

ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum : 29 april 2021
Nummer : CUO-1028651

Project : Het transformeren van voormalig GGD gebouw, het bouwen van 3 woningen en het kappen van 1 plataan en 1 Hollandse linde

Plaatselijk bekend : Zonnehof 10

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie H, Nummer 2929

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)
- Het vellen van een houtopstand (artikel 2.2, lid 1 onder g Wabo en artikel 2.18 Wabo)

Motivering

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 daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het transformeren van voormalig GGD gebouw, het bouwen van 3 woningen en het kappen van 1 plataan en 1 Hollandse linde.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend;
3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend;

Indien berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze voor indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering.

4. Tenminste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden waarop de punten uit artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 staan aangegeven;
5. Met de start van de werkzaamheden van de voorschriften 2 t/m 4 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen;

6. U dient tenminste 5 werkdagen voor de start van het uitzetten van het pand, contact op te nemen met de gemeentelijke toezichthouder ter afstemming.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. Het is verboden om zonder vergunning gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten. Wilt u hier wel gebruik van maken, dan moet u een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/bouwen-en-verbouwen/to/openbare-weg-gebruiken.htm>;
6. In de Wet natuurbescherming zijn in de artikelen 3.1 t/m 3.11 bepalingen opgenomen ter bescherming van in het wild levende vogels en andere dieren. Het is (onder meer) verboden beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Tevens 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.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit vanaf 29 april 2021 gedurende zes weken (t/m 9 juni 2021) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Indienen zienswijze' bij dit besluit.

Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Mevr. M.M. Rijnen-Gludemans
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.10 Wabo dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan of de welstandsnota.

Bestemmingsplan.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'CSG-Zuid'. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemming 'Kantoor'. 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 dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed. De Commissie heeft positief geadviseerd.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 het volgende:

Op het perceel Zonnehof 10 is het bestemmingsplan 'CSG-Zuid' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Kantoor'. Hier is op grond van artikel 10 van de planregels zakelijke, financiële en administratieve dienstverlening toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het gebruik van het bestaande gebouw ten behoeve van 9 woningen en het nieuw bouwen van 3 woningen. Binnen de bestemming 'Kantoor' is de woonfunctie niet toegestaan. Daarnaast dienen de gebouwen op grond van artikel 10.2.1.a van de planregels binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De voorgestelde nieuwbouw wordt buiten dit bouwvlak gesitueerd. Het bouwplan is dan ook in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het vellen van een houtopstand (kappen)

Uw aanvraag heeft betrekking op het kappen van 1 plataan en 1 Hollandse linde, omdat ze de voorgestelde ontwikkeling in de weg staan.

Op grond van artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Amersfoort (APV) kunnen wij een vergunning weigeren op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;
- g. de boomwaarde van de houtopstand.

Wij hebben de boom aan de hand van deze criteria beoordeeld en afgezet tegen uw belang om de boom te kappen. Wij stellen vast dat de boom geen dusdanige waarden vertegenwoordigt dat wij de vergunning zouden moeten weigeren.

BIJLAGE: RECHTSMIDDELEN

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

- Een brief schrijven en deze per post verzenden naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling
t.a.v. de heer R. Boele
postbus 4000, 3800 EA Amersfoort
- Online formulier:
Op www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen is bij de informatie over dit bestemmingsplan een formulier te vinden waarmee u digitaal een zienswijze kunt indienen. Inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht.

Mondelinge zienswijzen

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met de heer R. Boele via het telefoonnummer 033 - 469 5675.

Afweging

Het college betreft de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
23-10-2020	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier kappen
23-10-2020	Z-000_Situatie.pdf.pdf	Tekening	Situatietekening bestaand, met 2 te kappen bomen
25-11-2020	Garage_carport.pdf.pdf	Tekening	impressie garage/ carport hoekoplossing
25-11-2020	G305_Zonnehof.pdf.pdf	Tekening	Park Zonnehof inrichting buitenruimte
18-12-2020	3165_C.012_installatievloer_4350.pdf.pdf	Tekening	installatievloer
18-12-2020	3165C0122e_verd_vloer.pdf	Tekening	2e verd Constructie
18-12-2020	GeluidAkoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Zonnehof 10 te Amersfoort 2020110606112020.pdf	Rapport	Geluid
18-12-2020	GrondonderzoekP20M0092 Rapportage actualiserend en nader bodemonderzoek Zonnehof 10 te Amersfoort 29102019.pdf	Rapport	Bodem
18-12-2020	NatuurtoetsBeknopte natuurtoets Zonnehof 10 Amersfoort12082020.pdf	Rapport	Natuurtoets
18-12-2020	V_G_plan_Zonnehof_.pdf	Rapport	V&G plan
18-12-2020	3165_C.FU_fundering.pdf	Tekening	Constructie
18-12-2020	3165_C01.3_dakvloer_9207.pdf	Tekening	Constructie
18-12-2020	3165_C02_gevelaanzichten.pdf	Tekening	Gevel constructie
18-12-2020	3165_C03_doorsnedes.pdf	Tekening	doorsnede constr
18-12-2020	3165_C010_begane_grond_33.pdf	Tekening	BG constructie
18-12-2020	3165_C011_1e_Verd_3047.pdf	Tekening	1e verd Constructie
18-12-2020	3165_C011_keldervloer_3113.pdf	Tekening	kelder constructie
18-12-2020	3165_C012_2e_Verd_6127.pdf	Tekening	2e verd constructie
18-12-2020	3165C02gevelaanzichten.pdf	Tekening	Gevel constructie
18-12-2020	3165C03doorsneden.pdf	Tekening	Doorsnede constructie
18-12-2020	3165C010begane_grond.pdf	Tekening	BG constrctie
18-12-2020	3165C013dak_vloer.pdf	Tekening	dak constructie
18-12-2020	3165C0111e_verd_vloer.pdf	Tekening	1e verd constructie

18-12-2020	3165StbZonnehof herbestemming en nieuwbouw.pdf	Rapport	Constructie
18-12-2020	20201218 MPGberekening hoekwoning nieuw.pdf	Rapport	MPG
18-12-2020	Energieconcept Zonnehof 10 te Amersfoort concept 20201218.pdf	Rapport	Energie
18-12-2020	Rapporten bestaande woningen.pdf	Rapport	EPC
18-12-2020	Rapporten nieuwbouw woningen.pdf	Rapport	EPC
18-12-2020	papierenformulier.pdf	Formulier	Aanvraagformulier bouwen
18-12-2020	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	Aanvraagformulier bouwen
24-12-2020	O Situaties.pdf.pdf	Tekening	Situatie Nieuw
24-12-2020	O Bouwbesluit.pdf.pdf	Tekening	BB nieuw
24-12-2020	Z Plattegronden.pdf.pdf	Tekening	Plattegronden Bestaand
24-12-2020	Z Documentenlijst.pdf.pdf	Tekening	Documenten lijst bestaand
24-12-2020	Z Doorsneden.pdf.pdf	Tekening	Doorsnede bestaand
24-12-2020	Z Gevels.pdf.pdf	Tekening	Gevels bestaand
5-1-2021	Rapport 20.2179 Nieuwbouw woningen hof van Zon aan het Zonnehof te Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	Geotechnisch advies
7-1-2021	KD3165 Wapening dakopbouw Hoogbouw met aantekeningen 18-12-2020.pdf.pdf	Tekening	wapeningstekening
7-1-2021	KD3165 Wapening Dakvloer met opmerkingen 18-12-2020.pdf.pdf	Tekening	wapeningstekening
7-1-2021	Doorsnede ZH 10b Doorsnede Hoogbouw 01-05-2020.PDF.PDF	Tekening	Bouwtekening uit 1966 – doorsnede bestaand
7-1-2021	Doorsnede ZH 10a Doorsneden Hoogbouw 01-05-2020.PDF.PDF	Tekening	Bouwtekening uit 1966 – doorsnede bestaand
7-1-2021	638-1 Wapening Vloer -4350 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-2 Wapening Vloer -3110 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-4 Wapening Kelderwanden dl 1 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-5 Wapening Gevelpenanten dl 2 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-6 Wapening Gevels Borstweringen dl 1 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-7 Wapening Zijgevels Hoogbouw 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-9 Wapening Kelderwand doorsnede 01-01-1969.pdf.pdf	Tekening	wapeningstekening

7-1-2021	638-10 Wapening begane grondvloer 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-11 Wapening verdiepingsvloer 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-13 Wapening Trap en Bordes Hoogbouw dl 1 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-15 Wapening Kolommen Balken gangen hoogbouw 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-20 Wapening dekplaat trappenhuis 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	Wapeningstekening
7-1-2021	638-21 Wapening dakopbouw Hoogbouw 01-01-1969.PDF.PDF	Tekening	wapeningstekening
14-1-2021	Kleur- en materiaalstaat-02.pdf.pdf	Documentatie	Materiaalstaat
26-1-2021	20200760 Notitie Nieman Zonnehof 10 Amersfoort - Duurzaamheid.pdf.pdf	Rapport	notitie mbt duurzaamheid
3-3-2021	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Zonnehof - Versie 3 maart 2021.pdf	Rapport	Aanmeldingsnotitie mbt mer beoordeling
16-3-2021	O Detailbladen 02.pdf.pdf	Tekening	detail tekeningen
16-3-2021	O Doorsneden 02.pdf.pdf	Tekening	doorsneden
16-3-2021	O Gevels 02.pdf.pdf	Tekening	gevelaanzichten
16-3-2021	O Plattegronden 02.pdf.pdf	Tekening	plattegronden
17-3-2021	2021.03.16 Zonnehof 10 - Duurzaam ontwikkelen.pdf.pdf	Brief	notitie duurzaam ontwikkelen



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1445060

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021, afdeling DIR/SO;

b e s l u i t:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de transformatie van Zonnehof 10 naar 9 woningen en het realiseren van 3 nieuwe woningen;
2. de ontwerp omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend;
4. voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2021

de griffier

de voorzitter

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Zonnehof 10

Burgemeester en wethouders van Amersfoort maken bekend dat zij besloten hebben om met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'CSG-Zuid' voor het transformeren van een bestaand kantoorpand naar 9 woningen en het realiseren van 3 nieuwbouwwoningen.

Ter inzage

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad en de bijbehorende stukken liggen vanaf van donderdag 29 april 2021 tot en met woensdag 9 juni 2021 ter inzage in de publiekshal van het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Amersfoort. Ook zijn de stukken te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen of via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is NL.IMRO.0307.OV00072-0201

Zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging (van donderdag 29 april 2021 tot en met woensdag 9 juni 2021) kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning naar voren brengen.

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

1. **Een brief** schrijven en deze per post sturen naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Vermeld in uw zienswijze op welk ontwerpbesluit uw zienswijze betrekking heeft.
2. **Via het Online formulier:**
Met dit formulier kunt u digitaal een zienswijze indienen, inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Het formulier is te vinden op www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen bij de documenten over dit ontwerpbesluit. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht. Meer weten over DigiD? Kijk op www.digid.nl.

Voor de procedure maakt het geen verschil of u een brief stuurt of een digitaal formulier invult. Uw zienswijze wordt op de zelfde manier behandeld.

Wilt u liever iemand spreken en uw zienswijze mondeling naar voren brengen, dan kunt u daarvoor een afspraak maken bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 033.