



ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum : 19-12-2024

Nummer : CLZ-00006586

OLO Nummer : OLO 8110301

Project : Het afwijken bestemmingsplan tbv drie woningen, waarvan een met bedrijf aan huis

Plaatselijk bekend : Soesterweg 463, 465 en 467, 3812 AN Amersfoort

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie D, Nummer 8303

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

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 daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan tbv drie woningen, waarvan een met bedrijf aan huis.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteit wordt uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld van 4 parkeerplaatsen (zie: Ruimtelijke onderbouwing). Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven. De 4 parkeerplaatsen zijn benodigd voor de gehele ontwikkeling inclusief bezoekers en kunnen als zodanig niet slechts voor een enkele woning beschikbaar zijn.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
2. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
3. 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>.
4. Deze vergunning betreft het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling. Bouwtechnische elementen, bijvoorbeeld door het gevolg van trillingen, worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit bouwen beoordeeld. Gezien de nabijheid van het spoor adviseren we een trillingshinder onderzoek bij de aanvraag voor die vergunning toe te voegen.
5. Bij werkzaamheden in de grond ter plaatse van het geval van bodemverontreiniging is er sprake van een 'saneringssituatie' omdat gewerkt wordt aan/met sterk verontreinigde grond. Hiervoor dienen de nodige meldingen te worden gedaan en veiligheidsmaatregelen genomen te worden conform het BAL. Indien wordt overgegaan tot sanering in het kader van de herinrichting van de locatie dient een saneringsplan opgesteld te worden welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit bouwen dient het saneringsplan in orde te zijn.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen bij dit besluit'.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



Digitaal ondertekend op 19-12-2024

Mw. mr. M.M. Rijnen-Gludemans

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:
Het bouwen van 3 woningen en 1 bedrijfsruimte

Het project is aangevraagd voor Soesterweg 463, 465 en 467, 3812 AN Amersfoort in de wijk Soesterkwartier

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze toetsing blijkt:

Op het perceel Soesterweg 463, 465 en 467 is het bestemmingsplan 'Soesterkwartier' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Gemengd-1'. Hier zijn op grond van artikel 5 van de planregels op de begane grondlaag algemene detailhandelsdoeleinden, administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening en bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan. Op de verdiepingen is de woonfunctie toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van drie woningen en 1 bedrijfsruimte. Op grond van artikel 5 van de planregels is het niet toegestaan om op de begane grond te wonen. Daarmee is het voorliggende bouwplan in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is. Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE II: RECHTSMIDDELEN

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

- Een brief schrijven en deze - o.v.v. ontwerpbesluit Soesterweg 463, 465 en 467 en dossiernummer CLZ-00006586 - per post verzenden naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en ontwikkeling
t.a.v. de heer Ferry Steenbeek
postbus 4000, 3800 EA Amersfoort
- Online formulier:
Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure is bij de informatie over dit project een formulier te vinden waarmee u digitaal een zienswijze kunt indienen. Inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht.

Mondelinge zienswijzen

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met de heer Ferry Steenbeek via het telefoonnummer 14033.

Afweging

Het college betreft de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

BIJLAGE III: BIJBEHOORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
11-10-2023	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
15-02-2024	240215_participatieverslag 2 Soesterweg 461-463 Amersfoort	Verslag	Participatieverslag 2
12-02-2024	T06_20_00 07-02-2024	Tekening	Schaduwstudie
12-02-2024	2207 T06_01_00 B 07-02-2024	Tekening	Situatietekening
23-01-2024	23038201A rapport versie 2	Rapport	Verkennd en nader bodemonderzoek
22-01-2024	Aanmeldnotitie 3 woningen Soesterweg 461-463 incl	Rapport	MER aanmeldnotitie met bijlagen: quickscan flora en fauna, akoestische onderbouwing , watertoets
30-10-2023	220905_participatieverslag Soesterweg 461-463 Amersfoort	Verslag	Participatieverslag
11-10-2023	2207_T06_02_00_A_18-07-2023	Tekening	Gevelaanzichten
11-10-2023	2207_T06_03_00_A_18-07-2023	Tekening	Plattegronden
11-10-2023	2207_T06_04_00_A_18-07-2023	Tekening	Doorsneden
11-10-2023	2207_T06_06_00_A_18-07-2023	Tekening	Details
11-10-2023	2207_T06_00_00_-07-07-2023	Renvooi	Renvooi tekeningen
11-10-2023	Memorapportage OO	Rapport	Niet gesprongen explosieven onderzoek
19-11-2024	Ruimtelijke onderbouwing	Rapport	Ruimtelijke onderbouwing



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders	Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad	B&W vergadering	19 november 2024
Agenda Het Besluit	17 december 2024	Vergadering Commissie	3 december 2024
Vastgesteld besluit	17 december 2024	Zaaknummer	1911661
Opsteller	F. Steenbeek		

Titel

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor 3 woningen aan de Soesterweg 461-463

Beslispunten

De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van drie woningen aan de Soesterweg 461-463;
2. de ontwerpverklaring als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Op 11 oktober 2023 is een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van 3 woningen aan de Soesterweg 461-463. Het gaat om een goed toegankelijke, levensloopbestendige benedenwoning, een bovenwoning voor een starter en een gezinswoning met bedrijfsruimte.

Op figuur 1 is te zien dat de planlocatie momenteel bestaat uit een binnenpleintje met garageboxen en een schuur. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de drie wooneenheden. De toekomstige bebouwing splitst het binnenpleintje in tweeën, waardoor ten zuiden van de ontwikkeling ruimte is voor vier parkeerplaatsen, en ten noorden van de ontwikkeling ruimte is voor een collectieve tuin.

In figuur 2 is het schetsontwerp te zien en in figuur 3 is de plattegrond van het plan te zien.



Figuur 1: Huidige situatie van het plangebied



Figuur 2: Schetsontwerp voor de 3 woningen op de Soesterweg 461-463.



Figuur 3: Plattegrond toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier'. De strijdigheid met het bestemmingsplan zit in het feit dat er op de begaande grond gewoond gaat worden en dat de woningen meer dan 1 bouwlaag worden. Om de woningen mogelijk te maken dient de uitgebreide planologische procedure gevolgd te worden (artikel 2.12 lid eerste lid onder a onder 30 van de Wabo). Het zogenaamde Wabo-projectbesluit.

Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dat kader zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als hoofdregel geldt dat 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 aanvraag voor de bouw van drie woningen aan de Soesterweg 461-463 is ingediend voor 1 januari 2024.

Beoogd effect

Met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geeft de gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de planologische procedure heeft doorlopen is het mogelijk om de drie wooneenheden te realiseren.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap die nodig is om de vergunning te kunnen verlenen;

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht kan een ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er is sprake geweest van participatie;

De initiatiefnemer heeft de omwonenden en andere betrokkenen geïnformeerd over het plan. In de 'participatie' paragraaf en in het participatieverslag in de bijlage is dit nader toegelicht.

2.1 De ontwerpverklaring wordt als definitief aangemerkt als er geen zienswijzen worden ingediend;

Als 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 definitief besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen, waarbij de zienswijzen worden meegenomen in de belangenafweging.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin staan de kosten en is opgenomen dat de financiële risico's voor de initiatiefnemer zijn. Meer informatie hierover is te vinden in de paragraaf 'financiën'.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij het voorliggende planvoornemen.

Duurzaamheid

Het voorliggende plan is een goed voorbeeld van duurzame inbreiding. Er worden namelijk 3 extra wooneenheden in de bestaande ruimte gerealiseerd. Ook komt in het plan meer ruimte voor groen. Momenteel is het plangebied volledig verhard door de aanwezigheid van de garageboxen en ook het binnenpleintje is bestraat. Met dit initiatief wordt de locatie vergroend door middel van onder andere een collectieve tuin.

Financiën

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 niet nodig.

Risicoparagraaf

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

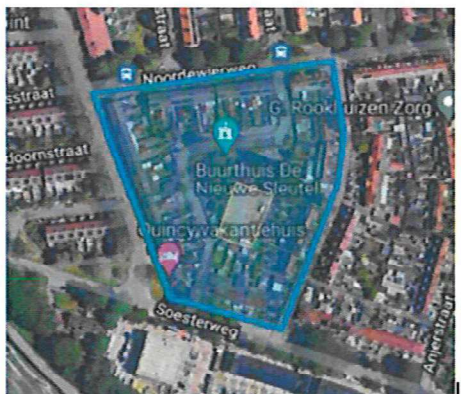
Communicatieboodschap

Het college van burgemeester en wethouders staat positief tegenover het plan om drie woningen op het perceel Soesterweg 461-463 te bouwen. Volgens het college is het plan een mooi voorbeeld van duurzame inbreiding waarbij meer groen terugkomt. Het college vraagt aan de gemeenteraad of zij die mening deelt, zodat de raad een zogeheten ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan afgeven. Omdat het bouwplan niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier' moet er een uitgebreide planologische procedure, een zogeheten Wabo-projectbesluit doorlopen worden. Na het besluit van de gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan reageren op het plan met een zienswijze.

Participatie

Starten voor de start en Samenwerken

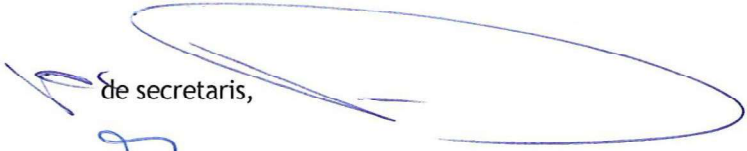
De initiatiefnemer heeft de omwonenden een bericht gestuurd over de voorgenomen ontwikkeling. Het bericht is verstuurd naar alle omwonenden binnen het blauwe gebied op de afbeelding hieronder. In het bericht stond een beschrijving van het plan en een verwijzing naar een enquête, die door omwonenden ingevuld kon worden. Van alle ontvangers heeft 18,5% de enquête ingevuld. Ook heeft de initiatiefnemer de ontvangers van het bericht de mogelijkheid geboden om direct contact te zoeken met de initiatiefnemer. Dit is niet gebeurd. Het volledige participatieverslag is terug te vinden in de bijlage.

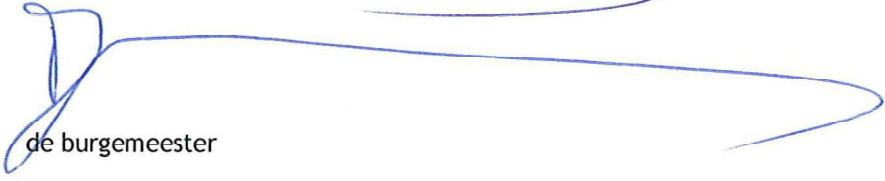


Vervolgstappen

Na het besluit van uw raad wordt de ontwerpomgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Iedereen kan gedurende zes weken een zienswijze indienen. Als geen zienswijzen worden ingediend, besluit het college om de omgevingsvergunning te verlenen. Als er wel zienswijzen worden ingediend, besluit uw raad over de ingediende zienswijze(n) en over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 de secretaris,

 de burgemeester

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing Soesterweg 461-463
- Ontwerpbesluit Soesterweg 461-463



Raadsbesluit

Opsteller: F. Steenbeek

Zaaknummer: 1911661

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van het college van B en W van 19 november 2024,

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van drie woningen aan de 'Soesterweg 461-463';
2. de ontwerpverklaring als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2024

de griffier

de voorzitter