

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders
Aan Gemeenteraad

Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis

B&W-
vergadering 27 augustus 2024
Commissie 20 september 2024

Agenda Het Besluit 17 september 2024
Vastgesteld besluit 17 september 2024

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de 'Zeldertseweg naast 20'.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning op een gedeelte van het perceel van de Zeldertseweg 20
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 22 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een vrijstaande woning op het perceel van de Zeldertseweg 20. De initiatiefnemer wil op een gedeelte van het perceel een nieuwe woning realiseren. De bestaande boerderij blijft gehandhaafd. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.

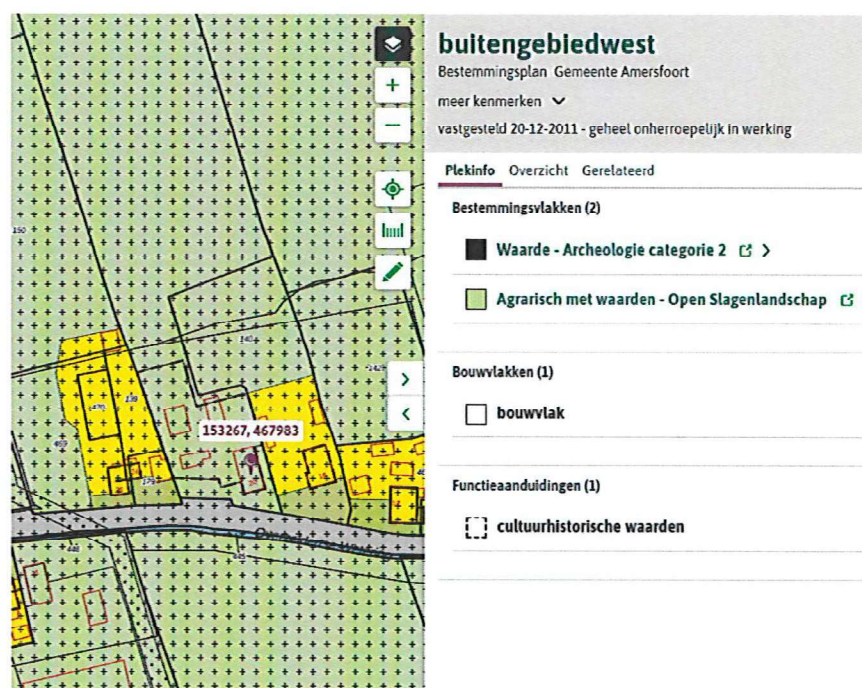


Overzichtsfoto Zeldertseweg 20 (perceel rood omkaderd) (Bron: Slagboom & Peters, d.d. 06-01-2023)



Situatietekening van de nieuwe situatie (Bron Boxxis Architecturen, 29-5-2024)

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'buitengebied west'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open Slagenlandschap'. De te realiseren woning betreft een vrijstaande woning en is niet ondergeschikt aan de agrarische bestemming. De enige type woning dat op de bestemming gerealiseerd kan worden is één bedrijfswoning. Daar is echter bij dit plan geen sprake van. Aanvullend is de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt. Ook kunnen de huidige gebouwen op het perceel niet zomaar gesloopt worden, omdat het volledige perceel een aanduiding cultuurhistorische waarden heeft.



Bestemmingsplan Buitengebied West (Bron: Regels op de kaart)

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor sommige plannen is er nog sprake van het overgangsrecht. 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 Zeldertseweg naast 20 is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Het starten van de benodigde planologische procedure door het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Met het uiteindelijke doel om toestemming te geven voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel van de Zeldertseweg 20.

Argumenten

1.1 Een ontwerpverklaring is nodig om de procedure te starten

De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). Het college kan de omgevingsvergunning alleen verlenen met toestemming van de raad.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijke relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het plan. Het plan is getoetst aan onder andere de cultuurhistorische waarden en het landschappelijke inpassingsplan.

2.2 Er kan gemotiveerd worden af geweken van de cultuurhistorische waarden.

Het perceel heeft de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Om te beoordelen of de ontwikkeling wenselijk is moet er gekeken worden naar de cultuurhistorische waarden van het huidige plan. In artikel 31.4 is een wijzigingsbevoegdheid monumentale waarden opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat objecten met de aanduiding cultuurhistorische waarden kunnen komen te vervallen, als uit onderzoek blijkt dat het betreffende object niet gehandhaafd kan worden. In 2022 zijn de gebouwen op het erf beoordeeld op de bouwkundige toestand en op de erfgoedwaarden. De conclusie van het onderzoek is dat alleen de boerderij in behoudenswaardige staat is en cultuurhistorische waarden heeft. De overige bijgebouwen zijn vervallen en ingestort. Er kan gemotiveerd medewerking worden verleend aan de sloop van de bijgebouwen en om af te wijken van de aanduiding cultuurhistorische waarden.

2.3 Er kan gemotiveerd worden meegewerkt aan de Ruimte voor Ruimte regeling

In het bestemmingsplan is een artikel (31.8) opgenomen waarin staat dat een vrijstaande woning op het perceel gerealiseerd kan worden, zolang er 1000m² aan gebouwen wordt gesloopt. Dit is de ruimte voor ruimte regeling. De initiatiefnemer voldoet hieraan door 550m² aan bijgebouwen slopen op de Zeldertseweg 20 en door een schuur van 485m² te slopen op de Coelhorstlaan 2 (totaal 1035m² aan bebouwing). Deze sloopmeters zijn vastgesteld in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt er meer dan 1000m² aan bijgebouwen gesloopt en kan er worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte van het bestemmingsplan. In ruil voor het slopen van 1035m² aan bebouwing wordt er een woning van 654m³ gerealiseerd. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er alleen medewerking kan worden gegeven aan een woning van dit formaat als gemotiveerd kan worden dat het plan een aanzienlijke extra kwaliteitswinst is. Dit aspect wordt in het volgende punt gemotiveerd.

2.4 Het plan voorziet in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het plan heeft meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit omdat er schuren gesloopt worden en erfbeplanting wordt aangelegd. Dit bestaat uit een bomenrij, solitaire bomen, een boomgaard en hagen. Groencompensatie is verplicht omdat in afwijking van het bestemmingsplan sloopmeters van elders worden gebruikt. Naast groencompensatie worden natuurinclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt zoals nestkasten. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor een erfensemble: er is 1 inrit, de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het gebouw staat een stuk naar achteren en heeft een schuurvorm.

2.5 Het plan geeft duidelijkheid in gemaakte afspraken over sloopmeters.

In 2009 en 2016 heeft de gemeente op de Coelhorsterweg 2 gesloopte schuren geregistreerd. Bij toekomstige ontwikkeling zouden de sloopmeters kunnen worden ingezet voor de ruimte voor ruimte regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Door aan dit initiatief mee te werken worden deze geregistreerde sloopmeters gebruikt. Hiermee wordt er duidelijkheid gegeven aan de gemaakte afspraak tussen de initiatiefnemer en de gemeente met betrekking tot de sloopmeters.

2.6 Ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aanmerken

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.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Het plan betreft de sloop van meerdere vervallen schuren om één nieuw woning te realiseren. Hiermee wordt er meer bebouwing weggehaald, dan er wordt teruggelegd. Aanvullend wordt het perceel groener ingericht en is er sprake van meer biodiversiteit op het perceel. Aanvullend wordt de nieuwe woning groen ingericht en worden natuur inclusieve voorzieningen in de architectuur verwerkt.

Financiën

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn de kosten voor de planologische procedure en de gemeentelijke begeleiding vastgelegd. Aanvullend is afgestemd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor mogelijke kosten met betrekking tot planschade. Hiermee is het plan vanuit gemeentelijk perspectief financieel uitvoerbaar.

Omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld bestaat ook geen verplichting om op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12, lid 1) een exploitatieplan vast te stellen.

Risicoparagraaf

Tegen de 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 een woning naast de boerderij op de Zeldertseweg 20. Het plan past namelijk niet in het bestemmingsplan.

Omdat het plan wel goed past in de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, vraagt het college de gemeenteraad om het plan mogelijk te maken door een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Na dit besluit liggen de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage. Als er geen zienswijzen zijn, wordt de vergunning verleend en het besluit hogere grenswaarden vastgesteld. Als er wel zienswijzen zijn, legt het college in een voorstel aan de gemeenteraad voor hoe hiermee om te gaan.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over de beoogde realisatie van de woning. De initiatiefnemer heeft laten weten dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt. Een verslag is te vinden in de bijlage.

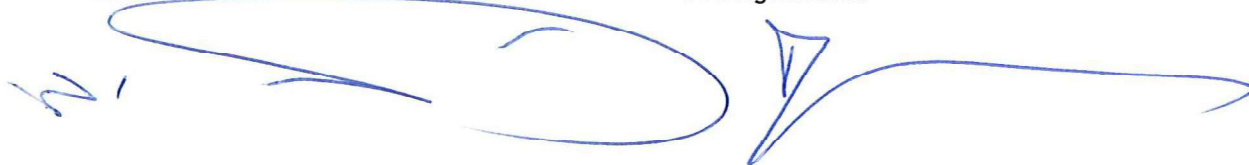
Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerpomgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid 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 uw raad, na lezing van de zienswijzennota, over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing 'Zeldertseweg naast 20'
2. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing 'Zeldertseweg naast 20'
3. Concept ontwerp omgevingsvergunning
4. Ontwerpbesluit hogere waarden geluid

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1914804

De raad van de gemeente Amersfoort;

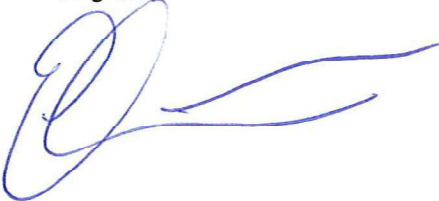
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

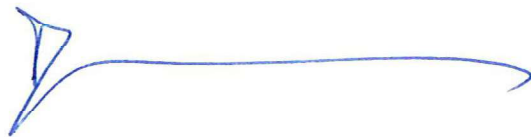
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning op een gedeelte van het perceel van de Zeldertseweg 20;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024

de griffier

A stylized blue ink signature of the griffier, consisting of a large, flowing loop followed by a horizontal line.

de voorzitter

A stylized blue ink signature of the voorzitter, featuring a sharp, upward-pointing 'V' shape followed by a long, horizontal line.