



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 14 januari 2020
vergadering
De Ronde

Agenda Het Besluit 28 januari 2020
Vastgesteld besluit 28 januari 2020

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Utrechtseweg 174 (watertoren)

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van de watertoren op het perceel Utrechtseweg 174 en het wijzigen van het gebruik naar kantoor;
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 onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen reden is voor het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen;
4. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 14 oktober 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de watertoren op het perceel Utrechtseweg 174 en het wijzigen van het gebruik naar kantoor. De watertoren betreft een Rijksmonument. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Berg - Utrechtseweg'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Om de watertoren geschikt te maken als kantoor, is het onder andere nodig om een brandtrap te realiseren aan de buitenzijde van de toren. Deze brandtrap wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen' en is daar niet toegestaan. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een Wabo-Projectbesluit vereist. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij vragen u daarom om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven en vervolgens de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen. In deze periode kan iedereen zijn zienswijze kenbaar maken over het plan.

Beoogd effect

Met het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend. Daarmee krijgt de watertoren een nieuwe invulling, en blijft het Rijksmonument niet langer leeg staan.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening

Het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo-projectbesluit. Deze procedure is nodig voor het verlenen

van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de watertoren op het perceel Utrechtseweg 174 en het wijzigen van het gebruik naar kantoor.

1.2 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Er is voor dit project een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat voor dit initiatief wordt voldaan aan de vereisten van 'een goede ruimtelijk ordening'.

1.3 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. Op basis van uw raadsbesluit van 26 maart 2019 (Intrekken van het raadsbesluit tot overdracht van bevoegdheden van de raad aan het college op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening) is uw raad bevoegd tot het nemen van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

2.1 Als het ontwerpbesluit ter inzage ligt, kan iedereen zijn zienswijze kenbaar maken

Uw ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning en alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbesluit aan uw raad kenbaar maken. Op deze manier kan uw raad bij het definitieve besluit een gedegen belangenafweging maken.

Duurzaamheid

Omdat het in dit geval gaat om de herbestemming van een Rijksmonument, en niet om nieuwbouw, zijn de duurzaamheidsmogelijkheden beperkter. Toch heeft de initiatiefnemer geprobeerd het gebouw zoveel mogelijk te verduurzamen. Hiervoor heeft hij een duurzaamheidsplan opgesteld (zie bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing). Een aantal van de te nemen maatregelen zijn het realiseren van zonnepanelen op het dak van de watertoren en het aanbrengen van isolatie.

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (artikel 6.24, lid 1 van de Wro). Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het project verzekerd. Daarmee bestaat er voor de gemeente ook geen verplichting om op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatieboodschap

Op 14 oktober 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de watertoren op het perceel Utrechtseweg 174 en het wijzigen van het gebruik naar kantoor. De watertoren betreft een Rijksmonument. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Berg - Utrechtseweg'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Om de watertoren geschikt te maken als kantoor, is het onder andere nodig om een brandtrap te realiseren aan de buitenzijde van de toren. Deze brandtrap wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen' en is daar niet toegestaan.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een Wabo-Projectbesluit vereist. De gemeente is bereid om mee te werken aan deze procedure, omdat het initiatief een kans biedt om leegstand van het Rijksmonument te voorkomen.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

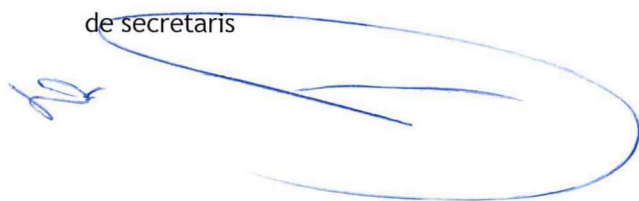
De watertoren ligt in een gebied met weinig directe 'buren'. Met de betrokken omwonenden heeft de initiatiefnemer overleg gehad over de plannen. De initiatiefnemer heeft hiervan een verslag aangeleverd. Uit het verslag van de initiatiefnemer blijkt dat beide omwonenden positief staan tegenover het plan. Ook de eigenaar van het nabijgelegen Berghotel heeft geen bezwaren tegen het plan.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan 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 de Utrechtseweg 174 verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



Bijlage(n):

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1232661

De raad van de gemeente Amersfoort;

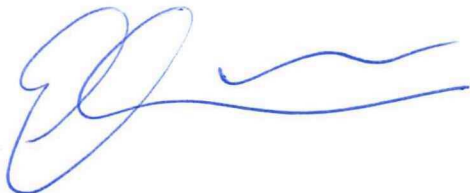
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2020, afdeling ;

b e s l u i t:

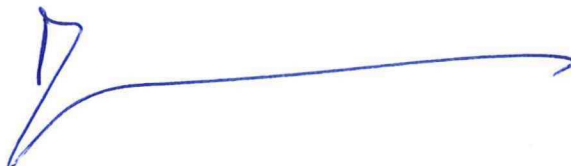
1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van de watertoren op het perceel Utrechtseweg 174 en het wijzigen van het gebruik naar kantoor;
2. De ontwerp omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen reden is voor het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen;
4. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2020.

de griffier

A blue ink signature of the griffier, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line.

de voorzitter

A blue ink signature of the voorzitter, consisting of a stylized 'V' followed by a long horizontal line.