

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 29 juni 2021
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 13 juli 2021
Vastgesteld besluit 13 juli 2021

Titel

Verklaring van geen bedenkingen projectbesluit Zonnehof 10

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de zienswijzennota vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de transformatie van Zonnehof 10 naar 9 woningen en het realiseren van 3 nieuwe woningen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

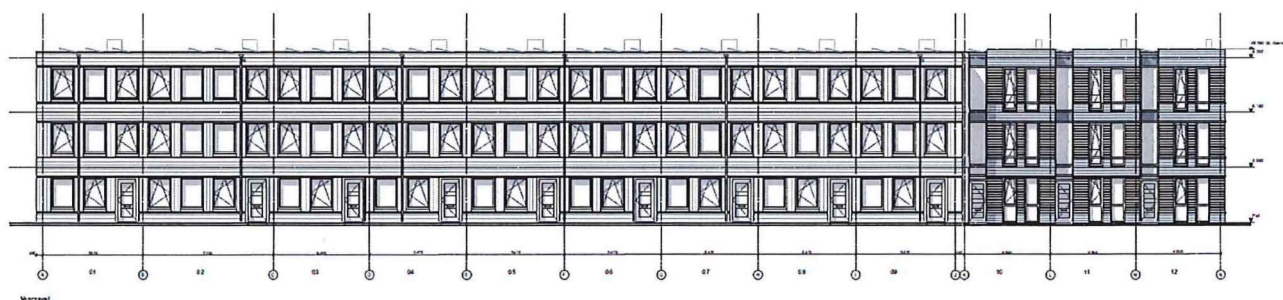
Aanleiding

Zonnehof 10 is de voormalige Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) locatie waar nu de Regionale Ambulance Voorziening Utrecht (RAVU) is gevestigd. De RAVU gaat verhuizen naar een andere locatie. Per 1 juli 2021 verlaten ze het huidige pand en verhuizen ze naar de Nijverheidsweg op De Isselt. Sinds 2015 is De Amersfoortse Combinatie (DAC1) en AG NOVA architecten in gesprek met de gemeente om hier een nieuwe invulling aan te geven. DAC1 is eigenaar van het bestaande pand.

In het plan wordt het monumentale pand getransformeerd tot 9 ruime stadswoningen. Het naastgelegen pand heeft geen monumentale waarden en wordt gesloopt. Hier komen 3 nieuwe woningen voor terug. Op 18 december 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De raad is op 21 januari 2021 geïnformeerd middels een collegebericht. Op grond van artikel 10 van bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-zuid geldt hier de bestemming 'Kantoor'. Daarmee past het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een Wabo projectbesluit is nodig om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.



Situatietekening. In het roze het monumentale pand wat wordt getransformeerd naar 9 woningen. In het blauw de 3 nieuwe woningen in bijpassende uitstraling vormgegeven en ondergeschikt gesitueerd ten opzichte van het monument. Met relatief diepe achtertuinen, een berging, garage en carport en een binnenweg als ontsluiting. Het project is gericht op koopwoningen in de vrije sector. De vrij op naam prijs is nog niet bekend maar het betreft woningen in het hogere segment. Dit specifieke project is in het verleden door de raad benoemd als uitzondering m.b.t. het Deltaplan en in het Afwegingskader transformatie kantoren is Zonnehof 10 benoemd als locatie waar geen werkmeters hoeven te worden behouden.



Beoogd effect

Door dit project worden 12 unieke stadwoningen toegevoegd aan het woningaanbod van Amersfoort. De renovatie van het monumentale pand geeft de Zonnehof een nieuwe kwalitatieve impuls.

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kan het plan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot een ander besluit

Uw raad heeft op 20 april 2021 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarna hebben de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 24 april t/m 9 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Beide zienswijzen gaan over het kappen van een boom. De zienswijzen zijn beoordeeld en betrokken bij het nu voorliggende besluit. Mogelijk behoud van deze bomen is zowel tijdens het ontwerp als na ontvangst van de zienswijzen integraal beoordeeld door de stedenbouwkundig supervisor van de Zonnehofprojecten in samenspraak met landschap en verkeer.

Onze conclusie is dat de twee bomen helaas op een dusdanig ongunstige locatie staan dat een goede verkaveling met parkeren op eigen terrein in combinatie met de noodzakelijke eenrichtingsontsluiting aan de achterzijde niet mogelijk is. De bomen staan in de huidige situatie precies op de erfgrans en daarmee in de toekomstige situatie midden op de weg. Ook is het zo dat de bomen ten behoeve van een optimale leefruimte eigenlijk meer ruimte nodig hebben dan nu het geval is. Alles afwegende zijn er geen realistische en maatregelen voor behoud. De kap is onvermijdelijk om het plan te kunnen realiseren. Ter compensatie worden twaalf bomen geplant. Deze zullen een waardevolle bijdrage leveren aan de groene binnenstedelijke ecosystemen.

2.1 Het initiatief voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

2.2 Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het plan voldoet aan de gestelde beleidskaders, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amersfoort, maar bijvoorbeeld ook in Afwegingskader transformatie kantoren en de Nota parkeernormen.

2.3 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Ondanks de kap van de twee bomen, blijft het gemeentelijke monument behouden en wordt aanzienlijk verduurzaamd.

2.4 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.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De uitvoering is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De door de gemeente gemaakte plan- en apparaatskosten evenals eventuele planschade worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

Kanttelingen

1.1 Om het plan mogelijk te maken moeten wel twee bomen worden gekapt. Deze staan op een dusdanig ongunstige locatie dat deze niet behouden kunnen blijven. Dit is een collegebevoegdheid. Het betreffen geen monumentale bomen en maken geen onderdeel uit van de Amersfoortse groenstructuurkaart. De twee bomen worden gecompenseerd door alle nieuwe kopers één boom te geven voor in hun achtertuin plus een cursus natuurinclusief tuinieren. De twaalf bomen zijn daarmee het zesvoudige van de bestaande hoeveelheid bomen op het perceel. Indien een koper

geen boom in zijn achtertuin wil planten, zal deze aan de resterende bewoners worden aangeboden. Indien er een boom overblijft zal deze door de ontwikkelaar in het openbaar gebied worden geplant.

Duurzaamheid

Omdat het in dit geval gaat om de herbestemming van een monument en voor een deel nieuwbouw, zijn de duurzaamheidsmogelijkheden beperkter. Toch is het plan als geheel zeer duurzaam en zijn op diverse aspecten de uitgangspunten ambitieuzer dan de gestelde normen zoals bijvoorbeeld de EPC en MPG. De ontwikkelaar heeft samen met de architect een ingenieursbureau in de arm genomen. Een volledige toelichting over alle maatregelen is opgenomen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

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

Risicoparagraaf

Er zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning twee zienswijzen ingediend. Na het besluit over de verklaring van geen bedenkingen en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het plan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om een beroepsschrift in te dienen. Een eventueel beroepsschrift levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een monumentaal kantoorgebouw naar 9 woningen en het slopen van een naastgelegen (niet monumentaal) gebouw om plaats te maken voor 3 nieuwe eengezinswoningen. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een planologische procedure nodig in de vorm van een Wabo projectbesluit. De gemeenteraad heeft op 20 april 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beoordeeld en betrokken bij het nu voorliggende besluit. De conclusie is dat de boom niet behouden kan blijven en compensatiemaatregelen ruim voldoende zijn. De zienswijzen leiden niet tot een ander besluit.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Met omwonenden is er in juni/juli 2020 een bewonersbijeenkomst gehouden. Veel gestelde vragen en antwoorden zijn door de ontwikkelaar op www.zonnehof-amersfoort.nl geplaatst. Het plan is naar aanleiding van deze participatie op enkele onderdelen aangepast. Direct omwonenden zullen voorafgaand aan de aankondiging van de terinzagelegging in de krant en op de website per brief over deze ontwikkeling worden geïnformeerd.

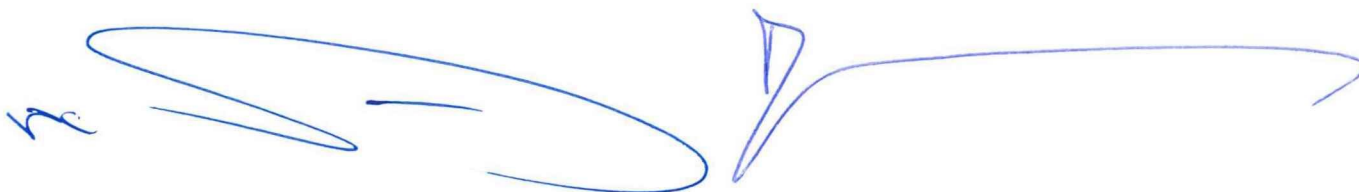
Vervolgstappen

Het besluit om de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degene die eerder een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken, hebben e mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank midden Nederland. Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

Het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing Zonnehof 10 is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen of via www.ruimtelijkeplannen.nl (het identificatienummer is NL.IMRO.0307.OV00072-0301).

Zienswijzennota Zonnehof 10

Besluit 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, het realiseren van 3 nieuwbouwwoningen en het kappen van een houtopstand.

Ter inzage

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad en de bijbehorende stukken hebben van donderdag 29 april 2021 tot en met woensdag 9 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld en beantwoord middels een zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigd plan. In Het Besluit heeft de raad op 13 juli 2021 de definitieve verklaring van geen bedenkingen aangenomen.

Beroep

Belanghebbenden kunnen een gemotiveerd beroepschrift indienen over de besluiten. Een beroepschrift indienen kan gedurende de beroepstermijn van vrijdag 23 juli tot en met donderdag 2 september 2021, bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken Postbus 1605, 3500 DA UTRECHT. U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat het besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Ook 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 (030) 223 35 00.