

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 25-03-2025

Nummer : CLZ-00006586

OLO Nummer : OLO 8110301

Project : Het afwijken bestemmingsplan tbv drie woningen, waarvan een met bedrijf aan huis, parkeren voor bewoners en bezoekers en gebruik als tuin

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

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 er gemotiveerd kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan tbv drie woningen, waarvan een met bedrijf aan huis, parkeren voor bewoners en bezoekers en gebruik als tuin.

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 benodigde aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit bouwen beoordeeld evenals de benodigde bodemsanering. 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 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 23 december 2024 gedurende zes weken (t/m 4 februari 2025) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota 'omgevingsvergunning Soesterweg 463 - 467' welke onderdeel is 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 26-03-2025

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 realiseren een parkeerplaatsen en een tuin.

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, parkeren voor bewoners en bezoekers en gebruik als tuin. 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: BIJBEHORENDE 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
25-03-2025	Zienswijzennota 'omgevingsvergunning Soesterweg 463 - 467'	Nota	Zienswijzennota

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	R. Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad	B&W vergadering	18 februari 2025
Agenda Het Besluit	25 maart 2025	Vergadering Commissie	11 maart 2025
Vastgesteld besluit	25 maart 2025	Zaaknummer	2000250
Opsteller	F. Steenbeek		

Titel

Verklaring van geen bedenkingen voor 3 woningen aan de Soesterweg 463, 465 en 467

Beslispunten

De raad besluit:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota "Omgevingsvergunning Soesterweg 463,465 en 467" vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van drie woningen aan de Soesterweg 463,465 en 467;
3. voor dit project 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 463,465-467. Het gaat om een goed toegankelijke, levensloopbestendige benedenwoning, een bovenwoning voor een starter en een gezinswoning met bedrijfsruimte.

De planlocatie bestaat momenteel 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.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Soesterkwartier'. De strijdigheid met het bestemmingsplan zit in het feit dat er op de begane grond gewoonlijk wordt wonen en dat er meer dan één bouwlaag wordt gerealiseerd. 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.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar maken. Er zijn in deze periode 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota.

Ter informatie: Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Echter, de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe ambulancepost is ontvangen voor 1 januari 2024 en gelet op het overgangsrecht dient deze procedure nog te worden afgehandeld onder het 'oude' recht zoals deze van kracht was vóór 1 januari 2024 (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en door de zienswijzennota vast te stellen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in de omgevingsvergunning;

Tijdens de zienswijzeprocedure zijn vier zienswijzen ingediend. Dit is gedaan door direct omwonenden. De zienswijzen zijn beantwoord en de beantwoording is terug te lezen in de zienswijzennota. Geconcludeerd is dat de zienswijzen geen reden gaven om het plan aan te passen.

2.1 Het afgeven van de verklaring is een stap die nodig is om de vergunning te kunnen verlenen;

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor een Wabo-projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Pas daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen

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 "Soesterweg 461-463" opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante onderwerpen aan de orde met betrekking tot de Soesterweg 463. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

2.3 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.

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'.

Kantttekeningen

Er zijn geen kantttekening 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 er in het plan meer ruimte voor groen. Momenteel is het plangebied volledig verhard door de aanwezigheid van de garageboxen en ook het binnenplein is bestraat. Met dit initiatief wordt de locatie vergroend door middel van onder andere een collectieve tuin.

Bijlage(n):

- Zienswijzennota omgevingsvergunning Soesterweg 463,465 en 467
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Soesterweg 463, 465 en 467
- Definitieve omgevingsvergunning Soesterweg 463,465 en 467
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is te vinden via het Omgevingsloket. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.OV00120-0201

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

Het is mogelijk dat er beroep wordt ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning.

Communicatieboodschap

De initiatiefnemer wil op het binnenterrein aan de Soesterweg 461-463 drie woningen en een bedrijfsruimte realiseren. Het gaat om een goed toegankelijke, levensloopbestendige benedenwoning, een bovenwoning voor een starter en een gezinswoning met bedrijfsruimte. Om dit plan uit te voeren is een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeenteraad geeft in een verklaring van geen bedenkingen zijn goedkeuring aan het plan. De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf begin april zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan eventueel een beroep indienen bij de Rechtbank en worden op de hoogte gesteld van het besluit en de beroepstermijn.

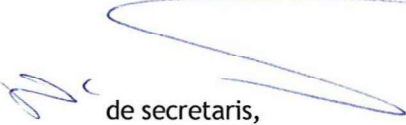
Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden tweemaal geïnformeerd over het voorgenomen plan. De ontwerpvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben met alle bijlagen 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er 4 zienwijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota.

Vervolgstappen

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning verleend door het college. De vergunning wordt samen de bijbehorende stukken, 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

Raadsbesluit

Opsteller: F. Steenbeek
Zaaknummer: 1997554

De raad van de gemeente Amersfoort;

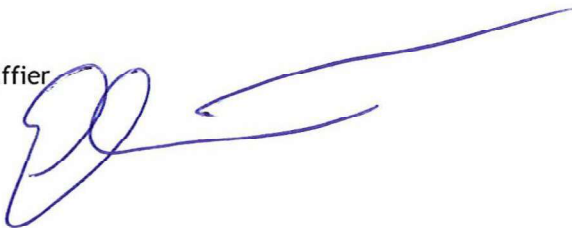
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2025, afdeling Stad en Ontwikkeling,

b e s l u i t:

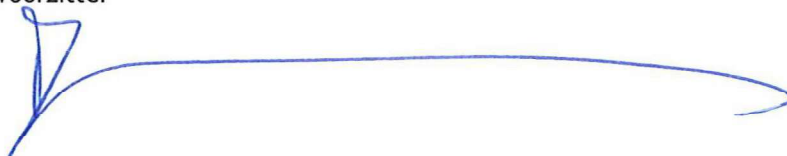
1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota "Omgevingsvergunning Soesterweg 463,465 en 467" vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van drie woningen aan de Soesterweg 461 en 463;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2025

de griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a long horizontal stroke.

de voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a long horizontal stroke.