



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 4810981
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 22 oktober 2014
Portefeuillehouder	: Wethouder J.C. Buijtelaar		
B&W-vergadering	: 04-11-2014		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 25-11-2014		
Vastgesteld besluit	: 25-11-2014		

TITEL

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Horsten

BESLISPUNTEN

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 x 5 woningen in De Horsten (Valkenhorst, Havikshorst en Arendshorst);
2. De onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor De Horsten.

AANLEIDING

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van in totaal 30 appartementen, verspreid over 6 locaties in De Horsten (Valkenhorst, Havikshorst en Arendshorst). De nieuwe woningen worden gebouwd in de 'oksels' van de bestaande woonbebouwing. Omdat reeds twee van de benodigde wanden van de woningen aanwezig zijn (de zijgevels van de bestaande blokken) en er gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige trappen en lift kunnen er op relatief eenvoudige en efficiënte wijze woningen aan het complex worden toegevoegd. Op de begane grond komt een volledig vernieuwde entree van de woongebouwen.



Bestaande situatie



Impressie nieuwe situatie

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amersfoort Oost'. Dit omdat de nieuwe bebouwing deels buiten de bestemming 'Wonen-4' valt en in zijn geheel buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.

We kunnen medewerking verlenen door het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het zogenaamde Wabo-

Inlichtingen bij: W.L. Juijn-Dorst, SOB/RO, (033) 469 44 92

projectbesluit. In het kader van de voorbereidingsprocedure stellen wij u voor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen. De verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

BEOOGD EFFECT

Met dit plan wordt de bouw van in totaal 30 woningen mogelijk gemaakt. De toevoeging van de nieuwe bebouwing en de vernieuwde entrees verbeteren de uitstraling van het gehele complex naar zijn omgeving. Zowel langs de Trekvogelweg als aan de zijde van het Waterwingebied krijgt het complex een meer open, uitnodigend karakter. Het plan draagt daarom niet alleen bij aan imagoverbetering van het complex De Horsten, maar heeft ook een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende buurt / wijk.

ARGUMENTEN

1.1 Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ('Projectbesluit De Horsten, ontwerp oktober 2014). Hierin komen diverse (ruimtelijke) punten aan de orde, zoals een stedenbouwkundige verantwoording en de diverse milieu aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (ruimtelijke) bezwaren zijn tegen dit plan.

DUURZAAMHEID

In het Bouwbesluit worden minimum eisen gesteld over duurzaamheid. De woningen moeten voldoen aan deze minimum eisen.

FINANCIËN

Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle gemeentelijke kosten vergoedt. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

De Alliantie heeft als eigenaar en initiatiefnemer, samen met de gemeente, een informatiebijeenkomst georganiseerd in de Groene Stee. Hiervoor zijn bewoners van de Horsten en omwonenden uitgenodigd. Hoewel de meerderheid van de bewoners en omwonenden positief is over de plannen, heeft een aantal bewoners en omwonenden op de informatiebijeenkomst aangegeven bedenkingen te hebben bij het plan. Zo is bijvoorbeeld een aantal mensen uit de tegenovergelegen woningen niet blij dat er parkeerplaatsen vóór de flats, tegenover hun woningen wordt toegevoegd. Zij vrezen verkeersoverlast en lichthinder. Daarnaast vragen zij zich af waarom er woningen moeten worden toegevoegd aan een buurt / complex die al zo is volgebouwd en waar de verkeers- en parkeerdruk al hoog zijn.

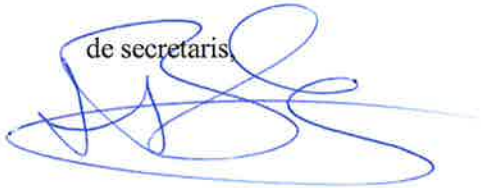
Om lichthinder zo veel mogelijk te beperken, wordt de parkeerstrook ingepakt in een brede, ongeveer 1 meter hoge haag. Door de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen wordt voor de nieuwe woningen voldaan aan de geldende parkeernormen.

VERVOLGSTAPPEN

Na uw besluit, leggen we de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een ieder voor zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Als geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk verleend na afloop van de zienswijzentermijn. Worden er wel zienswijzen ingediend, dan wordt een zienswijzennota opgesteld die gelijktijdig met de definitieve verklaring van geen bedenkingen voor een besluit aan u wordt voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing De Horsten



RAADSBESLUIT

Reg.nr.4810981

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2014, sector SOB/RO (nr.4810981);

b e s l u i t:

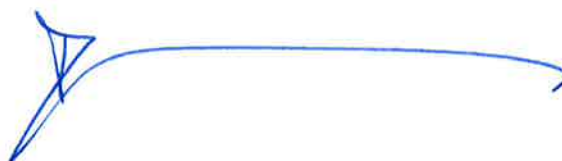
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 x 5 woningen in De Horsten (Valkenhorst, Havikshorst en Arendshorst);
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor De Horsten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 november 2014

de griffier

A blue ink signature of the griffier, consisting of a large, stylized 'Q' shape with a horizontal line extending to the right.

de voorzitter

A blue ink signature of the voorzitter, featuring a sharp, upward-pointing arrow-like stroke followed by a long, horizontal line.