

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 11-06-2025

Nummer : CLZ-00006244

OLO Nummer : OLO 5884465

Project : Het bouwen van vier appartementen

Plaatselijk bekend : Hamseweg 54 A, 3828 AE Hoogland

Kadastraal bekend : Gemeente Hoogland, sectie E, nummers 4639, 4086

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo juncto artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12 Wabo).

Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto hoofdstuk 3 en 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan niet voldoet, maar dat wij daarvan gemotiveerd kunnen afwijken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van vier appartementen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Minimaal **drie weken** voor start bouw moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:

- een gewichts- en stabiliteitsberekening met uitwerking van de benodigde draagkracht fundering;
 - hoofdberekeningen van alle benodigde stalen, houten en steenachtige constructie-onderdelen;
 - geotechnische gegevens, sonderingen en het funderingsadvies;
 - constructie-overzichtstekeningen, -plattegronden en -doorsneden, met de bijhorende principedetails. De tekeningen moeten op schaal zijn getekend, voorzien van maatvoering en moeten de constructieve samenhang duidelijk weergeven;
3. Minimaal **drie weken** voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - wapeningstekeningen en/of legplannen van de in het werk gestorte en/of prefab betonnen onderdelen, waaronder o.m. de fundatie, betoncasco en de betonnen (systeem)vloeren;
 - wanduitslagen van de steenachtige draagwanden;
 - tekeningen en/of montageplannen van de houten constructie-onderdelen, inclusief uitwerkingen van de benodigde vernageling, koppelingen en schijfwerking;
 - berekeningen en legplannen van de lateien, geveldraggers, valbeveiligingen en overige constructies;
 - berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen;
 4. Indien de onder 2. en 3. genoemde berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze vóór indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering;
 5. Met de werkzaamheden uit 2 en 3 mag pas worden begonnen nadat deze gegevens door ons zijn goedgekeurd;
 6. In kozijnen met de aanduiding 'VR' moeten suskasten van het type DucoMax® Corto 25 o.g. worden toegepast.
Deze suskasten moeten op een tussendorpel worden gemonteerd en mogen niet rechtstreeks op het glas worden geplaatst met een glasgoot.
 7. Voor auto parkeren worden op eigen terrein 14 parkeerplaatsen gerealiseerd;
 8. De gevels dienen te worden uitgevoerd in een lichtgrijze kleur. Hoewel op de bouwkundige tekeningen staat aangegeven dat de gevels wit worden uitgevoerd, zijn aanvullend renders overgelegd waarin de gevels in een lichtgrijze kleur zijn weergegeven. Voor de beoordeling en uitvoering geldt de kleurstelling zoals weergegeven in de aangeleverde renders als leidend.
 9. De toegangsdeur van de woning moet volgens artikel 6.26 lid 5 en 6 van het Bouwbesluit 2012 automatisch sluiten bij branddetectie. Dit kan worden gerealiseerd door het plaatsen van een vrijloopdeurdranger die gekoppeld is aan de rookdetectie in de woning. De deur blijft daarmee in normale situaties vrij beweegbaar, maar sluit automatisch zodra brand wordt vastgesteld.
 10. Ten minste drie weken vóór de start van de bodemingrepen moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is noodzakelijk vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit het Mesolithicum tot en met de Late Middeleeuwen binnen het plangebied.
 11. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en half augustus. Als er, voor 1 maart, maatregelen zijn getroffen waardoor mussen en gierzwaluwen niet kunnen nestelen en vleurmuizen de ruimte niet als verblijf in gebruik kunnen nemen of als er voor aanvang is vastgesteld dat er geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de

werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd.

12. Aan de gevel met de minste zonbelasting dienen minimaal twee nestkasten te worden geplaatst, geschikt voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen.
13. Ingevolge de Wet Natuurbescherming dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in dat de houder van deze vergunning passende maatregelen neemt om schade aan alle soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het met name om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Op 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.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Is uw pand gebouwd voor 1994? Dan hebt u bij een verbouwing een asbestinventarisatierapport nodig, waarin staat aangegeven dat er geen asbest in het pand aanwezig is. Dit is nodig om zeker te weten dat de werkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. Het rapport mag niet ouder zijn dan drie jaar.
2. Uiterlijk vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u dit aan ons laten weten. Dit doet u door een mail te sturen naar vergunningenloket@amersfoort.nl; in deze 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.
3. Vanwege de gebruiksfunctie (woongebouw) dienen alle constructies te worden ontworpen volgens gevolgklasse CC2.
4. 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.
5. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.
6. U mag niet afwijken van deze vergunning.
7. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
8. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde

vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. 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 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom heeft een ontwerpbesluit vanaf 21 november 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn wel zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 12-06-2025
i.o. T. van Nijen

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.10 Wabo dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan of de welstandsnota.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierin staat onder andere beschreven aan welke bouwtechnische voorschriften een bouwwerk moet voldoen. Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk heeft gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de gestelde voorschriften, onder voorbehoud van de goedkeuring van de constructieve gegevens. Tevens wordt voldaan aan het voorschrift dat door de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is gesteld met betrekking tot de brandveiligheid.

Advies Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

De aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Op basis van hun beoordeling luidt de conclusie als volgt:

Het geplande bouwwerk, zoals weergegeven in de aanvraag, voldoet niet aan de geldende regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Er zal nog moeten worden voldaan aan het volgende voorschrift: de toegangsdeur van de woning moet, conform artikel 6.26, lid 5 en 6 van het Bouwbesluit 2012, automatisch sluiten bij branddetectie. Dit kan worden gerealiseerd door het plaatsen van een vrijloopdeurdranger die is gekoppeld aan de rookdetectie in de woning. De deur blijft in normale situaties vrij beweegbaar, maar sluit automatisch zodra brand wordt gedetecteerd.

Welstandsnota

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de stadsbouwmeester, subcommissie Erfgoed. De stadsbouwmeester heeft als volgt geadviseerd:

Toelichting

Het bouwplan betreft het uitbreiden van het pand op het perceel Hamseweg 54A - 58 en het stucen van de gevels.

Het bestaande rechthoekige volume bestaat uit twee bouwlagen met een bijzondere, plat afgedekte derde bouwlaag. De tweede bouwlaag (eerste verdieping) ligt aan de achterkant vier meter terug ten opzichte van de achtergevel op de eerste bouwlaag (begane grond). De derde, bijzondere bouwlaag (tweede verdieping) ligt ten opzichte van alle gevels op de ondergelegen tweede bouwlaag terug. De gevelindeling is symmetrisch van opzet. In het midden van de voorgevel bevindt zich de centrale, entreepartij naar de commerciële ruimten op de begane grond en eerste verdieping en de woning op de tweede verdieping.

Het bestaande pand wordt aan de rechterkant uitgebreid met een volume ter grootte van de helft van het bestaande volume. Tevens wordt een tweede entreepartij, ondergeschikt aan de bestaande, gerealiseerd ten behoeve van de toegang tot de vier nieuwe appartementen. Door de uitbreiding ontstaat een asymmetrisch gevelbeeld aan de voorkant. De gevelindeling aan de achterkant is ook afwijkend ten opzichte van de bestaande achtergevel. Ten behoeve van het appartement op de eerste verdieping wordt aan de achterkant een dakterras gerealiseerd.

De gevels van het bestaande pand zijn uitgevoerd in baksteen in een lichtgele kleur boven een lichtgrijze plint. Het nieuwe pand wordt geheel gestuct.

Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat het uitbreiden van het pand denkbaar is. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiekader voor de beoordeling van het bouwplan. De uitbreiding is in lijn met het beeld van het bestaande pand en het geheel maakt het straatbeeld af.

Gebouwen moeten zich (o.m.) voegen in de oorspronkelijke kleuren van de belendingen.

De Stadsbouwmeester adviseert om voor de gevels een lichtgrijze kleur toe te passen.

Op grond van de ingediende gegevens is de Stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2017, daaraan voldoet, mits de gevels in een lichtgrijze kleur worden uitgevoerd.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits de gevels in een lichtgrijze kleur worden uitgevoerd.

Wij zien geen aanleiding om van het advies van de Stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Hoogland'. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemmingen 'Gemengd' uit het bestemmingsplan 'Hoogland'. Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Afwijken van het bestemmingsplan

Op het perceel Hamseweg 54 - 58 is het bestemmingsplan 'Hoogland' (2014) van toepassing. De bestemming is "Gemengd". Hier zijn op grond van artikel 7 van de planregels op de begane grond maatschappelijke voorzieningen (o.m. medisch, bibliotheek), administratieve en zakelijke dienstverlening, bedrijven in milieucategorie 1 en detailhandel toegestaan. Op de verdiepingen is uitsluitend de woonfunctie toegestaan.

Voorliggend plan betreft het uitbreiden van het bestaande pand. In de uitbreiding worden 4 appartementen gerealiseerd. In het bestaande deel blijft op de begane grond 1 appartement en een commerciële ruimte van 90 m² (coaching/fitness), op de eerste verdieping wordt een medische praktijk (2 behandelkamers) en op de tweede verdieping een appartement gevestigd.

3 appartementen bevinden zich dan op de begane grond. Daarnaast is een medische praktijk op de eerste verdieping niet toegestaan en past de coaching/fitnesspraktijk op de begane grond niet binnen de toegelaten functies. Dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarnaast dienen de gebouwen op grond van artikel 7.2.1.a van de planregels te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De uitbreiding met 4 appartementen wordt buiten dit bouwvlak gebouwd. Ook dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-projectbesluit) ex artikel 2.12, lid 1, onder a, ten 3^e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dan dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing.

Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat dit het geval is.

Stedenbouw

Waar woningen worden toegevoegd, dient het ontwerp de bedrijfsmatige uitstraling van het perceel te verminderen. Door groen toe te voegen aan de voorzijde, vergelijkbaar met andere tuinen van woningen in de straat, kan dit de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld versterken. Tevens is het toevoegen van groen in de wijk gewenst voor de natuurlijke afvoer van hemelwater.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Stikstofdepositie

De gemeente Amersfoort heeft een generieke voortoets stikstof uit laten voeren voor de gehele gemeente. Hieruit blijkt dat bij de bouw van 40 laagbouwwoningen of 50 appartementen geen significant negatieve effecten optreden op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstof. Deze voortoets stikstof is vastgesteld in een collegebesluit (zie Hamerstuk van 13 december 2022). Een voortoets stikstof is daarom niet noodzakelijk.

BIJLAGE II: BIJBEHOORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
2021-03-05	12902_Photo - 4	Foto	Foto: Pand
2021-04-07	B04HH_apdf	Tekening	Tekening: Terreininrichting
2021-03-05	D02HH	Tekening	Tekening: Nieuwe toestand
2021-03-05	D03HH	Tekening	Tekening: Principedetails en constructieoverzicht
2021-03-05	papierenformulierpdf	Formulier	Aanvraagformulier
2022-07-01	D01HHcpdf	Tekening	Tekening: Nieuwe toestand
2022-06-28	Rapport F en F Quickscan	Rapport	Rapport: QuickScan F en F
2022-05-07	D03HHb	Tekening	Tekening: Principedetails en constructieoverzicht
2025-05-28	Zienswijzennota Hamseweg 54a (aangepast)	Anders	Zienswijze nota
2021-03-05	12901_Photo - 2	Foto	Foto: Pand
2022-05-07	D01HHb	Tekening	Tekening: Bestaande toestand
2025-06-11	NL	Anders	ruimtelijke onderbouwing
2021-03-05	Hamseweg 54a-58 Hoogland versie jan 2021	Email	Rapport: Akoestisch onderzoek

BIJLAGE III: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift indienen. Dit is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met het besluit. In uw beroepschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- uw naam en adres
- datum
- omschrijving van het besluit waartegen u het beroepschrift indient
Vermeld wie het besluit heeft genomen, op welke datum het besluit is genomen en het kenmerk van het besluit. Stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee.
- uitleg waarom u het niet eens bent met het besluit (de beroepsgronden)
- uw handtekening.

Wij verzoeken u om in uw beroepschrift bovendien een telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent.

U richt uw beroepschrift aan:

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.
Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.raadvanstate.nl.

Een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt dit doen door een verzoek om een voorlopige voorziening te sturen aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

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 (088) 362 00 00. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders	Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad	B&W vergadering	25 maart 2025
Agenda Het Besluit	27 mei 2025	Vergadering Commissie	20 mei 2025
Vastgesteld besluit	27 mei 2025	Zaaknummer	2009917
Opsteller	W. Juijn-Dorst		

Titel

Verklaring van geen bedenkingen Hamseweg 54a

Beslispunten

De raad besluit:

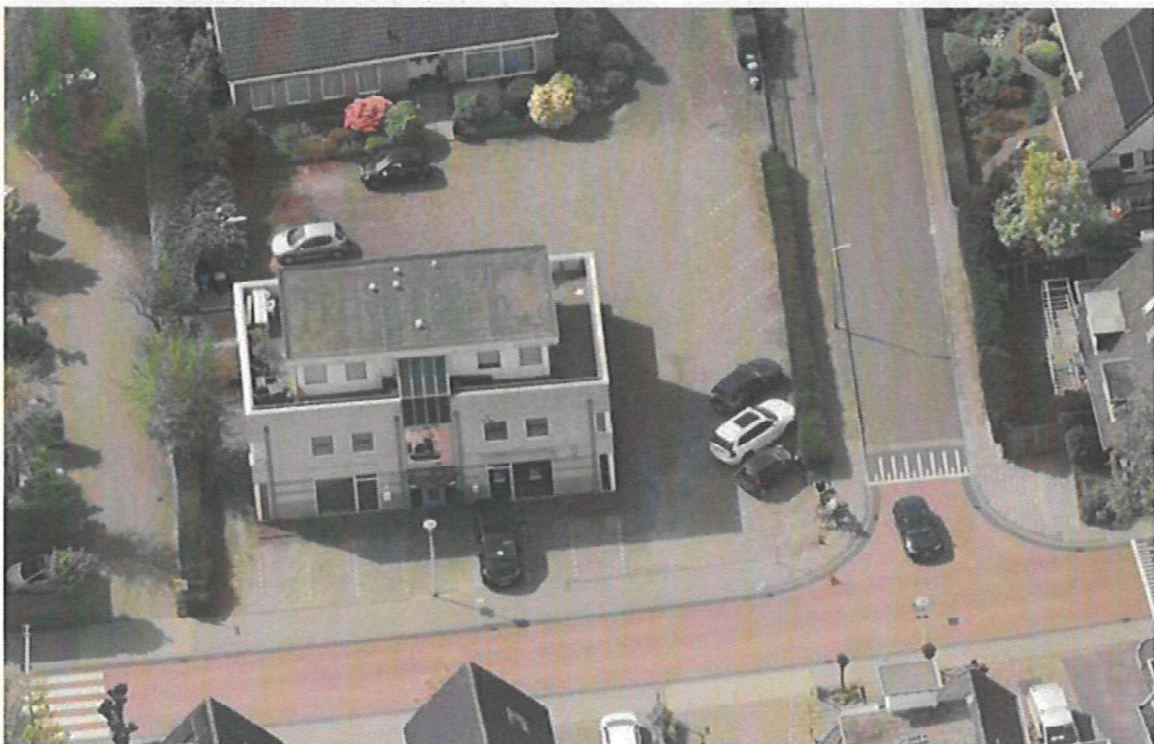
1. Akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Hamseweg 54a' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van van 4 woningen op het Hamseweg 54a;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet 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^o 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.

Op [12 november 2024](#) heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze heeft samen met de ontwerpvergunning en overige stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Heel kort samengevat gaat het om zienswijzen van direct omwonenden die vrezen voor inkijk, verlies aan privacy, toenemen van overlast en verlies van zichtbaarheid vanaf de Hamseweg. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbesluit.



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 de verklaring van geen bedenkingen door uw raad kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunning is in werking getreden, kunnen de 4 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen

De indieners van de zienswijzen vrezen met name voor vermindering van privacy door inkijk, het aantasten van het uitzicht vanuit de woning, het toenemen van overlast en in 1 geval voor het verlies van de vindbaarheid van haar woning vanaf de Hamseweg. Voor wat betreft de inkijk is de initiatiefnemer bereid om in overleg met de indiener van de zienswijze maatregelen te treffen. De

vindbaarheid van de woning kan worden opgelost middels een nieuw huisnummer of met een verwijsbordje. Hierover is reeds contact tussen de indiener van de zienswijze en onze afdeling Geoinformatie.

Voor de overige punten en de beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbesluit.

2.1 Het afgeven van de verklaring 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.

2.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

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. Daarnaast heeft de stadsbouwmeester een positief advies afgegeven over het bouwplan.

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

Het is een wettelijk recht van belanghebbenden om beroep in te stellen over de omgevingsvergunning voor Hamseweg 54a. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project. Daardoor kan het langer duren voordat gestart kan worden met het bouwen van de 4 appartementen.

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, is aan de gemeenteraad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven om het plan mogelijk te maken. Na dit besluit kan het college de omgevingsvergunning verlenen. De omgevingsvergunning wordt vervolgens met bijbehorende stukken opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank midden Nederland.

Participatie

De initiatiefnemer is al jaren bezig met deze ontwikkeling. Met een van de omwonenden zijn afspraken gemaakt over het recht van overpad. De overige omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd nadat wij hem erop gewezen hebben dat dit nog onvoldoende was gedaan toen de formele procedure is gestart. Er zijn vragen en bezwaren geuit, 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, bijvoorbeeld door het bovenste deel van de benodigde geluidwerende voorziening doorzichtig te maken en dat afspraken

over het onderhoud van het nieuwe pand in het huishoudelijke reglement van de VvE worden vastgelegd. Het participatieverslag is (geanonimiseerd) toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Tegen het ontwerpbesluit zijn vervolgens drie zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door uw raad neemt ons college een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning. Dat besluit (met ruimtelijke onderbouwing) wordt samen met uw verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingediend over het plan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 de secretaris,

 de burgemeester

Bijlage(n):

- Zienswijzennota omgevingsvergunning 'Hamseweg 54a'
- Ontwerp omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing 'Hamseweg 54a'



Raadsbesluit

Opsteller: W. Juijn-Dorst
Zaaknummer: 2009917

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van het college van 25 maart 2025;

b e s l u i t:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijze en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Hamseweg 54a' vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van van 4 woningen op het Hamseweg 54a;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 mei 2025

de griffier

de voorzitter