



MEMO

Aan : Raad
Cc : Griffie
Wethouder Wim Vos
Van : Nadia van der Krogt /Alex Testor
Datum : dinsdag 3 oktober 2023
Betreft : Ter inzage leggen van de ontwerp omgevingsvergunning voor het perceel De Biezenkamp 2

Doel

De gemeenteraad informeren dat het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woongebouw met 10 seniorenappartementen op het perceel De Biezenkamp 2 in oktober 2023 ter inzage wordt gelegd en de procedure toelichten.

Aanleiding/Context

De gemeenteraad is eerder geïnformeerd over de voorgestane ontwikkeling aan De Biezenkamp 2 via de Raadsinformatiebrief 2022-06.

Daarnaast zijn schriftelijke raadsragen beantwoord van LeusdenVooruit (vragen van 9 september 2022) en van de fractie van GroenLinks - PvdA (vragen van 26 april 2023). Verzocht werd de gemeenteraad te informeren voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit.

Ontwerp omgevingsvergunning De Biezenkamp 2

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woongebouw met 10 seniorenappartementen op het perceel De Biezenkamp 2. Initiatiefnemer wil op de locatie De Biezenkamp 2 de huidige vrijstaande woning slopen en in plaats daarvan een appartementengebouw met 4 bouwlagen en een kap realiseren. Het hoogste punt van het gebouw is 15,15 meter. De oppervlakte van de appartementen ligt tussen de 75m² en 90m². Het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt.

Locatie De Biezenkamp 2:





De Biezenkamp 2 / Voorgevel aanzicht vanaf De Biezenkamp gezien

Omdat het te realiseren woongebouw in strijd is met het bestemmingsplan is in een zorgvuldig voortraject (sinds 2019) voor de ontwikkeling op deze locatie aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Stedelijk gebied en de daarin door de raad gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld en vanwege de ligging in het grensgebied van de oude kern van Hamersveld zijn onder meer de Historische Kring en een archeologe betrokken en heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK). Tijdens het planproces zijn omwonenden zowel mondeling als schriftelijk geïnformeerd.

Omgevingsvisie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar verdichting. Rondom de dorpshearten De Hamershof en De Biezenkamp is een intensievere nieuwbouw mogelijk. Dit komt in enige mate tegemoet aan de behoefte aan woningen rondom de voorzieningen, maar kan ook zorgen voor een overgang tussen de dorpshearten en het lint. Dat gebeurt onder meer door middel van hogere bouw (4 tot 6 hoog) die nieuwe accenten in de stedelijke structuur aanbrengen. De gemeente zet in op variatie in woningen voor senioren. Deze variatie bestaat zowel uit appartementen (gelijkvloers) nabij voorzieningen als het meewerken aan geschikt maken van woningen in de wijken (levensloopbestendig maken). De bouw van het appartementengebouw past zowel voor wat betreft de bouwhoogte als voor wat betreft de doelgroep binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie



Geen vvgb

Voor het besluit op de aanvraag van De Biezenkamp 2 is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet vereist. De raad heeft besloten dat een vvgb niet is vereist voor ontwikkelingen die “zich verdraagt met bestaande beleidskaders”, zoals in dit geval de Omgevingsvisie. Daarmee is het college bevoegd te besluiten over medewerking aan de planologische afwijking.

Anterieure overeenkomst

Vóórdat het college beslist over terinzagelegging dient eerst een anterieure overeenkomst te worden getekend. Op die manier is de financiële bijdrage voor de ontwikkeling verzekerd.

Procedure tot vaststellen van de omgevingsvergunning

De procedure tot vaststelling van de omgevingsvergunning voor het perceel De Biezenkamp 2 heeft tot doel de realisatie van tien appartementen mogelijk te maken door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

1. Het ontwerpbesluit inclusief de toelichting wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen die zes weken kan iedereen zienswijzen indienen bij gemeente Leusden. De zienswijzen worden beantwoord via een zienswijzennota. Het college betreft bij de beantwoording van de zienswijzen alle belangrijke informatie. De beantwoording is een motivering van het besluit.
2. Daarna stelt het college de omgevingsvergunning vast. Het definitieve besluit en de bijbehorende stukken worden vervolgens ook 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die zes weken kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij de rechtbank Midden Nederland.

Informereren

De gemeenteraad is geïnformeerd over de voorgestane ontwikkelingen aan De Biezenkamp 2 via de Raadsinformatiebrief 2022-06.

Daarnaast zijn schriftelijke raadsragen beantwoord van LeusdenVooruit (vragen van 9 september 2022) en van de fractie van GroenLinks - PvdA (vragen van 26 april 2023).

Voortijdige zienswijzen

Nadat de aanvraag omgevingsvergunning in 2022 werd ingediend zijn er door verschillende omwonenden zeven premature zienswijzen ingediend. Afschriften daarvan zijn in 2022 door omwonenden ter kennisgeving aan de raad verzonden. De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de procedure en zullen bericht ontvangen als de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Zij kunnen dan binnen de formele termijn van zes weken hun zienswijze op de juiste manier kenbaar maken.

Samenvatting

- In oktober 2023 wordt het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woongebouw met 10 seniorenappartementen op het perceel De Biezenkamp 2 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.
- Voor het besluit op de aanvraag van De Biezenkamp 2 is geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig. De ontwikkeling past binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders. Daarmee is het college bevoegd te besluiten over medewerking aan de planologische afwijking.



- Het college heeft alle belangen zorgvuldig afgewogen.
- Tijdens het planproces zijn omwonenden zowel mondeling als schriftelijk door de initiatiefnemer geïnformeerd.
- Binnen de inzagetermijn van zes weken kan iedereen een zienswijze indienen bij gemeente Leusden.