

Notitie vooroverleg Kop van Isselt, deelgebied 1 Geldersestraat

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op 13 mei 2019 is het conceptontwerp van het Chw bestemmingsplan Kop van Isselt, deelgebied 1 Geldersestraat toegestuurd aan diverse instanties. Daarbij zijn zij verzocht om in het kader van artikel 3.1.1 Bro, uiterlijk 17 juni 2019 te reageren op het plan. Wij gaan ervan uit dat de instanties die niet gereageerd hebben, instemmen met de inhoud van het conceptontwerp bestemmingsplan.

Het conceptontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de volgende vooroverlegpartners:

- Siësta
- Vrienden van de Eemhaven
- Provincie Utrecht
- Stedin
- Gasunie
- Waterschap Vallei en Veluwe
- SGLA
- Veiligheidsregio Utrecht
- Regionale uitvoeringsdienst Utrecht
- Ondernemersvereniging van ondernemers aan de Eem
- SGLA

We hebben een aantal reacties ontvangen. Deze worden in deze notitie kort behandeld en waar noodzakelijk/wenselijk voorzien van een gemeentelijke reactie (*cursief*). Van de provincie Utrecht, Stedin, Waterschap Vallei en Veluwe, de RUD en de Ondernemersvereniging van ondernemers aan de Eem hebben we geen reactie ontvangen. De bewonersvereniging Jericho heeft het plan niet toegestuurd gekregen maar heeft wel een reactie gegeven op het plan. Ook deze reactie is beoordeeld in de voorliggende notitie vooroverleg.

Een korte schets van de beslismomenten over de locatie tot nu toe

- *Openbare uitvraag:* Voor de ontwikkeling en verkoop van het complex Warner Jenkinson heeft een openbare uitvraag plaatsgevonden. Op basis van criteria die benoemd stonden in het selectiedocument, heeft een beoordeling op kwaliteit (duurzaamheid, diversiteit en waardecreatie, plek en context en cultuurhistorie), risico en planning en financiën plaatsgevonden.
- *Gunning:* Op 27 september 2016 heeft het college besloten om de herontwikkeling te gunnen aan Rovase BV. De ingediende inschrijving van Rovase BV heeft het hoogst gescoord op de criteria.
- *Intentieovereenkomst:* Het college heeft op 7 maart 2017 de intentieovereenkomst met Rovase BV ondertekend, met als doel het vastleggen van de onderlinge verhoudingen tussen partijen en wederzijdse verplichtingen voor het tot stand brengen van het ontwikkelplan met bijbehorende business case en de verkoopovereenkomst voor deze locatie. Daarna is Rovase BV gestart met het nader uitwerken van haar ingediende visie in een ontwikkelingsplan met bijbehorende business case.
- *Ontwikkelplan en verkoopovereenkomst:* Op 12 september 2017 heeft het college het Ontwikkelplan Eemfront en de verkoopovereenkomst Geldersestraat 6 vastgesteld. De verkoop was exclusief 1000 m2 aan gronden die waren gereserveerd voor de ROVA. De raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2017-092).
- *Aanvullende aankoop gronden:* Op 20 maart 2018 is de voor de ROVA gereserveerde 1000m2 aan gronden, volgens afspraak aan Rovase verkocht omdat de ROVA afzag van aankoop.
- *Startnotitie en modelkeuze bestemmingsplan:* Op 12 juni 2018 is de Startnotitie en modelkeuze voor het bestemmingsplan vastgesteld door de raad.

De vooroverlegreacties

1. Stichting Vrienden van de Eemhaven (SVE)

1. Plangebied:

- a. Dient eerst een ruimtelijk functioneel raamwerk te worden vastgesteld.
- b. Dit raamwerk dient maatschappelijk draagvlak te hebben voor een goede inspraakprocedure.
- c. Pas daarna kan over bouwplan worden gesproken.

Gemeentelijke reactie op a, b en c:

De Kop van Isselt zal, door de versnipperde eigendomssituatie en diversiteit in gebruik, zowel vanuit overkoepelende kaders als vanuit vooruitlopende, individuele ontwikkelingen ontwikkeld worden. Dat maakt inhoudelijk moeilijk te voorspellen welke richting de ontwikkeling op gaat waardoor dit gebied minder geschikt is voor een vast omlijnd stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan vormt een 'raamwerk' van robuuste elementen; zoals de ligging aan de Eem, de centraal gelegen ontsluitingsweg (Nijverheidsweg-noord) en een centrale groene as de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Dit is het raamwerk cq kader op een hoger schaalniveau (overkoepelende kaders). Voor de Kop van Isselt is het, bij de transformatie, van belang dat het industriële karakter behouden blijft. In het gebied zijn verschillende karakteristieke, historische elementen aanwezig, zoals het oude treinspoor en enkele oude gebouwen die vanuit historisch perspectief behouden moeten blijven. Geen expliciete monumenten, maar dragers van de geschiedenis van het gebied. Het raamwerk, het behoud van historische elementen en de toevoeging van passende architectuur zal ervoor zorgen dat De Kop van Isselt één industriële, samenhangende stedenbouwkundig karakter en sfeer zal hebben. Dit is het raamwerk cq kader op een lager schaalniveau (vooruitlopende individuele ontwikkelingen). Het plan Eemfront heeft voldoende aanknopingspunten in haar plan om een goede aansluiting te maken met de omgeving. Eemfront zal dan ook aanjager maar ook drager worden van de ontwikkeling van de Kop van Isselt.

2. Inspraak:

- a. De procedure die wordt gevolgd is die behorende bij model 2 waarbij geen inspraak wordt gehouden. De modellen uit de notitie 'Rol van de Raad in RO-procedures' gaan over het behandelingschema voor de raad, niet over de wijze van inspraak.
- b. Wethouder Stegeman heeft op 22 mei 2018 bij de behandeling in De Ronde aangegeven dat de normale inspraakprocedure wordt gevolgd voor het bestemmingsplan.
- c. In artikel 3.1.6 onder e Bro staat dat een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop burgers bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.
- d. In de gemeentelijke inspraakverordening 2009 staat dat inspraak niet wordt verleend alleen indien de uitvoering van het beleidsvoornemen dermate spoedeisend is, dat participatie of inspraak niet kan worden afgewacht.
- e. Het is voor de SVE niet te begrijpen waarom de inspraak wordt overgeslagen gezien het feit dat de gemeente 'Starten voor de start', 'Co-creatie' en 'Samen maken we de stad' hoog in het vaandel heeft staan.

Gemeentelijke reactie:

- a. *De notitie 'Rol van de raad in RO-procedures' gaat over het behandelingschema voor de raad maar ook over inspraak. Bij de verschillende modellen is bepaald of er wel of geen inspraak wordt gehouden over een plan voordat de officiële bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Ook is aangegeven wanneer welk model van toepassing is op een bestemmingsplan.*

Model 2 is onder andere van toepassing op plannen voor belangrijke ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende planologische regime. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

- b. De normale inspraakprocedure voor een model 2 bestemmingsplan betekent dat er een inloopbijeenkomst wordt gehouden over het bestemmingsplan, vervolgens wordt een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij een ieder de gelegenheid heeft om een zienswijze over het plan kenbaar te maken aan de raad.*
- c. Een beschrijving van de wijze waarop burgers zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt inderdaad opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze beschrijving gaat onder andere in op de modelkeuze en de notitie 'Rol van de raad in RO-procedures' en op de inloopbijeenkomst.*
- d. In de artikelsgewijze toelichting op de Inspraak- en participatieverordening Amersfoort 2009 staat bij artikel 2 'Onderwerp van participatie en inspraak' dat in de Awb is opgenomen wanneer wel en geen inspraak moet worden verleend. Inspraak over een bestemmingsplan is wettelijk niet verplicht. Maar er is ook vermeld dat van de hoofdregel om geen inspraak te verlenen kan worden afgeweken. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het verlenen van extra participatie en/of inspraak bij bepaalde grootschalige en/of ingrijpende nieuwe planologische ontwikkelingen. In Amersfoort is dit geregeld in de notitie Rol van de Raad in RO-procedures. Daarin is vastgelegd dat bij model 1 en 2 geen inspraak wordt verleend en bij model 3 wel inspraak wordt verleend. In de notitie is aangegeven wanneer welk model van toepassing is.*
- e. Ontwikkelprocessen, zoals die van het voorliggende plan, zijn lang lopende processen. De marktsituatie van het moment waarop met de voorbereiding van de herontwikkeling van de locatie is begonnen, was dermate anders dan deze momenteel is, dat toen bewust gekozen is voor het uitschrijven van een openbare uitvraag. Processen als 'starten voor de start' waren en zijn daardoor niet aan de orde.*

3. Urgentie:

Het bestemmingsplan is een Chw bestemmingsplan. De reden daarvan wordt niet verklaard. Kennelijk gaat het om de urgentie van het bestemmingsplan voor de woningbouw.

Gemeentelijke reactie:

In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven wat de afkorting Chw betekent en op welke manier de Chw in dit bestemmingsplan is toegepast. Er is gebruik gemaakt van artikel 7c in samenhang met artikel 7g van de Crisis- en herstelwet. Deze artikelen bieden, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, voor Amersfoort een aantal mogelijkheden om af te wijken van wettelijke regels. Dit is de zogenaamde 'verbrede reikwijdte'. Hiervan is gebruik gemaakt in het kader van duurzaamheid, beeldkwaliteit, voorlopige bestemmingen, hogere waarden en een bestemmingsplanactiviteit.

4. De inschrijving

Eind 2017 is de raad akkoord gegaan met de verkoop van het terrein van de WAR aan Rovase. In het bestemmingsplan wordt er kennelijk vanuit gegaan dat raad daarmee ook heeft besloten om het plan uit te voeren volgens het toen gepresenteerde indicatieve ontwerp. Dat is niet juist.

Het ontwikkelplan Eemfront is vastgesteld door het college van b&w op 12 september 2017 en op basis daarvan is de koopovereenkomst gesloten met Rovase. De raad is hierover slechts geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2017-092). De SVE is van mening dat het bouwplan ten onrechte als bindend wordt gezien.

Gemeentelijke reactie:

De selectie van Rovase heeft plaatsgevonden via een openbare uitvraag. De ingediende inschrijving/visie van Rovase BV heeft het hoogst gescoord op de criteria bij deze openbare uitvraag. Rovase heeft de ingediende inschrijving/visie uitgewerkt tot het Ontwikkelplan

Eemfront dat op 12 september 2017 door het college is vastgesteld. De raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. In die raadsinformatiebrief is ook aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart en dat daarvoor als eerste een startnotitie aan de raad wordt voorgelegd. Tevens staat in die raadsinformatiebrief dat de ontwikkeling van de locatie moet passen binnen de door Rovase BV in de selectieprocedure ingediende visie. De raad heeft naar aanleiding van deze raadsinformatiebrief geen noodzaak gezien de raadsinformatiebrief nader te bespreken. De inschrijving/visie en het Ontwikkelplan Eemfront is wel besproken in de Ronde ten behoeve van de startnotitie voor het bestemmingsplan. Na die betreffende Ronde is de startnotitie door de raad vastgesteld. In de conclusie van de startnotitie staat: 'De stedenbouwkundige opzet voor het te ontwikkelen gebied is gelet op het vastgestelde 'Ontwikkelplan Eemfront' helder zodat de startnotitie kan worden vastgesteld voor het bestemmingsplan Kop van Isselt, deelgebied 1. Ook kan modelkeuze 2 voor de te volgen bestemmingsplanprocedure worden gemaakt.'

Hiermee is het Ontwikkelplan Eemfront leidend voor het bestemmingsplan.

5. Het bouwplan:

- a. De hoge bebouwing reduceert de Eem op deze plek tot een brede sloot. De ruimtelijke relatie met de oever en de bebouwing aan de overzijde dient bij het plan betrokken te worden.
- b. De samenhang met de te behouden fabrieksgebouwen ontbreekt geheel. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft twijfels over de vormgeving.
- c. Het gebouw voor de tiny houses heeft in tegenstelling tot de oevergebouwen een horizontale verschoven stapeling waardoor er geen ruimtelijke samenhang ontstaat. Het blijft een optelsom van losse elementen.

Gemeentelijke reactie:

- a. *Stedenbouwkundig gezien is er maar een beperkte relatie met het aan de overzijde van de Eem gelegen Jericho. De Eem is hiervoor een te grote scheidslijn. Van een stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing aan beide zijden van de Eem is dan ook geen sprake.*
- b. *Omdat het plangebied volledig wordt herontwikkeld is een nieuwe visie op het gebied mogelijk. Er is bewust gekozen voor het behoud van de historische opzet omdat deze het meeste recht doet aan de historische opzet en context. Van oudsher was er bebouwing langs de Eem. Het behoud van het ensemble rondom een open binnenruimte is een verwijzing naar het industriële verleden. In plaats van een dichte wand van 15 meter hoog langs de Eem, die mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, is gekozen voor een variatie in bouwhoogte met enkele grote doorzichten vanaf de Eem het plangebied in. Kadegebouw 1 is zelfs opgetild en staat op kolommen waardoor de openheid naar het water nog sterker is. Met deze doorzichten ontstaat er zicht op de te behouden fabrieksgebouwen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd en is tevens sprake van een versterking van de historische setting.*
- c. *De architectuur van de referentiebeelden geeft een impressie van de beoogde bebouwing. Bij de uitwerking van de plannen zal de definitieve architectuur gekozen worden waarbij het beeldkwaliteitsplan de kaders aangeeft. Wel is het zo dat het plangebied uit twee ruimtelijke ensembles bestaat. De oude fabrieksgebouwen vormen een directe samenhang met de gebouwen langs de Eem. De Tiny Apartments zijn meer gericht op de bebouwing aan de westzijde van de fabrieksstraat. De architectuur van de bebouwing die aan de westzijde van het plangebied is gelegen zal met elkaar een directe samenhang vormen.*

6. Fietsroute en watersport

- a. In het bestemmingsplan geen aandacht geschonken aan een amendement van de raad (12 juni 2018) waarin wordt gevraagd rekening te houden met een fietsroute langs de Eem.
- b. Voor een levendige functie aan de Eem zou er aandacht moeten zijn voor watersport.

Gemeentelijke reactie:

- a. *In het amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van de startnotitie is als beslispunt opgenomen: 'Daarnaast zal onderzocht worden of het mogelijk is om in het plan een ruimtelijke reservering op te nemen voor een fiets-/voetpad, zodat de ruimte behouden blijft om op termijn een aantrekkelijke doorgaande verbinding te creëren voor fietsers en voetgangers langs de Eem.'*

Als overwegingen daarbij zijn genoemd dat:

- *het bestemmingsplan Kop van Isselt, deelgebied 1 onderdeel is van een bredere herontwikkeling van de Kop van Isselt tot een aantrekkelijk woon-werk- en leefgebied*
- *het in dat licht een kans is om langs de Eem een doorgaande fiets-/voetverbinding te creëren welke de Kleine Koppel verbindt met bestaande fiets- en wandelroutes ten Noorden van dit gebied*
- *het wenselijk is dat het voorliggende plan nu ten minste niet onmogelijk maakt dat deze kans in de toekomst wordt verzilverd*

De mogelijkheid voor het aanleggen van een fiets- /voetpad langs de Eem is bij het opstellen van het bestemmingsplan onderzocht. De Eemkade in het plan wordt openbaar toegankelijk en maakt onderdeel uit van de toekomstige verbinding tussen de binnenstad en de Kop van Isselt. In het ontwikkelplan wordt de kade, naast deze verbinding, vooral gezien als een verblijfsplek. De overgang en het hoogte verschil tussen het fabrieksterrein en het water geeft aanleiding tot het maken van een trapsgewijs element, waar zitplekken onderdeel van zijn. Dit, samen met de relatief geringe breedte van de Eemkade op deze plek, maakt de kade geschikt als verblijfsplek en als wandelroute maar niet geschikt voor een doorgaande fietsroute. Verbreden van de Eemkade aan de Eemzijde is vooralsnog niet mogelijk omdat conform vigerend beleid de vaarweg niet kan worden versmald op deze plek.

Daarnaast zou een fietsroute langs de Eem niet in overeenstemming zijn met het plan waarmee Rovase de openbare uitvraag heeft gewonnen. Volgens dat plan wordt langs de Eem een verblijfsgebied gecreëerd, waar een doorgaande fietsroute een te grote barrière zou betekenen zowel in ruimte als in gebruik. Een fietsroute zorgt er voor dat het verblijfsgebied niet kan doorlopen tot aan de waterkant.

Een fietsroute direct langs de Eem is in dit plangebied dus niet wenselijk. Maar er wordt wel een andere fietsroute mogelijk gemaakt in het plangebied.

In het plangebied is een fietsroute is opgenomen via de zogenaamde Fabrieksstraat. Deze toekomstige Fabrieksstraat wordt aangelegd tussen de nieuwbouw van de tiny apartments en de te restaureren oude fabrieksgebouwen. Deze route wordt zo ontworpen dat de verschillende verkeersstromen in het gebied veilig kunnen kruisen en het gebruik door bromfietsen, snorfietsen en speed pedelecs wordt tegengegaan. Deze route kan dan aansluiten op een gewenste toekomstige fietsverbinding met het buitengebied richting Baarn, als onderdeel van de herontwikkeling van de Kop van Isselt. Een fietsroute via de Fabrieksstraat is op basis van de bestemming en bijbehorende regels, mogelijk met dit bestemmingsplan. De verdere vormgeving van de fietsroute wordt meegenomen in de uitwerking van het plan waarbij het ontwerp wordt afgestemd met de supervisor van Langs Eem en Spoor. Het ontwerp voor de buitenruimte wordt te zijner tijd, door de initiatiefnemer, uitgewerkt in een

inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van het voorliggende plangebied een gewenste route van de binnenstad naar het buitengebied, via de Kop van Isselt, niet onmogelijk maakt.

b. Watersport is geen onderdeel van het plan voor deze locatie.

7. De SVE onderschrijft ook de vooroverlegreactie van de SGLA.

Gemeentelijke reactie:

Ter kennisgeving aangenomen

2. Gasunie

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

3. Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA)

De SGLA wacht nog op schriftelijke informatie naar aanleiding van een WOB verzoek. Deze informatie is nodig om de consequenties van het conceptontwerp bestemmingsplan voor het gebied te kunnen beoordelen.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft een WOB-verzoek voor het gehele gebied Tussen Eem en Spoor. Binnen dit WOB-verzoek is voor wat betreft het voormalige Warner Jenkinson terrein gevraagd naar de stukken die te maken hebben met het ontzeggen van een gemeentelijke monumentenstatus en over de selectieprocedure. Afgesproken is dat de gemeente eerst in overleg met de SGLA na gaat welke specifieke informatie precies gewenst is. Dit overleg wordt gepland.

1. Een totaal visie op het nieuw te ontwikkelen gebied ontbreekt. Het bestemmingsplan is een postzegelplan zonder visie op de rest van het gebied waar een grootschalige invulling aan gegeven zal worden. Ook de commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft stevige kritiek op het plan en het ontbreken van een totaal visie. Voor een goede stedenbouwkundige invulling is het nodig om een relatie te leggen met:
 - a. Zichtlijnen Koppelpoort, OLV toren, in relatie tot de Eem
 - b. De wijk Jericho
 - c. De samenhang met de oude bebouwing en monumentale waarde van gebouwen Warner Jenkinson
 - d. Een visie op de Eem in relatie tot ontwikkelingen in het gebied
 - e. Beantwoording mist van de essentiële onderwerpen: Verplaatsing ROVA, sanering andere hindercontouren, een door eigenaren en belanghebbenden gedragen ontwikkelkader, een ontwikkelkader dat de basis biedt voor het bekostigen van de verplaatsing van de ROVA en het realiseren van groenstructuren.

Gemeentelijke reactie:

De Kop van Isselt zal, door de versnipperde eigendomssituatie en diversiteit in gebruik, zowel vanuit overkoepelende kaders als vanuit vooruitlopende, individuele ontwikkelingen ontwikkeld worden. Dat maakt inhoudelijk moeilijk te voorspellen welke richting de ontwikkeling op gaat waardoor dit gebied minder geschikt is voor een vast omlijnd stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan vormt een 'raamwerk' van robuuste elementen; zoals de ligging aan de Eem, de centraal gelegen ontsluitingsweg (Nijverheidsweg-noord) en een centrale groene as de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Dit is het raamwerk cq

kader op een hoger schaalniveau (overkoepelende kaders). Voor de Kop van Isselt is het, bij de transformatie, van belang dat het industriële karakter behouden blijft. In het gebied zijn verschillende karakteristieke, historische elementen aanwezig, zoals het oude treinspoor en enkele oude gebouwen die vanuit historisch perspectief behouden moeten blijven. Geen expliciete monumenten, maar dragers van de geschiedenis van het gebied. Het raamwerk, het behoud van historische elementen en de toevoeging van passende architectuur zal ervoor zorgen dat De Kop van Isselt één industriële, samenhangende stedenbouwkundig karakter en sfeer zal hebben. Dit is het raamwerk cq kader op een lager schaalniveau (vooruitlopende, individuele ontwikkelingen). Het plan Eemfront heeft voldoende aanknopingspunten in haar plan om een goede aansluiting te maken met de omgeving. Eemfront zal dan ook aanjager maar ook drager worden van de ontwikkeling van de Kop van Isselt.

De herontwikkeling van het voorliggende plangebied loopt vooruit op de ontwikkeling van de gehele Kop van Isselt. In 2016, een periode waarin de marktsituatie anders was dan nu, heeft er een openbare uitvraag plaatsgevonden. De inschrijving/visie van Rovase is daarbij als beste uit de bus gekomen. Rovase mag het gebied gaan herontwikkelen. Rovase heeft de visie vervolgens uitgewerkt in het Ontwikkelplan Eemfront op basis waarvan voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. De herontwikkeling van dit gebied wordt gezien als vliegwiel voor de ontwikkeling van de rest van de Kop van Isselt.

Hieronder volgt de beantwoording van de punten a t/m e die nodig zouden zijn voor een goede stedenbouwkundige invulling:

a. Zichtlijn:

Een zichtlijn van de locatie naar de OLV-toren en de Koppelpoort is er niet. Er staan behoorlijk wat (hoge) gebouwen tussen. Er is in ieder geval geen zichtlijn naar deze specifieke gebouwen, die stedenbouwkundig van belang is. Wel is nadrukkelijk rekening gehouden met zichtlijnen door het plangebied en vanaf het water. Door de ligging in de bocht van de Eem zijn de zichtlijnen vanaf het water en naar de stad en het groen optimaal.

b. Relatie met overzijde:

Stedenbouwkundig gezien is er maar een beperkte relatie met het aan de overzijde van de Eem gelegen Jericho. De Eem is hiervoor een te grote scheidslijn. Van een stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing aan beide zijden van de Eem is dan ook geen sprake.

c. Samenhang met oude bebouwing:

Omdat het plangebied volledig wordt herontwikkeld is een nieuwe visie op het gebied mogelijk. In plaats van een dichte wand van 15 meter hoog, die mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, is gekozen voor een variatie in bouwhoogte met enkele doorzichten vanaf de Eem het plangebied in. Met deze doorzichten ontstaat er zicht op de te behouden fabrieksgebouwen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd en is tevens sprake van een versterking van de historische setting. De fabrieksgebouwen, die worden gerestaureerd, worden zichtbaar vanuit de omgeving en vanaf de Eem.

d. Visie op de Eem:

De relatie tussen de Eem en het plangebied is beschreven onder punt c. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er geen gesloten wand kan komen langs de Eem. De bebouwing wordt op enkele plekken onderbroken door doorzichten en onderdoorzichten. Hierdoor ontstaan er zichtlijnen tussen de Eem en het centrale deel van het plangebied waar de fabrieksgebouwen staan.

e. Verplaatsing ROVA:

Het bestemmingsplan kan uitgevoerd worden, ook als de ROVA niet wordt verplaatst. Het ontwikkelkader ligt vast omdat in het verleden voor deze locatie gekozen is voor een openbare uitvraag, waarna degene die met de inschrijving/visie het beste uit de bus kwam, een Ontwikkelplan heeft uitgewerkt. Vervolgens is in de vastgestelde startnotitie voor het voorliggende bestemmingsplan opgenomen dat het

bestemmingsplan wordt opgesteld aan de hand van het Ontwikkelplan. Het ontwikkelkader en het bestemmingsplan hebben in dit geval geen relatie met de bekostiging van de verplaatsing van de ROVA en het realiseren van groenstructuren.

2. Ten aanzien van milieुरichtlijnen bestaan er de volgende vragen:
 - a. Kan het conceptbestemmingsplan worden uitgevoerd als de ROVA niet is verplaatst.
 - b. Als de ROVA wel wordt verplaatst blijft de bestemming van dat perceel in tact en kan een ander bedrijf zich vestigen. Hoe wordt dit opgelost?
 - c. Ook de onzekerheid over het verplaatsen van de ROVA pleit voor het eerst ontwikkelen van een totaal visie.

Gemeentelijke reactie:

- a. *Ook wanneer de ROVA niet wordt verplaatst kan het bestemmingsplan uitgevoerd worden.*
 - b. *Wanneer de ROVA wordt verplaatst heeft het perceel inderdaad nog een bedrijfsbestemming. Maar het bestemmingsplan kan ook uitgevoerd worden wanneer de ROVA niet wordt verplaatst of als een soortgelijk bedrijf zich na eventuele verplaatsing van de ROVA op deze locatie wil vestigen. Deze situatie is echter niet waarschijnlijk. Het is meer waarschijnlijk dat na een vertrek van de ROVA ook dat gebied wordt herontwikkeld tot een woon-werkgebied.*
 - c. *De Kop van Isselt zal, door de versnipperde eigendomssituatie en diversiteit in gebruik, zowel vanuit overkoepelende kaders als vanuit vooruitlopende, individuele ontwikkelingen ontwikkeld worden. De vooruitlopende ontwikkelingen, zoals de voorliggende ontwikkeling, zijn daarbij ook kader stellend voor het vervolg. Dat maakt inhoudelijk moeilijk te voorspellen welke richting de ontwikkeling op gaat waardoor dit gebied minder geschikt is voor een vast omlijnd stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan vormt een 'raamwerk' van robuuste elementen; zoals de ligging aan de Eem, de centraal gelegen ontsluitingsweg (Nijverheidsweg-noord) en een centrale groene as de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Dit is het raamwerk cq kader op een hoger schaalniveau (overkoepelende kaders). Voor de Kop van Isselt is het, bij de transformatie, van belang dat het industriële karakter behouden blijft. In het gebied zijn verschillende karakteristieke, historische elementen aanwezig, zoals het oude treinspoor en enkele oude gebouwen die vanuit historisch perspectief behouden moeten blijven. Geen expliciete monumenten, maar dragers van de geschiedenis van het gebied. Het raamwerk, het behoud van historische elementen en de toevoeging van passende architectuur zal ervoor zorgen dat De Kop van Isselt één industriële, samenhangende stedenbouwkundig karakter en sfeer zal hebben. Dit is het raamwerk cq kader op een lager schaalniveau (vooruitlopende, individuele ontwikkelingen).*
3. *Gevraagd wordt om bij de vergunningprocedures goed inzicht te geven in de uitwerking van de bodemsanering en transparant te zijn naar huidige en toekomstige bewoners.*

Gemeentelijke reactie:

Ter kennisgeving aangenomen.

4. Ten aanzien van geluid:
 - a. *Er worden hogere waarden vastgesteld in plaats van stil asfalt aangelegd. Gevraagd wordt om een betere onderbouwing van deze keuze. En gepleit wordt voor het toch over gaan tot een andere wegbedekking.*
 - b. *De grens van het geluidgezoneerde industrieterrein wordt verlegd. Dit is netjes. Maar er komt een geluidzone industrie voor terug. Daar kan niet mee worden ingestemd omdat het ongepast is voor een gebied waar woningbouw wordt ontwikkeld.*
 - c. *Er ontbreekt een inventarisatie van bedrijven en hun geluidproductie. Daardoor is niet duidelijk of het nadelig is voor bedrijven dat de grens van het gezoneerde industrieterrein wordt verlegd.*

- d. Er komen woningen binnen de geluidscontour van de ROVA. Aangezien het nog niet duidelijk is of de ROVA wordt verplaatst en of de bestemming van dat perceel wordt gewijzigd, ontstaat er een ongewenste situatie wat betreft de geluidsproblematiek.

Gemeentelijke reactie:

- a. *Een andere wegbedekking die geluid reduceert zal slechts beperkt de geluidbelasting doen verminderen. Dit omdat het geluid voor een groot deel wordt veroorzaakt door het vrachtverkeer. Daarnaast is het zo dat het nu aanleggen van een geluid reducerende bedekking niet handig is omdat het de bedoeling is om het gehele gebied van de Kop van Isselt te transformeren. Er gaat dan mogelijk zoveel wijzigen dat wanneer nu ander wegdek wordt aangelegd, dit wellicht binnen afzienbare tijd weer zou moeten worden vervangen. Dat is qua kosten en baten niet wenselijk.*
 - b. *De grens van het gezoneerde industrieterrein wordt inderdaad verlegd. Dit betekent automatisch dat het gebied dat nu geen onderdeel meer is van het gezoneerde industrieterrein, nu wel onderdeel is geworden van de geluidszone-industrie. De buitenste grens van de geluidszone-industrie wordt namelijk bepaald door het cumulatieve geluidsniveau dat de bedrijven gezamenlijk veroorzaken op basis van wat in hun milieuvergunning is toegestaan. De zogenaamde grote lawaaimakers leveren de grootste bijdrage aan het cumulatieve geluidsniveau. Deze zijn meer in de noordoostkant van de Isselt gelegen. Omdat deze grote lawaaimakers op de Isselt gehuisvest blijven moet de buitenste grens, dat is dus de grens die de geluidzone op dit moment ook heeft, in stand gehouden worden. De nieuwe woningen in het gebied komen hierdoor in de zogeheten geluidszone te liggen en zijn daarmee geluid belast, maar wel goed beschermd omdat hier maximale grenswaarden voor zijn vastgesteld.*
 - c. *Het verleggen van de grens van het gezoneerde industrieterrein heeft voor de aanwezige bedrijven geen nadelige gevolgen, want hun planologische rechten blijven gelijk en de daarbij behorende geluiduitstraling ook. Dit is tevens uitgebreid beschreven in de nu ook lopende 'Partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', waarin de gehele zone aanpassing is opgenomen.*
 - d. *De reactie zoals opgenomen in punt c is ook van toepassing op ROVA. Bovendien worden binnen de milieucirkel van de ROVA geen woningen gebouwd. Dus ook wanneer de ROVA niet wordt verplaatst kan het bestemmingsplan uitgevoerd worden.*
5. Volgens de toelichting zijn er 2 voorlopige bestemmingen opgenomen. Is dit op de verbeelding wel juist overgenomen? En de SGLA is vanwege de rechtszekerheid geen voorstander van voorlopige bestemmingen.

Gemeentelijke reactie:

Er zijn twee voorlopige bestemmingen aangegeven (bedrijf (paars) en verkeer-verblijfsgebied (grijs)). Deze hebben te maken met het in het plangebied aanwezige transformatorhuisje dat eigenlijk moet worden verplaatst om een betere ontsluiting van de inrit van de ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken. Dit transformatorhuisje kan op dit moment echter nog niet worden verplaatst aangezien de bedrijvigheid in de omgeving hier ook op is aangesloten. Naar verwachting is verplaatsing wel mogelijk wanneer de Kop van Isselt verder tot ontwikkeling komt. Daarom is voor het transformatorhuisje de voorlopige bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Na verplaatsing van het transformatorhuisje geldt direct de definitieve bestemming 'Verkeer-Verblijf', die ook al is opgenomen in de betreffende regels. Dit geeft duidelijkheid over de mogelijkheden en biedt rechtszekerheid aan betrokkenen. Vanwege het transformatorhuisje moet de inrit van de ondergrondse parkeergarage voorlopig op een minder gunstige plek ontsloten worden. Deze plek heeft de voorlopige bestemming 'Verkeer-Verblijf' gekregen met daarin ook meteen de definitieve bestemming 'Groen'. Wanneer de ontsluiting verplaatst kan worden krijgt de voorlopige ontsluiting een groene inrichting.

6. Vanwege de omvang van de ontwikkeling vindt de SGLA dat de procedure behorende bij model 2 niet de juiste is. Er zou breder geparticipeerd moeten worden en er moet eerst een totaal visie worden opgesteld waarover ook geparticipeerd wordt.

Gemeentelijke reactie:

De procedure die wordt doorlopen is in lijn met de procedure zoals deze door de gemeenteraad in juni 2018 is vastgesteld. Door de gemeenteraad is vastgesteld dat voor dit bestemmingsplan de procedure behorende bij model 2 wordt gevolgd. Het gaat om een belangrijke ontwikkeling die niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. De kaders voor het bestemmingsplan liggen al vast. Wel heeft de raad de mogelijkheid om het ontwerpplan te agenderen voor De Ronde voordat het in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Het nu alsnog wijzigen van de te doorlopen procedure is niet aan de orde.

Bredere participatie is in dit geval ook niet aan de orde omdat in 2016 voor de herontwikkeling van deze locatie specifiek gekozen is voor een openbare uitvraag. Op basis van criteria die benoemd stonden in het selectiedocument, heeft een beoordeling op kwaliteit (duurzaamheid, diversiteit en waarde-creatie, plek en context en cultuurhistorie), risico en planning en financiën plaatsgevonden. Het ontwikkelplan dat hier uiteindelijk uit voortgekomen is, is vastgesteld door het college en met een raadsinformatiebrief voorgelegd aan de raad. Daarmee ligt dit ontwikkelplan vast en dient het als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

7. De SGLA onderschrijft ook de vooroverlegreactie van de Stichting Vrienden van de Eem.

Gemeentelijke reactie:

Ter kennisgeving aangenomen.

4. Veiligheidsregio Utrecht

In de adviesbrief van de VRU, onder het kopje “Vigerend bestemmingsplan”, wordt aangegeven dat een verhoging van het aantal personen in het plangebied wordt verondersteld en dat daardoor het groepsrisico opnieuw moet worden berekend en verantwoord.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van de bepaling van het groepsrisico is geen berekening gedaan. De berekening is achterwege gelaten omdat kan worden aangenomen dat het groepsrisico niet of verwaarloosbaar zal toenemen. Deze aanname is gebaseerd op een conclusie uit een onderzoek dat is gedaan in november 2016 ten behoeve van het bestemmingsplan Serva BV – Sporthal (rapportage “Externe veiligheid bestemmingsplan Serva BV – Sporthal”; RUD Utrecht, 21 november 2016). In dat bestemmingsplan was sprake van een toename van het aantal personen met 40 personen, zowel voor de dag als voor de nacht. De sportschool ligt op relatief grote afstand van de LPG installatie van Serva BV, aan de uiterste rand van het invloedsgebied. De conclusie in de rapportage luidde: Het groepsrisico wijzigt niet zichtbaar vanwege de komst van de schermvereniging”.

In het plan “Kop van Isselt, deelgebied 1, Geldersestraat” is sprake van een vergelijkbare situatie. Het plangebied ligt op relatief grote afstand van de LPG installatie en binnen het invloedsgebied bevinden zich ca. 30 ‘tiny apartments’ (< 50 m²), incl. één ‘tiny house’. Uitgaande van 1,5 persoon per appartement zijn in totaal ca. 45 personen. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat het groepsrisico niet zichtbaar zal wijzigen vanwege het plangebied. Wel ligt het bestaande groepsrisico boven de oriënterende waarde en moet daarom volledig worden verantwoord.

Verder zijn in de adviesbrief zeven adviezen opgenomen onder het kopje “Adviezen”.

1. De VRU adviseert om bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van het advies over de “Voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp”.

Gemeentelijke reactie:

Aan paragraaf 4.5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een tekst toegevoegd met daarin de verantwoording.

2. De VRU adviseert om het stedenbouwkundig ontwerp met daarin de bereikbaarheid door hulpdiensten en de projectering van de bluswatervoorzieningen voor te leggen aan de Veiligheidsregio Utrecht ter advies.

Gemeentelijke reactie:

De ontwerpen voor de bebouwing en de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied, zullen om advies aan de Veiligheidsregio Utrecht worden voorgelegd.

3. De VRU adviseert om bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van het advies over de “Zelfredzaamheid” en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken.

Gemeentelijke reactie

Aan paragraaf 4.5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is een tekst toegevoegd met daarin de verantwoording.

4. De VRU adviseert om in de voor het beoogde gebruik noodzakelijke omgevingsvergunning gebruikseisen te stellen ten aanzien van de brandveiligheid in relatie tot de omgeving.
Hierbij valt te denken aan:
 - a. Het gebouw in het plangebied moet, in het kader van de risico's, beschikken over een afsluitbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.
 - b. Het meenemen van de genoemde scenario's in het bedrijfsnoodplan waarbij de handelingsperspectieven beschreven worden.

Gemeentelijke reactie:

In de omgevingsvergunning zullen de bedoelde gebruikseisen worden opgenomen. Dit zal in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht gebeuren.

5. De VRU adviseert om bij de indeling en ontsluiting van het bouwwerk rekening te houden met het belang bij het (dreigende) scenario van een BLEVE, waarbij van het gebouw weggevlucht moet kunnen worden in de richting haaks van het LPG-tankstation af (in noordwestelijke richting).

Gemeentelijke reactie:

In de omgevingsvergunning zullen de bedoelde vluchtmogelijkheden worden opgenomen. Dit zal in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht gebeuren

6. In de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als voorschrift op te nemen dat de interne organisatie van het bedrijfsverzamelgebouw middels een instructie/noodplan op de hoogte is van de positie van de ventilatieschakelaar en zij weten hoe deze uitgeschakeld dient te worden.

Gemeentelijke reactie:

In de omgevingsvergunning zal de bedoelde maatregel als voorschrift worden opgenomen. Dit zal in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht gebeuren

7. In de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat ten tijde van een plasbrand van het gebouw weggevlucht kan worden in de richting van de stralingsluwe zijde (in noordwestelijke richting).

Gemeentelijke reactie:

In de omgevingsvergunning zullen de bedoelde vluchtmogelijkheden worden opgenomen. Dit zal in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht gebeuren

5. Bewonerscommissie Jericho

1. De bewonerscommissie tekent bezwaar aan op het conceptontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

De fase van het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening biedt geen mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Deze fase is bedoeld om betrokken instanties de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan de officiële procedure een reactie te geven op het conceptontwerp van het bestemmingsplan. De mogelijkheid om bezwaar te maken (zienswijzen indienen) volgt op een later moment.

2. De gebouwen direct gelegen aan de Eem mogen een maximale hoogte hebben van 4 lagen/ 11 meter. Hogere gebouwen tasten het aanzicht van de omgeving aan, vormen een disharmonie met de bestaande bebouwing in Jericho en het Gildekwartier, zijn niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan, vormen een aantasting van de privacy van bewoners in Jericho, tasten het historische beeld van Amersfoort aan, zetten een aantal gebouwen in Jericho in de schaduw. De Amsterdamseweg moet de geografische grens zijn voor hoogbouw.

Gemeentelijke reactie

De kaders voor het bestemmingsplan zijn in een eerder stadium tot stand gekomen. Hieronder volgt een overzicht van beslismomenten.

- *Openbare uitvraag: Voor de ontwikkeling en verkoop van het complex Warner Jenkinson heeft een openbare uitvraag plaatsgevonden. Op basis van criteria die benoemd stonden in het selectiedocument, heeft een beoordeling op kwaliteit (duurzaamheid, diversiteit en waardecreatie, plek en context en cultuurhistorie), risico en planning en financiën plaatsgevonden.*
- *Gunning: Op 27 september 2016 heeft het college besloten om de herontwikkeling te gunnen aan Rovase BV. De ingediende inschrijving van Rovase BV heeft het hoogst gescoord op de criteria.*
- *Intentieovereenkomst: Het college heeft op 7 maart 2017 de intentieovereenkomst met Rovase BV ondertekend, met als doel het vastleggen van de onderlinge verhoudingen tussen partijen en wederzijdse verplichtingen voor het tot stand brengen van het ontwikkelplan met bijbehorende business case en de verkoopovereenkomst voor deze locatie. Daarna is Rovase BV gestart met het nader uitwerken van haar ingediende visie in een ontwikkelingsplan met bijbehorende businesscase.*

- *Ontwikkelpplan en verkoopovereenkomst:* Op 12 september 2017 heeft het college het Ontwikkelpplan Eemfront en de verkoopovereenkomst Geldersestraat 6 vastgesteld. De verkoop was exclusief 1000 m2 aan gronden die waren gereserveerd voor de ROVA. De raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2017-092).
- *Aanvullende aankoop gronden:* Op 20 maart 2018 is de voor de ROVA gereserveerde 1000m2 aan gronden, volgens afspraak aan Rovase verkocht omdat de ROVA afzag van aankoop.
- *Startnotitie en modelkeuze bestemmingsplan:* Op 12 juni 2018 is de Startnotitie en modelkeuze voor het bestemmingsplan vastgesteld door de raad.

Zowel in de in het kader van de openbare uitvraag ingediende ontwikkelvisie als in het vastgestelde Ontwikkelpplan wordt uitgegaan van hogere bebouwing in het plangebied. Het nu voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan legt voor de bebouwing de bouwvlakken vast en de bouwhoogte. Het volledige plangebied wordt herontwikkeld waardoor er een geheel nieuw woon-werkgebied ontstaat waarin enkele bestaande gebouwen worden behouden en ingepast. Stedenbouwkundig gezien is er nauwelijks een relatie met het aan de overzijde van de Eem gelegen Jericho en het Gildekwartier. De Eem is hiervoor een te grote scheidslijn. Van een stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing aan beide zijden van de Eem is dan ook geen sprake.

Omdat het voorliggende plangebied, de voormalige Warner Jenkinson locatie, volledig wordt herontwikkeld is een nieuwe visie op deze locatie mogelijk. In plaats van een dichte wand van 15 meter hoog, die mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, is gekozen voor een variatie in bouwhoogte met enkele grote doorzichten vanaf de Eem het plangebied in. Kadegebouw 1 is zelfs opgetild en staat op kolommen waardoor de openheid naar het water nog sterker is. Met deze doorzichten ontstaat er zicht op de te behouden fabrieksgebouwen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd en is tevens sprake van een versterking van de historische setting.

De geplande bebouwing langs de Eem ligt op een afstand van minimaal 50 meter van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Eem in de wijk Jericho. Deze afstand is ruim voldoende om de kwaliteit van de leefomgeving aan de overzijde van de Eem te garanderen. Het effect van de geplande bebouwing op de privacy van de aan de overzijde van Eem gelegen woningen in Jericho is beperkt vanwege de afstand tussen de bebouwing die minimaal 50 meter is. Daarbij komt dat de bebouwing in Jericho met de voorzijde naar de Eem gesitueerd is. Vanuit de geplande hogere bebouwing is dus nauwelijks zicht op de tuinen van de woningen in Jericho. Voor inkijk in de woningen is een afstand van 50 meter groot. Aantasting van de privacy is daarmee beperkt.

Ook de schaduwwerking van de geplande hogere bebouwing op de woningen en tuinen in Jericho is beperkt. In de nieuwe situatie hebben enkele woningen aan de overzijde van de Eem in het voorjaar en najaar in de avond 1 a 2 uur minder zon in de tuin dan nu het geval is. De schaduw schuift in die 1 a 2 uur over de woningen waarna de woningen weer uit de schaduw komen en in de zon liggen. Hierbij moet opgemerkt worden dat ook de eigen woningen voor schaduw zorgen in de achtertuinen. In de zomer heeft geen enkele omliggende woning minder zon vanwege de nieuwbouw.

Ten aanzien van de opmerking dat de Amsterdamseweg de geografische grens zou moeten zijn voor hoogbouw wordt aangegeven dat het gebied langs de Eem in de Hoogbouwvisie, die binnenkort wordt vastgesteld, juist is aangemerkt als gebied waar hoogbouw mogelijk is. In de Hoogbouwvisie is een aantal gebieden aangegeven waar hoogbouw wordt aangemoedigd (Ja mits gebieden). Deze gebieden zijn Langs Eem en Spoor, het Stationsgebied en De Hoef. Daarnaast is hoogbouw goed mogelijk langs de aangewezen lijnen: het Valleikanaal, spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg. In deze gebieden kan hoogbouw bijdragen aan de ambitie van Amersfoort een nieuwe, eigen identiteit te geven aan gebieden. Ook de entrees

van de stad zijn locaties waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van de stad. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt langs de Eem en met de geplande ontwikkeling wordt een nieuwe, eigen identiteit aan het gebied gegeven. Dit past goed bij de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie.

3. Een garantie wordt gevraagd dat volledig voorzien wordt in de parkeerbehoefte van bewoners, ondernemers en bezoekers.

Gemeentelijke reactie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het aannemelijk is dat bij een maximale invulling van de mogelijkheden van het bestemmingsplan voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is deze beoordeling positief geweest. Onder het gehele westelijke deel van het plangebied kan op basis van de regels van het bestemmingsplan een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd en in dit deel zijn ook op maaiveld parkeerplaatsen toegestaan.

De daadwerkelijke toets aan de parkeernormen vindt plaats op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Die aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen anders wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

4. In het bestemmingsplan moet opgenomen worden dat 35% van de woningen sociale huurwoningen moeten zijn.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan legt niet vast waar huurwoningen komen en waar koopwoningen. Dat is aan de ontwikkelaar. Wel is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat 35% van de woningen sociale huurwoningen moeten zijn (studentenwoningen vallen ook in de categorie sociale huurwoningen). Dit percentage is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen-4'. Binnen deze bestemming moet dus 35% van de woningen sociale huurwoningen zijn. Dit mag verdeeld worden over verschillende gebouwen of geconcentreerd in één gebouw.

5. De bebouwing zou gespiegeld moeten worden; sociale huur en Tiny Apartments langs de Eem en de koopwoningen aan de westzijde van het plangebied.

Gemeentelijke reactie:

Er is de ontwikkelaar geen verplichting meegegeven over de situering van de verschillende woningtypes. Wanneer bedoeld wordt op het situeren van de hogere bebouwing richting de Nijverheidsweg-Noord en lagere bebouwing langs de Eem, dan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld aan de hand van de startnotitie en het Ontwikkelplan Eemfront. Daarin is aangegeven dat de hoge bebouwing langs de Eem gesitueerd wordt. De situering van het gebouw van maximaal 9 lagen aan de Eem zorgt stedenbouwkundig gezien voor een markering van het terrein in de bocht van de Eem.

6. Verzocht wordt het huidige conceptontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie:

De fase waarin het bestemmingsplan zich bevindt is de fase van het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze fase biedt geen mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen het plan. Deze fase is bedoeld om betrokken instanties de mogelijkheid te geven om voorafgaand aan de officiële procedure een reactie te geven op het conceptontwerp van het bestemmingsplan. De mogelijkheid om bezwaar te maken (zienswijzen indienen) volgt op een later moment. En nadat de zienswijzen zijn beoordeeld is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

7. Bij het verstrekken van vergunningen aan ondernemers en kunstenaars moet de aanvrager rekening houden met het voorkomen van aantasting van het woongenot van de bewoners van

het plangebied en van de bewoners van Jericho.

Gemeentelijke reactie:

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan alle geldende regels wordt de vergunning verleend. Het rekening houden met anderen en het woongenot van anderen niet aantasten heeft te maken met houding en gedrag. Dit is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

6. Siësta

1. In de stukken wordt aangegeven dat een belangrijk uitgangspunt is: ‘behouden van het cultuurhistorische karakter en gebruik van een oud industrieel erfgoed’. Het gaat hier echter om het oudste industriële complex van Amersfoort waarop de oudste schoorsteen van Amersfoort staat, zelfs (één van) de oudste van Nederland.

Gemeentelijke reactie:

De tekst zal worden aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

2. Ten aanzien van de fabrieksgebouwen wordt gevraagd zorgvuldig om te gaan met de vele nog aanwezige eclectische elementen.

Gemeentelijke reactie:

De fabrieksgebouwen hebben de bestemming ‘Gemengd’ met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ (cw). Deze aanduiding is opgenomen voor de bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen. Vanwege deze aanduiding kunnen de gebouwen niet zonder omgevingsvergunning, die wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) of erfgoedcommissie, worden gesloopt, ook niet gedeeltelijk.

Daarnaast is ook het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de gevels en/of dakconstructie gekoppeld aan een omgevingsvergunning die wordt beoordeeld door de CRK of erfgoedcommissie. Daarmee is geborgd dat wijzigingen aan de fabrieksgebouwen zorgvuldig worden getoetst.

3. Ten aanzien van de doorbraak door de fabrieksgebouwen is Siësta voorstander van een doorbraak waarbij het dak gesloten blijft met pannen en men zicht krijgt op de oorspronkelijke constructie.

Gemeentelijke reactie:

De suggestie zullen we doorgeven aan de ontwikkelaar. Het wordt echter niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan omdat dit mede afhankelijk is van de constructieve staat van de huidige fabrieksgebouwen. De ontwikkelaar heeft aangegeven de constructie indien mogelijk te behouden of terug te brengen en zichtbaar te maken in de architectuur.

4. Siësta is benieuwd naar de verdere uitwerking van de plannen voor het laboratoriumgebouw en wil graag tijdig overleg hierover met de architect en ontwikkelaar.

Gemeentelijke reactie:

Deze opmerking wordt doorgegeven aan de ontwikkelaar.

5. In artikel 3.2.1 is bepaald dat de schoorsteen minimaal 16 meter en maximaal 19 meter hoog moet worden. De oorspronkelijke hoogte is echter 20 meter (zie ‘Schoorstenen van Nederland’, van Barnard). Dit moet aangepast worden.
Er staat nu nog 9 meter van de schoorsteen. Wanneer gekozen wordt voor de maximale hoogte dan is de opbouw groter dan datgene wat er nu staat. Wanneer die opbouw uit een ander materiaal bestaat, wat is toegestaan volgens de regels, dan wordt het zicht op de schoorsteen

bepaald door de nieuwe opbouw. Mede gezien het feit dat het de oudste schoorsteen van Amersfoort is waarvan de oorspronkelijke kop erg fraai was, wordt er voor gepleit de opbouw in de oorspronkelijke stijl te laten plaatsvinden. Het mooiste zou zijn als de oorspronkelijke stenen, radiaalstenen, nog te vinden zijn en gebruikt kunnen worden.

Gemeentelijke reactie:

Artikel 3.2.1. wordt aangepast. De maximale hoogte wordt 20 meter.

De suggestie over het te gebruiken materiaal voor de opbouw van de schoorsteen wordt aan de ontwikkelaar doorgegeven. Dit wordt echter niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.