



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad
B&W vergadering	15 oktober 2024
Commissie Omgeving	22 oktober 2024
Agenda Het Besluit	12 november 2024
Vastgesteld besluit	12 november 2024
Opsteller	Willemien Juijn
Zaaknummer	1925899

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Hamseweg 54a

Beslispunten

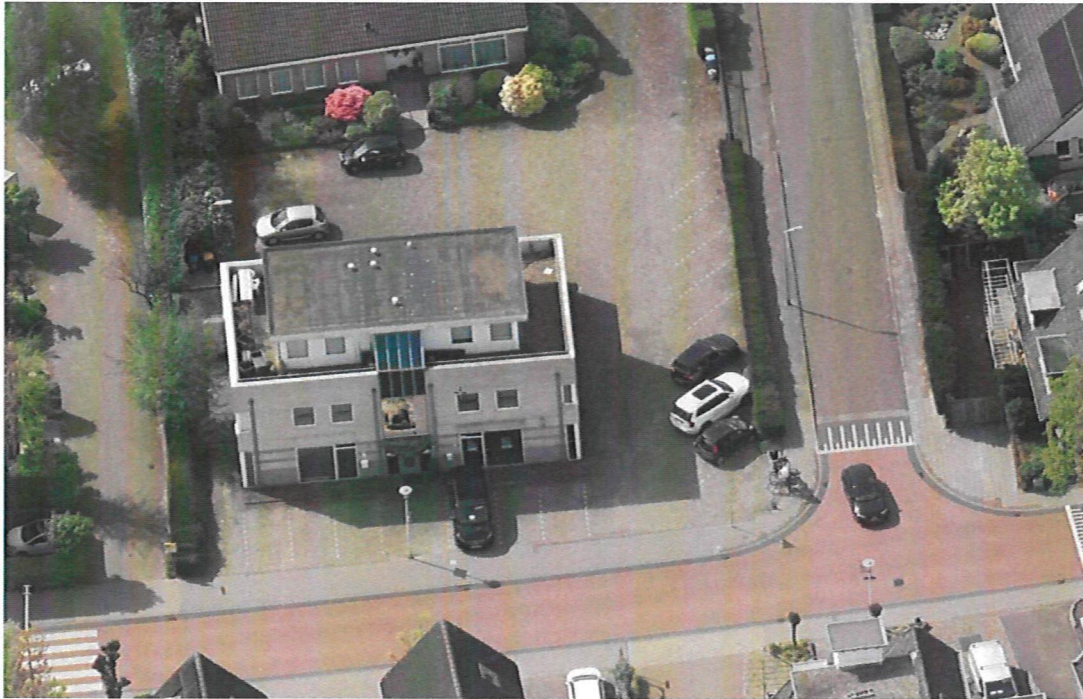
De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 4 woningen op het Hamseweg 54a;
2. de ontwerpverklaring als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.

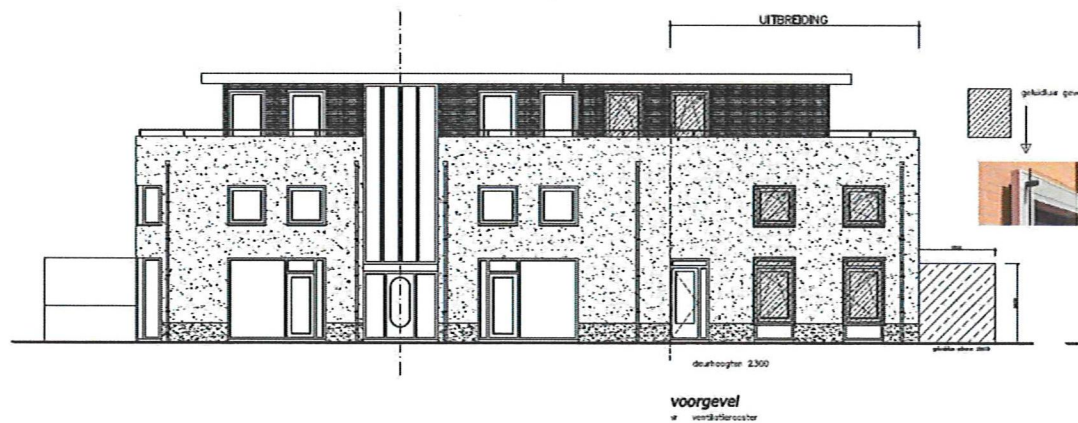
Aanleiding

Op 5 maart 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 4 appartementen op het perceel Hamseweg 54a. De nieuwbouw wordt tegen de bestaande bebouwing op het perceel aan gebouwd.

Ter plaatse van de ontwikkellocatie gold ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan 'Hoogland'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn woningen alleen op de verdiepingen toegestaan. Bovendien mag alleen gebouwd worden binnen het opgenomen bouwvlak. De beoogde nieuwbouw valt buiten het bouwvlak en kent ook woningen op de begane grond. Daarmee is dit plan in strijd met het bestemmingsplan. Daarom moet een uitgebreide planologische procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan, in dit geval een projectbesluit (artikel 2.12 lid onder a onder 3° van de Wabo). Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dat kader zijn diverse milieu onderzoeken uitgevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.



Vogelvlucht bestaande situatie



Tekening voorgevel nieuwe situatie

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet) tot het besluit onherroepelijk wordt. De voorliggende aanvraag voor de Hamseweg is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Na het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door uw raad kan ons college de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage leggen. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de 4 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo projectbesluit (omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide voorbereidingsprocedure) een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

1.2 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is de ruimtelijke onderbouwing 'Hamseweg 54-58' opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

2.1 Als er zienswijzen worden ingediend, weegt uw raad deze zienswijzen mee bij het definitieve besluit

Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen, waarbij de ingediende zienswijzen worden meegenomen in de belangenafweging.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Duurzaamheid

In het bouwplan worden de relevante wettelijke duurzaamheidseisen ten aanzien van energie- en milieuprestatie nageleefd.

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, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risicoparagraaf

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen en in een latere fase beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 4 appartementen aan de Hamseweg 54a. De woningen zullen tegen de bestaande bebouwing aan worden gebouwd. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van de 4 appartementen, is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Het plan past namelijk niet in het bestemmingsplan. Omdat het plan wel goed past bij de omgeving, heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven om het plan mogelijk te maken. Na dit besluit liggen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage. Als er geen zienswijzen zijn, wordt de vergunning verleend. Als er wel zienswijzen zijn, legt het college in een voorstel aan de gemeenteraad voor hoe hiermee om te gaan.

Participatie

De initiatiefnemer is al jaren bezig met deze ontwikkeling. Met een van de omwonenden zijn afspraken gemaakt over het recht van overpad. Nu de formele procedure start, heeft de initiatiefnemer ook de overige omwonenden geïnformeerd. Er zijn vragen en bezwaren geuit, omwonenden vrezen voor verstoring van hun uitzicht en inblik vanuit de nieuwe woningen. Maar bewoners zijn ook blij dat er plannen zijn om er een mooi pand van te maken. Ze vinden het momenteel lelijk en slecht onderhouden. Er zijn afspraken gemaakt om bezwaren te verminderen;

het bovenste deel van de benodigde geluidwerende voorziening wordt doorzichtig gemaakt, er zal worden gekozen voor een zo stil mogelijke warmtepomp of andere oplossing om het geluid te dempen en afspraken over het onderhoud van het nieuwe pand worden in het huishoudelijke reglement van de VvE vastgelegd. Het participatieverslag is (geanonimiseerd) toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door uw raad wordt de ontwerp omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen over het plan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning verleend. Worden er wel zienswijzen ingediend dan besluit de raad, na lezing van de zienswijzennota, over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,



de secretaris



de burgemeester



Raadsbesluit

Opsteller: Willemien Juin

Zaaknummer: 1925899

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling,

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 4 woningen op het Hamseweg 54a;
2. de ontwerpverklaring als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 november 2024

de griffier

de voorzitter