



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 2 juni 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 30 juni 2020
Vastgesteld besluit 30 juni 2020

Titel

Vaststellen bestemmingsplan "Meridiaan 14 - Voormalige Vreekampgarage"

Beslispunten

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan "Meridiaan 14 - Voormalige Vreekampgarage" met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00177-0301 vast te stellen;
2. voor dit plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Schoonderbeek BV is eigenaar van de voormalige Vreekampgarage aan de Meridiaan 14. De garage is een aantal jaren geleden leeg gekomen. Boven de garage bevinden zich twee appartementen. Schoonderbeek BV heeft een verzoek ingediend deze locatie 30 woningen (appartementen en maisonnettes) te ontwikkelen.

Meridiaan 14 heeft binnen het bestemmingsplan 'Amersfoort-oost' de bestemming 'Gemengd'. De ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming. Op de begane grond is bedrijvigheid en detailhandel toegestaan en geen wonen. Ook wordt het maximum aantal bouwlagen overschreden en past de geplande bebouwing niet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De bebouwing mag deels maximaal 1 en deels maximaal 2 bouwlagen hoog worden gebouwd. De beoogde bebouwing bestaat uit deels 3 en 5 bouwlagen. Het ontwikkelen van de woningen past niet binnen de geldende bestemming. Om de woningbouw mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan "Meridiaan 14 - voormalige Vreekampgarage" opgesteld.

Op 3 maart 2020 is het college akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan en heeft het college besloten om de procedure voor dit ontwerpbestemmingsplan te starten. Uw raad is hierover geïnformeerd in de [raadsinformatiebrief 2020-022](#).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 26 maart tot en met woensdag 6 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Meridiaan 14 - voormalige Vreekampgarage" is de planologisch-juridische regeling op basis waarvan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen en de inrichting van de buitenruimte en parkeervoorzieningen kan worden verleend. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Na afloop deze beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de periode van terinzagelegging is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Kanttekeningen

--

Duurzaamheid

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld over duurzaamheid. De woningen voldoen aan deze eisen. Er zijn vier duurzame energie componenten in dit appartementencomplex opgenomen: WKO (Warmte Koude Opslag)-installatie, PV-panelen, Warmteterugwinning uit ventilatielucht en isolatie van de schil. Aan de hand van deze maatregelen wordt ruimschoots voldaan aan de BENG-normering, waarbij door de extra toe te passen zonnepanelen de grens van EPC 0 benaderd wordt. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de toepassing van hoogwaardige materialen en wordt door toepassing van bovengenoemde installaties en door een optimale indeling van het gebouw een goed binnenklimaat gerealiseerd. De toekomstwaarde en klimaatbestendigheid van het gebouw is groot. Er worden maatregelen getroffen tegen hitte accumulatie (o.a. toepassen lichte kleur dakbedekking en zonnepanelen op het dak) en wateroverlast. Daarnaast wordt voorzien in een goede waterbuffering, wordt hittestress tegengegaan (o.a. aanbrengen pergola met groen en planten bomen), wordt met de keuze voor het type beplanting rekening gehouden met de biodiversiteit en worden nestkasten geïntegreerd in de gevel voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Hieruit blijkt dat de bouw van de 30 nieuwe woningen een aangewezen bouwplan is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Als bijvoorbeeld in een overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over de kosten, kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Met de ontwikkelaar 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 ontwikkelaar. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de ontwikkelaar aan de gemeente vergoed. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd. Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

Risicoparagraaf

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend kan, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en gepubliceerd, alleen nog beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijzen kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan. Als hiervan gebruik wordt gemaakt, dan levert dit vertraging op bij de uitvoering van dit project.

Daarnaast kan men tegen een nieuw bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Met de ontwikkelaar is in de gesloten overeenkomst geregeld dat mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) door de ontwikkelaar aan de gemeente worden vergoed.

Communicatieboodschap

De voormalige Vreekampgarage aan de Meridiaan 14 is een aantal jaren geleden leeg gekomen. Er is een verzoek ingediend om op deze locatie 30 woningen te ontwikkelen. Omdat de woningbouw niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Amersfoort-oost', is het ontwerpbestemmingsplan "Meridiaan 14 - voormalige Vreekampgarage" opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 26 maart tot en met woensdag 6 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Nu kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en het bestemmingsplan in werking treedt, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden aangevraagd en verleend. Daarna kan worden gestart met de bouw.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Tijdens het voortraject zijn de direct omwonenden door de ontwikkelaar geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Verslagen hiervan zijn als bijlage bij het de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Vervolgstappen

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen tijdens deze zes weken een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling en de terinzagelegging wordt aangekondigd in de Stadsberichten, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1301425

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Meridiaan 14 - Voormalige Vreekampgarage" met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00177-0301 vast te stellen;
2. voor dit plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 juni 2020

de griffier

de voorzitter