

RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
Aan : Gemeenteraad
Portefeuillehouder : Wethouder A.P.A.M. Janssen

Reg.nr. : 5931707
Datum : 9 april 2019

B&W-vergadering :
De Ronde :
Agenda Het Besluit :
Vastgesteld :
besluit :

TITEL

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning op Soesterweg 156A en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk.

BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend.

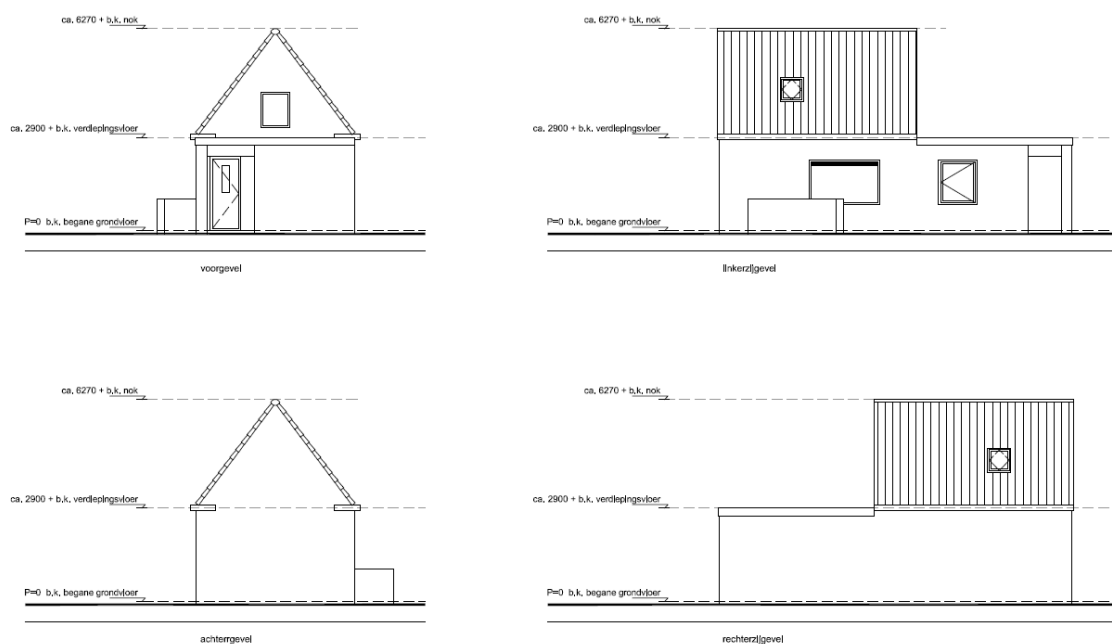
AANLEIDING

Op 10 juni 2018 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk aan de Soesterweg 156A ten behoeve van een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk. Aanleiding voor de aanvraag is dat in 2013 is geconstateerd dat het bestaande bijbehorend bouwwerk in het achtererf van het perceel Soesterweg 156 wordt bewoond.

Het perceel Soesterweg 156 is een perceel gelegen in het Soesterkwartier. In 1931 is hier een woning annex winkel gerealiseerd. Het bijbehorend bouwwerk in het achtererf is in 1931 vergund en gebouwd als onderdeel van een bakkerij. In of rond 1958 is dit gebouw uitgebreid met een plat afgedekte aanbouw. Deze uitbreiding is zonder bouwvergunning gerealiseerd. De bakkerij is in 1972 gesloten en sindsdien is het bijbehorend bouwwerk bewoond.

Het feitelijke gebruik van het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning sinds 1972 en de gerealiseerde aanbouw zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook in het destijds geldende uitbreidingsplan Soesterkwartier was dit gebruik niet toegestaan. Om de voorliggende aanvraag voor het gebruik van het bijbehorend bouwwerk mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor zowel de

Figuur: aanzichten van het pand en de in 1958 gerealiseerde aanbouw



activiteit bouwen (het legaliseren van de uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk uit 1958) als de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (het legaliseren van het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning sinds 1972) nodig. Omdat de aanvraag een combinatie van het uitbreiden van het bijbehorend bouwwerk en een wijziging van het gebruik betreft, kan deze niet met toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling worden vergund. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt daarom een procedure voor een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) doorlopen. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvraag te voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de aanvraag hieraan voldoet.

Figuren: locatie van het pand Soesterweg 156A



BEOOGD EFFECT

Het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo-projectbesluit. Met deze verklaring geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

ARGUMENTEN

1.1 Het gebruik van het pand voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de toetsing aan de diverse omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat deze geen belemmering opleveren voor de zelfstandige bewoning van het pand.

1.2 De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid

Het gebruik van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A als zelfstandige woning sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de gemeente Amersfoort, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amersfoort 2030. Het past bij de principes van verdichting rondom het Stadshart. De locatie is immers gelegen in de nabijheid van de Wagenwerkplaats, die onderdeel is van het Stadshart. Daarnaast voorziet de aanvraag in meer diversiteit in het woningaanbod en vormt het geen belemmering voor andere ontwikkelingen in het gebied.

1.3 Het pand sinds lange tijd bewoond

Het pand Soesterweg 156A wordt sinds 1972 bewoond. De voorliggende aanvraag betreft de legalisering van deze situatie. Gedurende de periode van zelfstandige bewoning van het pand zijn er uit de omgeving geen klachten gekomen over dit gebruik.

1.4 De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo-Projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

FINANCIËN

De uit deze procedure voortvloeiende ambtelijke kosten worden betaald uit de leges.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Dit voorstel is nodig voor het doorlopen van de procedure om te komen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

COMMUNICATIE: SAMENWERKING EN STARTEN VOOR DE START

Omdat de aanvraag het legaliseren van een reeds 47 jaar bestaande situatie betreft, heeft er in dit kader geen participatie met de omgeving plaatsgevonden. Wel zullen direct omwonenden voorafgaand aan de aankondiging van de terinzagelegging in de krant en op de website per brief over deze ontwikkeling worden geïnformeerd.

VERVOLGSTAPPEN

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerpomgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bouwplan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Raadsbesluit
 - Ruimtelijke onderbouwing
 - Ontwerp-omgevingsvergunning
-

RAADSBSLUIT

Reg.nr. 5931707

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van ... 2019, sector DIR/SO (nr.5931707);

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk naar een zelfstandige woning en het tegelijkertijd legaliseren van een gerealiseerde uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk op Soesterweg 156A;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen..

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter