

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Datum	: 02-12-2024
Nummer	: CLZ-00014831
OLO Nummer	: 2024070500837
Project	: Het planologisch mogelijk maken ten behoeve van het bouwen van 35 woningen
Plaatselijk bekend	: Heideweg 23, 3829 BC Hooglanderveen
Kadastraal bekend	: Gemeente Hooglanderveen, de percelen: HLD02, sectie B, nummer 9271 HLD02, sectie B, nummer 9272 HLD02, sectie B, nummer 9274

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het uitvoeren van een omgevingsplanactiviteit, zijnde het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan en het afwijken van het vereiste voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet.

## Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht jo. paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet. De aanvraag en de daarbij behorende documenten zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit die toetsing is gebleken dat wij voornemens zijn om in te stemmen met uw aanvraag. Onze afwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Motivering besluit' bij dit besluit. De raad heeft bindend advies gegeven (art 16.15a, lid b. onder 1 van de Omgevingswet).

## Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken ten behoeve van het bouwen van 35 woningen.

## Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteit wordt uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
- 2.

3. Voordat er een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan worden aangevraagd dient:
  - De locatie van de 2 schuren met een asbestverdachte dakbedekking volledig te zijn onderzocht conform de NEN5707;
  - De sterke verontreiniging met PCB verwijderd te zijn middels een melding saneren paragraaf 4.121 Bal;
4. Met betrekking tot stikstof, dient de nieuwe worse case benadering van Amersfoort voor woningbouw te worden geraadpleegd zodra deze beschikbaar is, of om een aparte AERIUS-berekening uit te voeren voor dit plan. De huidige worse case benadering van Amersfoort is namelijk vanaf 1 oktober verouderd;
5. Voordat er een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan worden aangevraagd dient het onderzoek naar vleermuizen te zijn afgerond. Zoals in het nader onderzoek zelf al is geconstateerd zal dit worden uitgevoerd in de periode van juni 2024 tot en met oktober 2024.
6. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 mei en half augustus. Als er mussen of gierzwaluwen binnen 50 meter nestelen mogen geen werkzaamheden plaatsvinden tussen 1 maart en half augustus. Als er, voor 1 maart, maatregelen zijn getroffen waardoor mussen en gierzwaluwen niet kunnen nestelen en vleermuizen de ruimte niet als verblijf in gebruik kunnen nemen of als er bij aanvang en tijdens de werkzaamheden geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd;
7. Het bouwterrein moet in overleg met bouwtoezicht worden afgezet.

### **Aandachtspunten**

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Minimaal vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, dient u dit per mail (vergunningenloket@amersfoort.nl) aan ons te laten weten. In de 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. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet u zich houden aan de regels gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. 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.
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 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit 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 het Besluit activiteiten leefomgeving staat onder meer dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden. 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.

### **Zienswijzen**

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom ligt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijze over dit ontwerpbesluit naar voren brengen. De ingediende zienswijzen zullen onderdeel worden van het te nemen definitieve besluit.

### **Inwerkingtreding**

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,  
{{esl:Signer1:Signature:size(200,70)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

Afdelingsmanager  
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

## **BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT**

De aanvraag betreft het planologisch mogelijk maken ten behoeve van het bouwen van 35 woningen op het adres Heideweg 23 gelegen in de wijk Vathorst.

### **Omgevingsplanactiviteit afwijken van het omgevingsplan (BOPA)**

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regels van paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet. Hierin staat aan welke regels de gemeente een aanvraag moet toetsen.

Een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels van het omgevingsplan over het verlenen van de omgevingsvergunning.

### Motivering

Op het perceel Heideweg 23 is het Omgevingsplan Amersfoort – tijdelijk deel 'Hooglanderveen & Vathorst' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca b'. Hier zijn op grond van artikel 14 van de planregels. Hier zijn op grond van artikel 14 van de planregels op de begane grond horecabedrijven die, gelet op de aard en omvang ervan, zowel uit functionele als milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies in de omgeving van deze horecabedrijven, terwijl wonen op de verdiepingen is toegestaan.

Voorliggend plan betreft de bouw van 35 woningen. Op grond van artikel 14.1 is wonen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan. In het voorliggende plan worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarnaast mogen op gebouwen op grond van artikel 14.2.1 onder a van de planregels uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In het voorliggende plan worden verschillende woningen buiten het bouwvlak gebouwd.

De aanvraag is dan ook in strijd met het bepaalde in het Omgevingsplan. Daarom is een (uitgebreide) buitenplanse omgevingsplanactiviteit ex artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is op grond van artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving dat de aanvraag voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Beoordeling

In de ruimtelijke onderbouwning die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning is beoordeeld dat voldaan wordt aan het vereiste van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.



## **BIJLAGE III: 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 – o.v.v. ontwerpbesluit en dossiernummer CLZ-00014831 - per post verzenden naar:

Gemeente Amersfoort  
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving  
t.a.v. de heer/**mevrouw** dhr. J. Aardoom  
postbus 4000, 3800 EA Amersfoort

- Online formulier:

Op [www.amersfoort.nl/plannen-procedure](http://www.amersfoort.nl/plannen-procedure) is bij de informatie over dit project 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/**mevrouw** dhr. J. Aardoom via het telefoonnummer +31 33 469 5365.

### **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.