

Vooroverlegreacties concept ontwerpbestemmingsplan Zangvogelweg 140

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voor dit bestemmingsplan 4 reacties ontvangen.

1. Reactie van Waterschap Vallei en Veluwe:

Het waterschap geeft aan dat de watertoets en daarmee het concept bestemmingsplan wat hen betreft akkoord zijn. Dit bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Reactie van RUD Utrecht:

Op basis van de lokale milieusituatie en bestaande milieuwetgeving en -richtlijnen heeft de RUD bij de beoordeling nagegaan of er mogelijkheden zijn om medewerking te verlenen aan het betreffende verzoek en welke aanvullende informatie nodig is om de juiste afwegingen te kunnen maken om te komen tot een definitief besluit. Daarbij zijn de onderdelen bodem, luchtkwaliteit en waterwingebieden zonder meer akkoord. Voor de onderdelen externe veiligheid, geluid en de aerius berekening doet de RUD de volgende aanbevelingen:

Externe veiligheid: Er dient een verantwoording van het groepsgebied te worden uitgevoerd.

Geluid: Er dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd en de woning 1.01.1C voldoet niet aan voorwaarden uit de geluidnota van de gemeente Amersfoort. Er kan gekeken worden of dit op telossen is met gevelmaatregelen.

Aerius berekening: de stikstofdepositie berekening middels de nieuwe versie van de Aerius calculator uit te laten voeren.

De door de RUD voorgestelde aanbevelingen worden overgenomen.

3. Reactie van SGLA:

De SGLA heeft verschillende aandachtspunten bij dit concept ontwerpbestemmingsplan:

1. We moedigen aan dat het college met dit concept-bestemmingsplan vooruit loopt op de aankomende Omgevingswet, door ook niet-ruimtelijke aspecten te betrekken bij de besluitvorming. Moge dat voor toekomstige plannen meer aspecten worden. Volgens ons wordt hiermee waardevolle ervaring opgedaan, ontstaan meer integrale en daardoor houdbaardere besluiten en wordt de transitie naar de Omgevingswet vergemakkelijkt.

Reactie gemeente: Wij zien inderdaad de meerwaarde van het oefenen met de mogelijkheden die de Crisis en herstelwet ons biedt om nu al te oefenen vooruitlopend op de Omgevingswet. In dit specifieke geval ligt het bouwplan van de initiatiefnemer echter al behoorlijk ver vast. Wij zijn daarom de verschillende mogelijkheden nagelopen, maar zien voor dit plan geen toevoeging in de mogelijkheden van de Crisis en herstelwet.

2. We merken op dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld onder werking van de Crisis en herstelwet. De Chw versnelde enkele procedures, ten koste van de rechtsbescherming, omdat de uitzonderlijke omstandigheden van een brede en diepe financiële crisis daarvoor voldoende aanleiding gaven. Aangezien deze financiële crisis, inmiddels in alle opzichten, zeker ten opzichte van woningwaarde-ontwikkeling, is afgelopen, zijn wij van mening dat aan de belangen van grote rechtsbescherming weer meer belang gehecht dient te worden.

Reactie gemeente: Het van toepassing van de Chw is geen keuze, het is wettelijk vastgelegd in artikel 1 lid 1 eerste lid onder A in combinatie met categorie 3 onder 3.1 van bijlage I bij de Chw. Het gaat daarbij om de procedure bij het beroep, bij de zienswijzenronde is er geen onderscheid tussen wel of niet van toepassing zijn van de Crisis en herstelwet.

3. In de plannen lezen wij dat hoogbouw gezien wordt als middel om stadsproblemen op te lossen (13.000 woningen tot 2030, vestigingsklimaat). Hoogbouw moet volgens ons daarentegen worden ingezet om lokale problemen op te lossen. Wij vragen om meer openheid over lokale nadelen van hoogbouw en transparante afweging waarom aan de lokale nadelen minder belang toe komt dan aan de lokale voordelen. Op deze wijze zou het vestigingsklimaat kunnen verslechteren. Uitgangspunt moet volgens ons niet zijn het minimaliseren van nadelen, met een hoogbouw effect rapportage, maar maximalisatie van de lokale hoogbouwvoordelen, zoals middels hoogbouw realisatie/bekostiging van oplossingen voor lokale problematiek. De keuze voor alleen bewoners parkeren in een parkeerkelder vinden wij daarvoor illustratief. We moedigen parkeerkelders vanuit ruimtelijk aspect toe, omdat dit multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk maakt op maaiveld, zoals groen, maar zien hoogbouw graag als aanleiding om meer dan alleen bewoners parkeren voor nieuwe bewoners te verplaatsen naar kelders. Het vergroten van fietser- veiligheid en toename van openbaar groen vinden wij in dit kader te beperkt, voornamelijk omdat niet gebleken is dat deze twee onderwerpen de meest prangende problemen in de fysieke leefomgeving zijn ter plaatse.

Reactie gemeente: Het is onduidelijk op welke problemen in de fysieke leefomgeving de SGLA dan wel wijst. Voor ons is hoogbouw een win-win situatie: er is ruimte voor het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen, er is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen (grotendeels ondergronds) en er ontstaat meer ruimte voor groen.

4. Het bestemmingsplan kan volgens ons verbeterd worden met een onderbouwing van de keuze van de bestemmingsplanbegrenzing, op basis van de scope van de te verwachten effecten van de voorgenomen plannen en de scope van de eventuele aanpak van lokale problematiek.

Reactie gemeente: Het betreft een bestemmingsplan op verzoek van een particuliere initiatiefnemer. Daarom is het plangebied gebaseerd op de huidige perceelgrens. Er is geen aanleiding om een groter plangebied te kiezen. Binnen de huidige bestemmingen van het omliggende openbaar gebied is een herinrichting toegestaan, mocht dat nodig zijn. Dit is nu echter niet aan de orde.

5. Om uw streven om vooruit te lopen op de naderende Omgevingswet te ondersteunen geven wij u ter overweging de participatie in voorliggend plan, en komende plannen, verder te vergroten, door uw rol als bevoegd gezag nader te bezien. Een van de mogelijkheden daarin is om als bevoegd gezag voor initiatieven in de fysieke leefomgeving een afwegende rol voor te behouden, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen enerzijds de belangen en argumenten van de initiatiefnemer en de belangen en argumenten van omwonenden anderzijds. Het bevoegd gezag doorloopt een zorgvuldige en transparante besluitvorming om belangen tegen elkaar af te wegen en een keuze te maken, dan wel een faciliterende/bemiddelende rol te spelen om partijen nader tot elkaar te brengen. In de huidige vorm oogt dit concept-bestemmingsplan evenwel als eenzijdig, voornamelijk de belangen en argumenten van de initiatiefnemer beschrijvend en afwegend tegen het ruimtelijk kader van de gemeente. Het opnemen van de petitie van omwonenden als bijlage bij de startnotitie zien wij evenwel als een mooie eerste stap in de door

ons gewenste richting. Het opnemen echter zonder een concrete aanpassing van de plannen leidt tot frustratie, zeker als geen reactie wordt gegeven op de argumenten. Wij geven in overweging te bezien of de plannen kunnen worden herzien door de hoogte aan te passen zonder het gewenste aantal woningen aan te passen. Dit zou kunnen worden gerealiseerd door met de bewoners hiervoor een alternatief uit te werken.

Reactie gemeente:

De keuze voor hoogbouw op deze locatie is gemaakt bij de vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit perceel, op [19 februari 2019](#). Deze keuze heeft de gemeenteraad nog eens bevestigd bij de vaststelling van de startnotitie 'Bestemmingsplan Zangvogelweg 140' op [2 juli 2019](#). Bij deze keuze was de petitie inderdaad bekend. De vooroverlegreactie geeft geen nieuwe argumenten om dit standpunt nogmaals ter discussie te stellen. Iedereen kan zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken, waarna de gemeenteraad een besluit zal nemen over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij zal de gemeenteraad de eventueel ingekomen zienswijzen meewegen.

6. Bij het heldere overzicht van beleidskaders, zoals tevens bij uiteenzetting van de Omgevingsaspecten, hebben wij een omschrijving van de actueel zeer dringende stikstofproblematiek gemist. In de rest van het concept-bestemmingsplan hebben wij gemist hoe met de voorliggende plannen omgegaan gaat worden met de stikstofproblematiek, om te voorkomen dat met deze plannen een onnodig, want onuitvoerbaar, ruimtelijk beslag wordt gelegd. Wel hebben wij gezien dat bijlage 8 een Aerius berekening d.d. 15 april 2019 betreft. Deze berekening is van vóór de uitspraak van 29 mei van de Raad van State met betrekking tot de PAS. Wij zijn daarom van mening dat een nieuwe berekening moet worden gemaakt, waarin ook een berekening tot twee cijfers achter de komma moet worden weergegeven. Gezien de recente uitspraken van de Raad van State vragen wij ons af of dit plan wel gerealiseerd kan worden. Wij willen ook weten welke compenserende maatregelen worden getroffen.

Reactie gemeente:

Er wordt een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, op basis van de nieuwste informatie. De uitkomsten van dit onderzoek worden opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Zangvogelweg 140, het onderzoek zelf wordt als bijlage opgenomen.

7. Wij willen benadrukken dat wij in het kader van de welstandstoetsing van mening blijven dat Amersfoort het karakter heeft van een stad met beperkte hoogbouw. Dit karakter heeft een aantrekkende waarde en draagt in belangrijke mate bij aan het vestigingsklimaat van Amersfoort. Wij verzoeken u dan ook bij voorliggend initiatief, en volgende hoogbouw initiatieven een zorgvuldige en transparante afweging te maken tussen de voordelen van een concreet hoogbouwinitiatief en de risico's van aantasting van het huidige gunstige vestigingsklimaat van Amersfoort. Hierbij wijzen wij op onze eerdere reactie op de gemeentelijke Hoogbouwvisie. (zie: <http://www.sgl.nl/actueel/408-uitgangspunten-hoogbouw-sgl>)

Reactie gemeente: Juist om een transparante afweging te maken voor (of tegen) hoogbouw, heeft de gemeenteraad op [16 juli 2019](#) de hoogbouwvisie vastgesteld. Alle volgende plannen voor hoogbouw, zullen aan deze visie moeten worden getoetst. Het plan voor de Zangvogelweg 140 is tot stand gekomen voor vaststelling van de visie, maar is al wel getoetst aan de concept-visie. Bij de vervolprocedure is de visie vastgesteld, zodat dit plan ook formeel aan de hoogbouwvisie getoetst kan worden.

8. We waarderen de uitgebreide en herkenbare beschrijving van het welstandsgebied, maar missen evenwel de argumentatie op basis waarvan geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief hierbinnen past. Wij verzoeken u het definitieve plan hierop aan te passen.

Reactie gemeente:

Het is aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om een bouwplan te toetsten aan het welstandsbeleid.

9. De aandacht die in het plan wordt gegeven aan klimaat(verandering) en water(berging) juichen wij toe.

Reactie gemeente:

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

10. Op pagina 41 lezen wij een P.M. met betrekking tot een M.E.R. aanmeldnotitie, terwijl uit voorgaande tekst blijkt dat reeds een M.E.R.-beoordeling (in concept) heeft plaatsgevonden. Moeten wij hieruit afleiden dat uw college een M.E.R. beoordeling (in concept) heeft uitgevoerd, voordat initiatiefnemer de M.E.R. aanmeldnotitie aanleverde?

Reactie gemeente: Het M.E.R. beoordelingsbesluit wordt gelijktijdig genomen met het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarbij is de uitkomst van de M.E.R. aanmeldnotitie leidend. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken, was de verwachting dat de conclusie uit de M.E.R. aanmeldnotitie zou zijn, dat er geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r. nodig zou zijn.

11. In Paragraaf 3.11.3 lezen wij dat er nog geen Bomen Effectrapportage is opgemaakt. Wij zijn van mening dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan te allen tijde een BER aanwezig dient te zijn conform gemeentelijk beleid. Het ontbreken daarvan kan ons inziens niet worden gecompenseerd door een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied op te nemen. Een BER is bedoeld om vooraf inzichtelijk te maken welke gevolgen een bestemmingsplan heeft zodat ook maatregelen genomen kunnen worden. Haast willen maken met bestemmingsplannen mag niet leiden tot onzorgvuldigheden.

Reactie gemeente:

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal de initiatiefnemer een BER moeten aanleveren, om te kunnen beoordelen of aan het gemeentelijk beleid kan worden voldaan.

4. Reactie van Veiligheidsregio Utrecht (VRU):

De VRU adviseert om:

1. 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".

Reactie gemeente:

Dit advies is doorgegeven aan de initiatiefnemer om te betrekken bij de uitwerking van het bouwplan.

2. Het stedenbouwkundig ontwerp met daarin de bereikbaarheid door hulpdiensten en de projectering van de bluswatervoorzieningen voor te leggen aan de Veiligheidsregio Utrecht ter advies.

Reactie gemeente:

Dit zal bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan worden opgepakt.

3. 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.

Reactie gemeente:

Dit advies is doorgegeven aan de initiatiefnemer om te betrekken bij de uitwerking van het bouwplan.

4. Voor het beoogde gebruik noodzakelijke omgevingsvergunning gebruikseisen te stellen ten aanzien van de brandveiligheid in relatie tot de omgeving:

a. De appartementen en de bedrijfsruimte in het plangebied moeten, in het kader van de risico's, beschikken over een eenvoudig afsluitbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen.

b. Voor het bedrijfsgedeelte de genoemde scenario laten meenemen in het bedrijfsnoodplan waarbij de handelingsperspectieven beschreven worden.

Reactie gemeente:

Dit advies is doorgegeven aan de initiatiefnemer om te betrekken bij de uitwerking van het bouwplan. Indien nodig worden hier aanvullende voorwaarden aan gesteld in de omgevingsvergunning.