

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Stegeman
Aan Gemeenteraad

B&W- vergadering	11 mei 2021	Agenda Het Besluit	25 mei 2021 (verdaagd) 22 juni 2021
De Ronde	8 juni 2021	Vastgesteld besluit	22 juni 2021

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Wijziging Parkeren Locatie Sportfondsenbad

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van 15 extra parkeerplaatsen bij de ontwikkeling van 42 woningen aan de Bisschopsweg;
2. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

Aanleiding

Op 8 januari 2019 is het uitwerkingsplan Park Randenbroek, zwembadlocatie vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van gestapelde woningen in de vorm van 4 Urban Villa's mogelijk. Vervolgens is op basis van een aanvraag van Stichting Omnia Wonen op 2 juni 2020 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 42 sociale huurwoningen, in de vorm van 2 Urban Villa's. Tegen deze omgevingsvergunning is beroep aangetekend. In dit kader heeft de Rechtbank Utrecht op 28 januari 2021 een tussenuitspraak gedaan (zie bijlage). Daaruit blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning in totaal 15 parkeerplaatsen te weinig zouden worden gerealiseerd. 13 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren en 2 parkeerplaatsen voor bewoners.

De gemeente en Omnia hebben van de Rechtbank de kans gekregen om alsnog een oplossing te vinden voor dit tekort.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is in overleg met Omnia, de initiatiefnemer van de 42 woningen, gezocht naar een passende oplossing. Die is gevonden in het aanleggen van 15 extra parkeerplaatsen grenzend aan de ontsluiting van de te realiseren woningen. De locatie van de nieuwe parkeerplaatsen heeft in het uitwerkingsplan Park Randenbroek, zwembadlocatie de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen-4'. Parkeervoorzieningen zijn binnen de groenbestemming niet toegestaan. Binnen de woonbestemming is parkeren alleen in de eerste bouwlaag en (half)verdiept toegestaan. Het nu voorgestelde maaiveldparkeren past niet binnen de bestemming 'Wonen-4'.

Om deze parkeeroplossing mogelijk te maken is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij is een projectbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid van de Wabo vereist.

Op 18 maart 2021 is uw raad over dit onderwerp geïnformeerd via [collegebericht 2021-069](#).

Beoogd effect

Met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kunnen de 15

extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee is het door de Rechtbank geconstateerde gebrek verholpen, en kunnen de 42 sociale huurwoningen in gebruik worden genomen na voltooiing van de bouw.

Argumenten

1.1 Met het realiseren van 15 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de tussenuitspraak

De Rechtbank Utrecht heeft op 28 januari 2021 een tussenuitspraak gedaan (zie bijlage) in het beroep tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van 42 sociale huurwoningen. De Rechtbank constateerde in deze tussenuitspraak dat er een tekort is van 15 parkeerplaatsen. Met dit voorstel wordt dat gebrek gerepareerd.

1.2 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening.

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.

1.3 Het plan is voorzien van een 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. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Het vaststellen van een exploitatieplan is voor aangewezen bouwplannen verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het realiseren van 15 parkeerplaatsen is geen aangewezen bouwplan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Kantttekeningen

1.1 Het realiseren van parkeerplaatsen in het groen is in strijd met de structuurvisie Park Randenbroek

Het uitwerkingsplan vindt z'n basis in het bestemmingsplan Park Randenbroek en de voorloper daarvan, Structuurvisie park Randenbroek. In beide plannen is het uitgangspunt om, rekening houdend met de realisatie van 4 urban villa's, op de voormalige zwembadlocatie het parkachtige karakter en de bomenstructuur te versterken. Het parkachtige karakter is onder andere de reden om in het uitwerkingsplan expliciet te kiezen voor parkeergelegenheid (bewoners) onder de woongebouwen en parkeerplaatsen voor bezoekers buiten het parkgebied, aan de Bisschopsweg en Rubensstraat. Bij het bouwplan van Omnia hebben deze uitgangspunten er toe geleid dat het parkeren uiteindelijk zo maximaal mogelijk in de plint van het gebouw is opgelost (ten koste van woningen), om daarbuiten maar geen parkeren aan te hoeven leggen. Nu blijkt dat deze parkeeroplossing onvoldoende is en moet in afwijking van het uitwerkingsplan toch parkeren in het groen worden gerealiseerd. De voorgestelde oplossing is inpasbaar door buiten de kroonprojecties van de bestaande bomen te werken, door een groene inpassing en door het gebruik van een halfverharding. Doordat de ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande ontsluiting van de woningen, blijft de verharding beperkt tot enkel de parkeerplaatsen. Er hoeft geen extra ontsluiting te worden gerealiseerd in het groen.

Duurzaamheid

De afspraken over duurzaamheid zoals die zijn opgenomen in de overeenkomst met Omnia en het uitwerkingsplan wijzigen met dit besluit niet.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten in het kader van de ontwikkeling van de woningen. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het aanleggen van de parkeerplaatsen is onderdeel van het realiseren van dit project. De grond waar de

parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, is nu nog eigendom van de gemeente, maar zal worden overgedragen aan de initiatiefnemer.

De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten worden gedekt uit de grondexploitatie van het sportfondsenbad. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan, en gezien het voorgaande, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Risicoparagraaf

Met de beoogde realisatie van 15 parkeerplaatsen wordt tegemoet gekomen aan de tussenuitspraak van de Rechtbank. Of dit afdoende is hangt uiteindelijk af van het oordeel van de Rechtbank.

Zolang er geen definitieve uitspraak is over het ingediende beroepsschrift, is hier geen zekerheid over te verschaffen.

Communicatieboodschap

Voor de bouw van 42 sociale huurwoningen aan de Bisschopsweg (locatie Sportfondsenbad) heeft de Rechtbank Utrecht in een tussenuitspraak geoordeeld dat 15 parkeerplaatsen te weinig aanwezig zijn. Daarom heeft Omnia Wonen een omgevingsvergunning aangevraagd om in afwijking van het uitwerkingsplan 'Park Randenbroek, zwembadlocatie' 15 extra parkeerplaatsen aan te leggen bij de nieuwe woningen.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Het aanleggen van de extra parkeerplaatsen is het resultaat van een beroep tegen de omgevingsvergunning, dat door 64 omwonenden is ingediend. Zij zijn dus op de hoogte van de noodzaak om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Omwonenden zijn niet betrokken bij de nu voorliggende oplossing. Bij het kiezen van een oplossing is wel gekozen voor de optie die voor omwonenden de minste impact heeft.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt de ontwerp omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen 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):

- Ruimtelijke onderbouwing Wijziging Parkeren Locatie Sportfondsenbad
- Ontwerp omgevingsvergunning
- Tussenuitspraak 28 januari 2021

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREID

Datum : 1 juni 2021
Nummer : OVU-1029675

Project : het realiseren van extra parkeerplaatsen

Plaatselijk bekend : Bisschopsweg 181 t/m 263 (oneven)

Kadastraal bekend : Gemeente: Amersfoort sectie: B, nummer: 11068.

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 jo. artikel 2.12 Wabo)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet dan wel dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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. Daarom is wordt dit ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp vanaf 2 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen onder het kopje 'zienswijzen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.

1. De vergunde activiteit wordt uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. 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;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. Als - al dan niet tijdelijk - het bouwwerk gebruikt wordt met een andere gebruiksfunctie of als er ingrijpende veranderingen in de inrichting van het bouwwerk plaatsvinden, moet vooraf een gebruiksmelding of een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden ingediend;

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit vanaf 2 juni 2021 gedurende zes weken (t/m 14 juli 2021) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Indienen zienswijze' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Mevr. M.M. Rijnen-Gludemans
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 Wabo kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Op het perceel Bisschopsweg 181-263 is het uitwerkingsplan 'Park Randenbroek - Zwembadlocatie' van toepassing. De bestemmingen van het perceel zijn 'Wonen-4' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Wonen-4' zijn op grond van artikel 4 van de planregels gestapelde eengezinswoningen met een gezamenlijke ruimte en bij deze woningen behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen uitsluitend in de eerste bouwlaag van het complex en half verdiept toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' zijn op grond van artikel 3 van de planregels natuur en landschap in de vorm van bos, park, plantsoen, gazon, weiland en water; recreatief gebruik onder andere in de vorm van wandelen, spelen, verblijven en beleven en groenvoorzieningen, bermen en beplantingen toegestaan. Daarnaast ziet deze bestemming op het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' van toepassing. Deze dubbelbestemming ziet op grond van artikel 5 van de planregels op het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van 15 parkeerplaatsen op maaiveld binnen de bestemmingen 'Wonen-4' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Wonen-4' zijn parkeervoorzieningen op grond van artikel 4.2.1.b van de planregels uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van (half) verdiepte, gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op maaiveld uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag van de appartementengebouwen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn parkeervoorzieningen op grond van artikel 3 van de planregels in het geheel niet toegestaan. Omdat de voorgestelde parkeerplaatsen als niet-gebouwde parkeervoorziening op maaiveld worden uitgevoerd, zijn deze 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 de aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Daarnaast is het op grond van artikel 5.3 van de planregels verboden zonder omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden grondroerende werkzaamheden, anders dan bouwen, uit te voeren, tenzij deze werkzaamheden worden uitgevoerd op niet meer dan 0,30 meter onder maaiveld. Op grond van artikel 5.4 van de planregels mogen in uitzondering op het verbod uit artikel 5.3 van de planregels de grondroerende werkzaamheden plaatsvinden als uit vooroverleg met de gemeentelijk archeoloog op voorhand blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad of indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad, dan wel de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, ter voorkoming en/of beperking van schade aan de archeologische waarden, of ter verplichting tot het doen van opgravingen. Voor de beoordeling van het omgevingsaspect archeologie wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

BIJLAGE INDIENEN ZIENSWIJZEN

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar:

Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad & Ontwikkeling
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Geef in uw brief aan op welk ontwerpbesluit uw zienswijze betrekking heeft. Vermeld zo mogelijk het kenmerk van het ontwerpbesluit.

Mondelinge zienswijzen

Wilt u liever iemand spreken en uw zienswijze mondeling naar voren brengen, dan kunt u daarvoor een afspraak maken bij de afdeling Stad & Ontwikkeling via telefoonnummer 14 033.

Afweging

Het college betreft de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
23-3-2021	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
23-3-2021	20210226_Parkeerplaatsen.pdf	Tekening	ingetekende parkeerplaatsen
23-3-2021	20200221_SI00_Situatie.pdf	Tekening	bestaande situatietekening