

Van **Burgemeester en wethouders** Portefeuillehouder(s) **Janssen**
Aan **Gemeenteraad**

B&W- vergadering	25 juni 2019	Agenda Het Besluit	16 juli 2019
De Ronde	-	Vastgesteld besluit	16 juli 2019

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen optoppen Hogeweg 25 (gebouw Eemside)

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het optoppen van het woongebouw aan de Hogeweg 25;
2. De ontwerp-omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen reden is voor het aanbrengen van ambtelijke wijzigingen;
4. Voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen;

Aanleiding

Op 08 november 2018 is door Cityside Apartments een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twee extra bouwlagen bovenop het reeds bestaande gebouw (Eemside) aan de Hogeweg 25 ten behoeve van het toevoegen van 16 appartementen. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Amersfoort Oost'. De gronden hebben de bestemming 'Kantoor'. Deze bestemming laat realisatie van de beoogde ontwikkeling niet toe. Reeds in november 2016 is omgevingsvergunning verleend voor een wijziging van het gebruik van het gebouw ten behoeve van het wonen.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) projectbesluit vereist. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt dan ook om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven en te besluiten de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen. In deze periode kan iedereen zijn zienswijze kenbaar maken over het plan.

Beoogd effect

Met de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan (zoals het begrip al aangeeft) geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Met de ontwikkeling van dit project wordt een bijdrage geleverd aan een gevarieerd aanbod van centrum stedelijk wonen in Amersfoort. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om minimaal 35% van te realiseren woningen voor de sociale huur te bestemmen. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat in het reeds bestaande gebouw 6 woningen, die thans bestemd zijn voor de vrije sector zullen worden aangewend voor de sociale huur. Deze afspraak is vastgelegd in de anterieure overeenkomst (zie ook onder 'financiën').

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening

De afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo projectbesluit. Deze procedure is nodig voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.2 Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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, en komt tegemoet aan het gemeentelijk beleid inzake sociale huur.

1.3 De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Op basis van uw raadsbesluit van 26 maart 2019 (Intrekken van het raadsbesluit tot overdracht van bevoegdheden van de raad aan het college op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening) is uw raad bevoegd tot het nemen van een besluit omtrent een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

2.1 Als het ontwerpbesluit ter inzage ligt, kan iedereen zijn zienswijze kenbaar maken

Uw ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning en alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar maken. Deze zienswijzen kunt u bij het definitieve besluit betrekken in uw belangenafweging. Indien er geen reden is het ontwerp na ter inzage legging opnieuw ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen (geen ingediende zienswijzen en/ of ambtshalve wijzigingen) dan ligt het voor de hand de ontwerpvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken waarmee de omgevingsvergunning is verleend. Zie ook onder beslispoint 3.

Kanttekeningen

1.1 Er is prematuur al een zienswijze ingediend

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning is door een omwonende reeds een zienswijze ingediend. Het voornemen tot optopping van het bestaande gebouw zou strijdig zijn met de concept Hoogbouw visie. Daarnaast is de toenemende parkeerdruk een punt van zorg. Wij zijn het niet eens met de zienswijze dat er sprake is van strijd met de concept Hoogbouw visie. In het betreffende document is een kaart opgenomen waarbij het gebouw aan de Hogeweg 25 al als 9 - 16 lagen / 30 tot 50 meter is gedefinieerd. Met de optopping ontstaat een gebouw van 10 bouwlagen. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de concept Hoogbouw visie. Voor wat betreft het parkeren voorziet het plan gedeeltelijk in duurzame mobiliteit door deelauto's aan te bieden. Daarnaast beschikt het plan over voldoende parkeerplaatsen (zowel voor auto als fiets) waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij voor deze aspecten kortheidshalve naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Duurzaamheid

De woningen zullen worden verwarmd door aansluiting op het collectieve hybride-opwekkingssysteem bestaande uit een HR-107 ketel in combinatie met een lucht-water warmtepomp welke reeds aanwezig is voor de bestaande 109 woningen. De gevels en het dak voldoen aan de norm van nieuwbouw waar, gelet op de aard van het project, wettelijk

slechts voldaan zou moeten worden aan de verbouwnorm. Hiermee wordt een hogere isolatiewaarde (dan wettelijk vereist) gerealiseerd.

Financiën

Er wordt met de aanvrager van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten (artikel 6.24, lid 1 van de Wro). Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het project verzekerd. Daarmee bestaat er voor de gemeente ook geen verplichting om op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro een exploitatieplan vast te stellen. Zie ook beslispunt 4.

Communicatieboodschap

Op 08 november 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twee extra bouwlagen bovenop het reeds bestaande gebouw (Eemside) aan de Hogeweg 25 ten behoeve van het toevoegen van 16 appartementen. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Amersfoort Oost'. De gronden hebben de bestemming 'Kantoor'. Deze bestemming laat realisatie van de beoogde ontwikkeling niet toe. Reeds in november 2016 is omgevingsvergunning verleend voor een wijziging van het gebruik van het gebouw ten behoeve van het wonen.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een Wabo projectbesluit vereist. De gemeente is bereid om mee te werken aan deze procedure omdat met de ontwikkeling van dit project een bijdrage geleverd wordt aan een gevarieerd aanbod van centrum stedelijk wonen in Amersfoort. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Bij het optoppen van het gebouw aan de Hogeweg 25 zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, de provincie en het Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bouwplan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning voor de optopping van het gebouw aan de Hogeweg 25 verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1136223

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het optoppen van het woongebouw aan de Hogeweg 25;
2. de ontwerp-omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen reden is voor het aanbrengen van ambtelijke wijzigingen;
4. voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 juli 2019

de griffier

de voorzitter