

Collegevoorstel

Sector : DIR
Opsteller : N.J.M. Ludeking
Telefoon : (033) 469 45 87
User-id : LUDN

Reg.nr. : 5824590
Datum : 27 september 2018

Onderwerp
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamseweg 59A

Beslispunten:

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de procedure te starten;
 2. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning te verlenen volgens vastgesteld mandaat;
 3. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.
-

AANLEIDING

Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van het perceel Hamseweg 59A. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden 4 woningen gebouwd. Alle woningen krijgen een tuin en aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd.



Locatie met gearceerd de te slopen bedrijfsbebouwing



Impressie van de te bouwen woningen

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland' omdat het deel van het perceel waar de woningen zijn gepland een bedrijfsbestemming heeft. Er kan alleen worden meegewerkt via een planologische procedure, in dit geval een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a (bouwen) en c (strijdig gebruik), onder 3 Wabo).

BEOOGD EFFECT

Na het doorlopen van de procedure kunnen na de sloop van de bedrijfsbebouwing, vier woningen worden gebouwd op het perceel Engweg 59A.

ARGUMENTEN

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

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren. Het project draagt bij aan het vergroten van een gevarieerd woonaanbod in Amersfoort.

1.2 Positief welstandsadvies

Nadat een eerdere versie van het plan op 30 januari 2018 voorgelegd is aan de stadsbouwmeester, is op 17 juli 2018 het plan (met de laatste aanpassingen) opnieuw besproken. De stadsbouwmeester constateert dat met de getoonde doorontwikkeling van het plan is voldaan aan de wens om op de verdieping meer volume te kunnen realiseren met respect voor het handhaven van de afzonderlijke volumes, waardoor het mogelijk is om met de beoogde functies in de ruimten aan de voorzijde op de begane grond te zorgen voor voldoende levendigheid. Dit komt het karakter en de leefbaarheid van het hofje aan de voorzijde van de woningen ten goede. De stadsbouwmeester kan instemmen met het plan.

1.3 Overdracht van bevoegdheden van de raad aan het college

Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn burgemeester en wethouders onder andere bevoegd tot het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van bestemmingsplannen. Bij grotere afwijkingen van het bestemmingsplan moet de raad voordat door het college een omgevingsvergunning kan worden verleend een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De raad kan echter categorieën van gevallen aanwijzen, waarin zo'n verklaring niet nodig is. In Amersfoort heeft de raad op 15 juli 2014 het besluit genomen, dat een 'verklaring van geen bedenkingen' als bedoeld in de Wabo niet is vereist in een aantal categorieën van gevallen. Als categorie is onder andere benoemd: *'het realiseren, veranderen, vervangen en uitbreiden van woningen c.q. woongebouwen tot een maximum van 50 woningen binnen de bebouwde kom'*. Deze categorie is van toepassing op voorliggend project. De locatie ligt binnen de bebouwde kom en het aantal van 4 te bouwen woningen ligt ruim onder het genoemde maximum van 50 woningen. Het college is in dit geval bevoegd om te besluiten over de omgevingsvergunning.

DUURZAAMHEID

Het voorliggende project draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid in de buurt omdat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats vier woningen worden gebouwd. Een woonfunctie sluit beter aan op de omgeving (veelal vrijstaande woningen) dan een bedrijfsfunctie. De woningen krijgen een hybride ketel die zijn energie grotendeels via een warmtepomp opwekt. Ook krijgt iedere woning standaard zonnepanelen. Het oppervlak dat wordt bebouwd met woningen is kleiner dan het bebouwd oppervlak van de huidige bedrijfsbebouwing en de tuinen bij de woningen zorgen voor een afname van de oppervlakte aan verharding op de locatie.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakt en te maken plan- en apparaatskosten evenals 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.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van het perceel Hamseweg 59A. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden vier woningen gebouwd. Alle woningen krijgen een tuin en aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland'. Wij werken met een planologische procedure mee aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling omdat geen van de ruimtelijk relevante aspecten een belemmering vormt voor de uitvoering van dit project. Daarnaast draagt het project bij aan het vergroten van het woonaanbod in Amersfoort.

BETROKKEN PARTIJEN

Bij het bouwen van vier woningen ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, de provincie en het Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

Met alle betrokken omwonenden heeft de initiatiefnemer twee of drie maal overleg gehad over de plannen voor de bouw van een viertal woningen aan de Hamseweg 59 A. Uit het verslag van de ontwikkelaar over de gevoerde gesprekken met omwonenden blijkt dat een aantal omwonenden opmerkingen heeft op het plan. Veelal gaan deze opmerkingen over zaken als uitzicht en privacy. De ontwikkelaar heeft vervolgens het plan aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen. Met deze aanpassingen wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. De volgende zaken zijn in het plan aangepast:

- de afstand tussen de achtergevel en de erfgrens is vergroot;
- de ramen aan de achterzijde op de verdieping (Molenweg zijde) worden hoog in de gevel geplaatst;
- op de erfgrens met de woningen aan de Molenweg wordt een erfscheiding aangelegd door de ontwikkelaar;
- de aanwezige hoge begroeiing zal worden gehandhaafd;
- er worden geen dakterrassen aangelegd.

Daarnaast heeft op 13 maart 2017 afstemming plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsbelangen Hoogland. Ook zij kunnen instemmen met het bouwplan.

VERVOLGSTAPPEN

Na uw besluit wordt de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage gelegd. Tijdens een periode van 6 weken bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Als hiervan geen gebruik wordt gemaakt, wordt de omgevingsvergunning verleend. In het geval er zienswijzen worden ontvangen, krijgt u een voorstel over de afhandeling daarvan in samenhang met het definitieve besluit.

Bijlage :

- Ontwerp ruimtelijke onderbouwing Hamseweg 59A
- Ontwerp omgevingsvergunning Hamseweg 59A

De documenten zijn te vinden via de volgende link:

[collegestukken 9 oktober - ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hamseweg 59A](#)
