

CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 21-2-2024

Nummer : CLZ-00007862

OLO Nummer : OLO 8240025

Project : Het bouwen van twee woongebouwen (A en B) en het inrichten van het terrein

Plaatselijk bekend : Zandbergenlaan 44, 3817 GP Amersfoort

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, sectie B, nummers 9846, 9845, 9589 en B-9564

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto hoofdstuk 3 en 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan niet voldoet, maar dat wij daarvan gemotiveerd kunnen afwijken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee woongebouwen en het inrichten van het terrein.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende digitale bestanden');
2. Minimaal drie weken voordat met de bouw wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens worden ingediend:

- Geotechnisch advies met de nog te maken sonderingen (de plaats en het aantal sonderingen voldoet nu niet) en onderbouwing van de waarde voor de te hanteren beddingsconstante.
- Een volledige gewichts- en stabiliteitsberekening met bijbehorend tekenwerk.
- Hoofdberekening van alle (voor zover aanwezig) steenachtige, stalen en houten onderdelen.

Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:

- Een definitief fundatieplan met de bijhorende tekeningen en berekeningen
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen. Voor de wapening in de funderingsconstructie dient te worden uitgegaan van alle mogelijke situaties m.b.t. de verdeling van de af te dragen belastingen.
 - Productietekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie.
 - Productietekeningen en detailberekeningen van de houtconstructies.
 - Maatregelen t.b.v. de brandwerendheid m.b.t. bezwijken.
 - Berekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen, noodoverlaten, stalen dakplaten enz.
3. Met de werkzaamheden uit voorschrift 2 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;
 4. Na sloop van het bestaande gebouw moet een verkennend bodemonderzoek worden ingediend.
 5. Het bouwpeil moet minimaal 0,30 meter boven de kruin van de weg in de openbare ruimte liggen.
 6. De bouwverlichting moet in de periode maart t/m oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst uitgeschakeld zijn of deze niet op de omgeving te laten uitstralen.
 7. Wanneer er werkzaamheden in de periode februari t/m oktober worden gestart, moet vlak voor aanvang een broedvogelcontrole uitgevoerd worden door een ecologisch deskundige.
 8. Bij het verwijderen van struiken moet stapvoets in één richting worden gewerkt zodat mogelijk aanwezige grondgebonden fauna (zoogdieren en amfibieën) de kans krijgt om uit te wijken naar groenelementen in de omgeving.

Ten behoeve van groencompensatie moeten de maatregelen worden uitgevoerd zoals zijn opgenomen in het uitwerkingsplan vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2023. Het uitwerkingsplan is ook opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel is van deze vergunning.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Uiterlijk vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u dit aan ons laten weten. Dit doet u door een mail te sturen naar vergunningenloket@amersfoort.nl; in deze mail dient u het kenmerk van de zaak, het desbetreffende adres en uw naam te vermelden. Een bouwinspecteur van de gemeente komt mogelijk langs om te kijken of uw (bouw)werk voldoet aan de eisen van de omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning en bijbehorende documenten moeten altijd op de projectlocatie aanwezig zijn en deze moet u (op papier of digitaal) aan een toezichthouder kunnen laten zien, wanneer deze daarom vraagt.

3. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.
4. U mag niet afwijken van deze vergunning.
5. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
6. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren.
7. De brandweer/VRU adviseert het volgende uit te voeren om de (brand)veiligheid na het plaatsen van panelen voor elektrische stroomopwekking te verbeteren.

Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:

- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
- de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

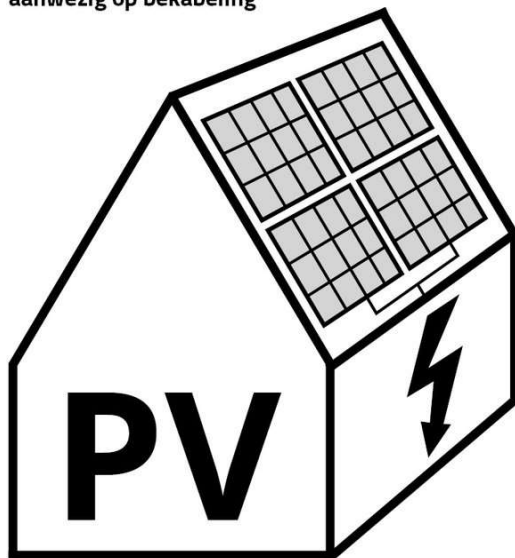
- De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:
- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Aanduiding PV installatie in meterkast:

- In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is.
- In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).

LET OP
PV Installatie aanwezig

Mogelijk gevaarlijke DC spanning
aanwezig op bekabeling



Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom heeft een ontwerpbesluit vanaf ... gedurende zes weken (t/m) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota [naam]..., onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- bouw twee woongebouwen voor wonen en zorg en de inrichting van het terrein.

Het project is aangevraagd voor het perceel aan de Zandbergenlaan 44, 3817 GP in de wijk Leusderkwartier, op de hoek Zandbergenlaan en Bosweg. Op de locatie is nu het woonzorgcentrum de Amerhorst gevestigd. Het betreft sloop- en nieuwbouw van het huidige pand en er worden twee woongebouwen voor terug gebouwd. Het oppervlak van het projectgebied, kadastraal bekend onder sectie B-9846, 9845, 9589 en 9564, is ongeveer 5572m² en is in eigendom Stichting Habion.

Het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening of de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan “CHW bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek”. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding zorginstelling.

Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Hierin staat onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen.

Uit onze toetsing blijkt, behoudens de in de voorschriften gestelde voorwaarden, dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Uitwerkingsplan- welstand

De stadsbouwmeester is betrokken geweest bij de beoordeling van de herontwikkeling van deze locatie: Hij vindt dit een belangrijk plan voor de stad. Hij kan zich vinden in het bouwvolume, zeker in relatie tot de toekomstige ontwikkeling rond de Bosweg, waar de Alliantie ongeveer 100 appartementen wil realiseren.

Het handhaven van de bestemming 'maatschappelijk' schept helderheid over het toekomstperspectief voor de ontwikkeling: de Amerhorst blijft behouden voor de zorg.

Daarmee is ook duidelijk dat het autogebruik laag zal zijn en een ondergrondse parkeeroplossing niet haalbaar is.

Het spiegelen van gebouw A geeft het plan - vooral ten opzichte van de nabije bebouwing - meer lucht. De volume-opbouw is verder, zowel qua voetprint als hoogtes, aanvaardbaar op deze locatie. De groene context, de positie aan de stadsrand en de huidige normen en trends met betrekking tot (binnen)stedelijke ontwikkelingen vormen hiervoor de voornaamste ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende aanvraag laat de verdere uitwerking zien conform de uitgangspunten. Om tot een volledig advies te komen moet de bemonstering nog wel beoordeeld worden. Maar dat leidt dan tot een positief advies.

Aanvaardbaar

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

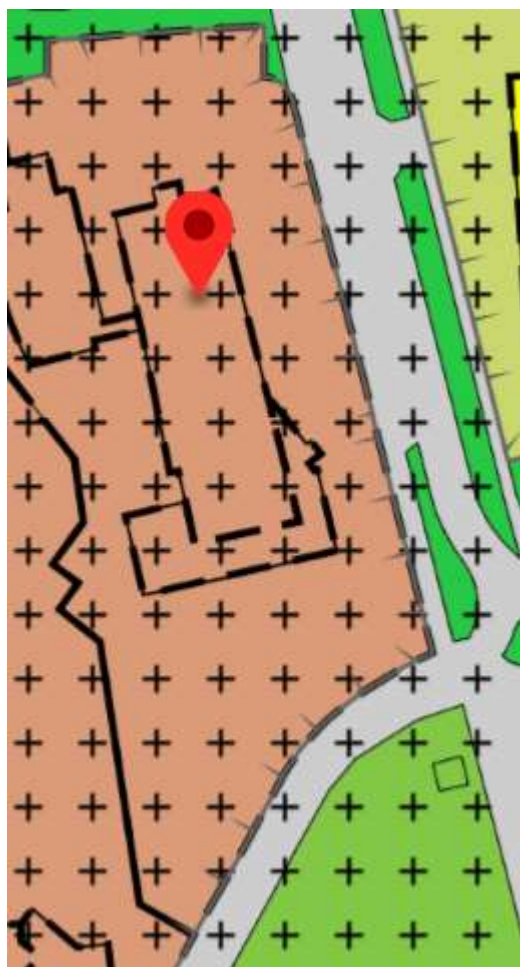
Afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze toetsing blijkt:

De projectlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'CHW bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek' dat door de gemeenteraad op 4 september 2018 is vastgesteld. De projectlocatie heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 43' verder is de functieaanduiding zorginstelling van toepassing

Binnen het aangegeven bouwvlak is een hoofdgebouw toegestaan en is de maximale bouwhoogte 21 meter.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

Het plan betreft het bouwen van twee woongebouwen te weten gebouw A en B en het realiseren van een voorziening voor samenkomst waar ook mogelijk de buurt terecht kan. De nieuwbouw past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan omdat er twee hoofdgebouwen gerealiseerd worden, een bijeenkomstruimte wordt gerealiseerd en er nieuwe vorm van zorg wordt verleend die niet passend zijn binnen de aanduiding zorginstelling. Er wordt daarom een ruimtelijke procedure doorlopen om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de “Omgevingsvergunning Amerhorst” behorend bij dit besluit, hebben wij geconcludeerd dat uw aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE III: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Beroep instellen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift in te dienen. Dit is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met het besluit. In uw beroepschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- Uw naam en adres
 - Datum
 - Omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- Vermeld wie het besluit heeft genomen, op welke datum het besluit is genomen en het kenmerk van het besluit. Stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee.
- Uitleg waarom u het niet eens bent met het besluit (gronden)
 - Uw handtekening

U richt uw beroepschrift aan:
Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (030) 223 35 00.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt dit doen door een verzoek om een voorlopige voorziening te sturen aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (088) 362 00 00. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het

verzoek moet indienen.

CONCEPT