



## RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders  
Aan : Gemeenteraad  
Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg

Reg.nr. : 4067668  
Datum : 8 mei 2012  
Agendapunt : HB-7

B&W-vergadering : 12-06-2012  
De Ronde : --  
Agenda Het Besluit : 03-07-2012  
Vastgesteld besluit : 03-07-2012

---

### TITEL

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor sloop en nieuwbouw van het pand en wijziging gebruik van het perceel Leusderweg 109

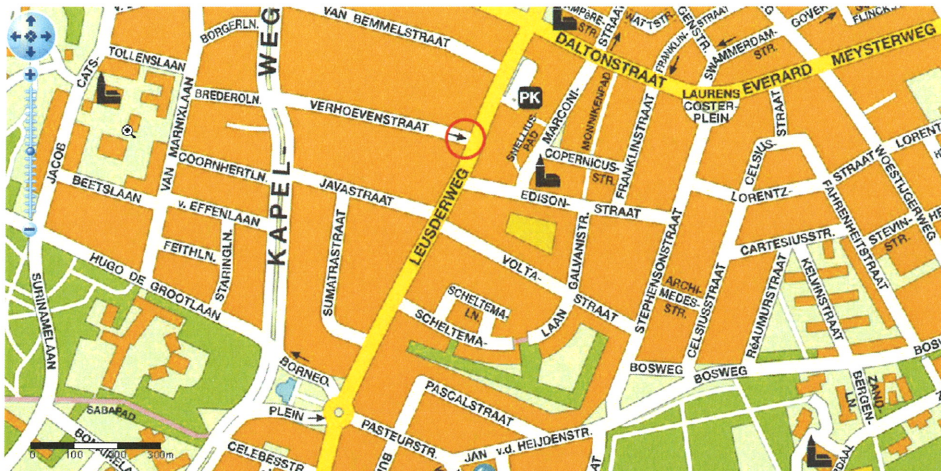
### BESLISPUNTEN

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw van het pand en wijziging gebruik van het perceel Leusderweg 109;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de Leusderweg 109.

### AANLEIDING

Op 7 december 2011 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van het pand en wijziging van het gebruik van het perceel Leusderweg 109.





De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand waarin op de begane grond een horecagelegenheid was gevestigd te slopen en daar een nieuwbouwpand te ontwikkelen bestaande uit een winkel op de begane grond met bijbehorende ruimten en de toegang tot een parkeermachine voor in totaal 3 auto's. Daarnaast voorziet het nieuwe pand in een woning verdeeld over de eerste en de tweede verdieping. In de kelder komt bergingsruimte en ruimte voor de parkeermachine. Het initiatief wijkt op een aantal punten af van het bestaande bestemmingsplan "Leusderkwartier 2008". Dit bestemmingsplan is door uw raad op 9 december 2008 gewijzigd vastgesteld (besluitnummer 2900051) en door Gedeputeerde Staten op 18 augustus goedgekeurd.

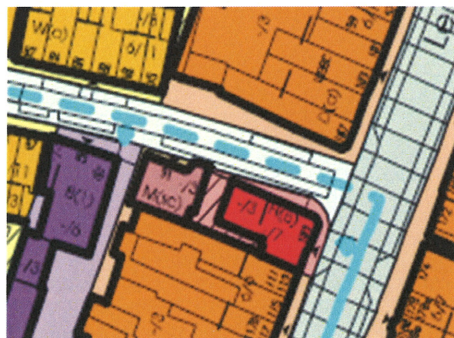
De belangrijkste verschillen tussen de huidige en toekomstige planologische situatie zijn:

- De bestemming wordt gewijzigd van "Horeca (H(B))" in "Detailhandel";
- In het geldende bestemmingsplan mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 7 meter. De maximale bouwhoogte wordt van 7 m aangepast naar 10 m;
- In het geldende bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan zal voor een deel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Nieuwe situatie (rood)



Toegestaan bouwvlak in geldend bestemmingsplan (rood)



De bruto vloeroppervlakte van het bestaande gebouw is 167 m<sup>2</sup> met een inhoud van 835 m<sup>3</sup>. Met de nieuwbouw wordt dit uitgebreid naar een oppervlakte van 236 m<sup>2</sup> met een inhoud van 1554 m<sup>3</sup>.

De aanvrager heeft verzocht om hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Wabo-projectbesluit, te volgen. Binnen de termijn van 26 weken – met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging met 6 weken – dient een besluit te worden genomen op de aanvraag. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure onder de Wabo stellen wij u voor een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) 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 bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing d.d. 6 december 2011 blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is

met een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 9 van de ruimtelijke onderbouwing is een samenvattende conclusie opgenomen.

### **BEOOGD EFFECT**

Het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo-projectbesluit. Met de verklaring geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan, waardoor het bouwplan kan worden gerealiseerd. Bovendien ontstaat hierdoor een betere beeldkwaliteit.

### **ARGUMENTEN**

#### *1.1 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen medewerking aan het bouwplan*

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt geconcludeerd dat geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het bouwplan.

#### *1.2 De welstandscommissie heeft de aanvraag aanvaardbaar gevonden*

De welstandcommissie heeft het bouwplan op 16 maart 2012 aanvaardbaar gevonden.

#### *1.3 Het initiatief is in overeenstemming met de nota Detailhandel 2011 en de Woonvisie 2011-2020*

In de Detailhandelsnota 2011 is de Leusderweg aangewezen als wijkwinkelcentrum dat is ontwikkeld aan een lange weg. Voor concentratie van winkels is uitbreiding van het aantal winkelmeters toegestaan. Het initiatief is een voorbeeld van een binnenstedelijke ontwikkeling met een duidelijk onderscheidend vermogen en is daarmee ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie Amersfoort 2011-2012.

#### *3.1 Met bouwer/ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten*

Doordat een anterieure overeenkomst is gesloten kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan. Alle plankosten zijn voor rekening van de bouwer/ontwikkelaar.

### **FINANCIËN**

Dit betreft een particulier initiatief. Initiatiefnemer is van mening dat het project financieel-economisch uitvoerbaar is. Omdat een anterieure overeenkomst is afgesloten kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

### **VERVOLG**

Na de besluitvorming door uw raad wordt de verklaring van geen bedenkingen (ontwerp) samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een ieder voor zes weken ter inzage gelegd. 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.

### **BETROKKEN PARTIJEN**

De initiatiefnemer en de omwonenden. Via een publicatie in de Stadberichten wordt kennisgegeven van het initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt aangegeven om een zienswijze in te dienen. Daarnaast worden omwonenden op de hoogte gesteld via een informatiebrief.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- ruimtelijke onderbouwing d.d. 6 december 2011
- ontwerpbesluit hogere grenswaarden



## RAADSBESLUIT

Reg.nr.4067668

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2012, sector SOB/RO (nr.4067668);

### **b e s l u i t:**

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw van het pand en wijziging gebruik van het perceel Leusderweg 109;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de Leusderweg 109.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2012.

de griffier

de voorzitter