

Vooroverlegreacties concept ontwerpbestemmingsplan Operaplein

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voor dit bestemmingsplan 3 reacties ontvangen.

1. Reactie van Provincie Utrecht:

De provincie geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben op het conceptontwerp bestemmingsplan 'Operaplein' van de gemeente Amersfoort ; het plan is niet strijdig met provinciale ruimtelijke belangen. 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 volgende milieuaspecten beoordeeld:

- Bodem: Het Verkennend bodemonderzoek voldoet aan de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning bouw. Op basis van de beschikbare gegevens concludeert de RUD dat er geen aanvullende voorwaarden van toepassing zijn voor de afgifte van de omgevingsvergunning.
- Ecologie: Op basis van de eindconclusies van de uitgevoerde Quick Scan is naderonderzoek niet noodzakelijk.
- Externe veiligheid: Geadviseerd wordt de toelichting aan te passen op de volgende punten:
 - o In de toelichting staat vermeld dat zich op circa 180 meter van de projectlocatie een aardgas meet- regelstation aanwezig is. Hierbij staat vermeld dat er geen veiligheidsafstand/PR10-6 contour aanwezig is. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is hierover navraag gedaan bij de gasunie. Hieruit is gebleken dat op basis van de doorzet een veiligheidsafstand van 25 meter geldt. Geadviseerd wordt dit aan te passen (Hierbij wordt opgemerkt dat de conclusie niet wijzigt, deze afstand valt niet tot over de projectlocatie).
 - o De projectlocatie bevindt zich binnen het invloed gebied van de aardgastransportleiding A-510. Conform het Bevb dient het groepsrisico dient het groepsrisico (beperkt) te worden verantwoord. De afstand tot deze buisleiding is dermate groot dat de beoogde ontwikkeling niet of nauwelijks zal bijdragen aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Dit is akkoord. Geadviseerd wordt hieraan toe te voegen dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en hierbij te verwijzen naar eerder uitgevoerde studies (bijlage 12 risicoanalyse Schuilenburg bij toelichting vigerende bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek)
- Geluid: In het algemeen een zeer duidelijk rapport. Plannen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder en de Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder. Er is geen aanleiding om het rapport te laten aan passen.
De gemeente Amersfoort zal conform het geluidonderzoek hogere grenswaarden moeten vaststellen in verband met de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen veroorzaakt door de Operaweg en de rijksweg A28.

- Geur/luchtkwaliteit: In hoofdstuk 4.4.2 Bedrijven- en milieuzonering is onvoldoende aangetoond of de bestaande bedrijven en de toekomstige bedrijven aan de minimale richtafstanden ten opzichte van bestaande en nieuw te bouwen woningen voldoen. De RUD adviseert aanvullend een Bedrijven en Milieuzonering toets uit te voeren aan de hand van de publicatielijst 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) waarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven staan vermeld. Indien van deze richtafstanden wordt afgeweken dient een nadere motivatie worden gegeven, waarom dat wordt gedaan.

De door de RUD voorgestelde aanbevelingen worden overgenomen.

3. Reactie van SGLA:

Dit is een wat uitgebreidere reactie. Daarom is deze reactie hieronder in een tabel samengevat, en per onderwerp is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in het ontwerpbestemmingsplan.

1	De SGLA wil op dit concept-bestemmingsplan reageren. Allereerst constateren wij dat in het bestemmingsplan enkele zaken nog niet zijn uitgewerkt, hetgeen resulteert in opmerkingen als: “Eventueel aanvullen met tekst van Houkje” blz. 18 Toelichting 2.11.3 “Aanvullen met capaciteit van de betrokken ontsluitingswegen” blz. 24 Toelichting 3.5.1 “Aanvullen” blz. 25 Toelichting 3.5.2 “Check: nodig? Of is voldoende wat er bij externe veiligheid is gezegd?” blz. 29 Toelichting 4.4.2 “Hierover vindt afstemming plaats tussen De Alliantie en de gemeente. PM” blz. 35 Toelichting 4.8.4 Wij adviseren dit alsnog uit te werken en in het vervolg dit soort zaken ook in het kader van het vooroverleg al uitgewerkt te hebben.	Ter kennisgeving, deze verwijzingen worden eruit gehaald/verwerkt
	Wij staan positief tegenover de herontwikkeling van het Operaplein. Het is een behoorlijk verouderd en verrommeld gebied. Er is voor gekozen om alleen de supermarktfunctie te handhaven en alle andere detailhandel te schrappen. In dat verband vragen wij ons af waarom dan toch nog een uitgebreide staat van bedrijfsactiviteiten is toegevoegd, die weliswaar is bedoeld in het kader van de regeling beroep aan huis, maar gezien de opgesomde activiteiten niet helemaal realistisch is. Ons advies is om deze lijst nog eens goed te bezien en verder in te perken.	De lijst is inderdaad alleen bedoeld voor de regeling beroep en bedrijf aan huis. Dit is een lijst die is opgenomen in het oorspronkelijke paraplubestemmingsplan voor deze regeling, en in heel Amersfoort hetzelfde. Daar sluiten we ook in het bestemmingsplan Operaplein weer op aan.
	Overigens spreken wij onze waardering uit voor het feit dat meerdere varianten zijn	Ter kennisgeving

	uitgewerkt en met een Meedenkgroep zijn besproken en daar waar nodig aangepast.	
	Wij constateren dat er vrij traditioneel gekeken is naar het oplossen van de parkeerbehoefte. Wij verzoeken u aan te geven of er ook is gekeken naar alternatieve oplossingen. De SGLA heeft de Gemeenteraad een Parkeernotitie aangeboden waarin wij een aantal suggesties doen om op een andere manier naar parkeren te kijken. Wij verzoeken u aan te geven of deze ideeën zijn betrokken bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dan wel alsnog betrokken kunnen worden	Het planvoorstel is/wordt getoetst aan de op 24 maart 2020 vastgestelde parkeernormen. Voor het bestemmingsplan is het relevant om te kunnen constateren dat er voldoende ruimte in het plangebied is om hieraan te kunnen voldoen. Er wordt bij het uitwerken van de afspraken met de Alliantie en bij het opstellen van het inrichtingsplan nog gekeken naar alternatieve, minder traditionele oplossingen: - Er wordt gekeken of ook het naastgelegen parkeerterrein van de Ariawegflat kan worden heringericht. Er kan dan daar efficiënter met de ruimte worden omgegaan, terwijl er binnen het plangebied meer ruimte ontstaat voor een ander gebruik van de openbare ruimte dan voor parkeren. De haalbaarheid hiervan moet nog worden onderzocht. - Onderzocht wordt of de parkeereis kan worden verlaagd door het toepassen van deelmobiliteit. - Het parkeerterrein wordt groen en duurzaam ingericht. Hier wordt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor opgesteld.
	Vergunningen: is op deze locatie overwogen om deze in te voeren?	Nee is niet overwogen
	Aanbod parkeerplaatsen terugdringen bij herinrichting / verlagen parkeernorm	In de bestaande situatie is de parkeerdruk al hoog. Verlaging is ongewenst. Door het parkeren op maaiveld op te lossen kan bij een veranderende mobiliteit in de toekomst verdere vergroening van het plein overwogen worden
	Terugdringen snelheid (30 als norm) en afsluiten wegen voor doorgaand verkeer	Dit is meer een wens die voor heel Amersfoort bedoeld is, niet zo zeer een reactie op dit concept ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de ontwikkeling van het Operaplein zullen wij deze suggestie daarom niet meenemen.
	Stimuleren deelauto's (en e-bike) en toegankelijk OV voor eenieder	In de verdere uitwerking is aandacht voor duurzame mobiliteit . Dit is/ wordt aangegeven in de duurzaamheidsvisie. Er wordt overwogen aansluiting te zoeken bij de deelmobiliteit van Hogekwartier. Door

		het toepassen van deelmobiliteit kan het aantal parkeerplaatsen op het plein verder worden verminderd
	Beleid gericht op het voorkomen van vervoersarmoede en het stimuleren van bewegen (gezondheid)	Het stimuleren van bewegen is een actueel thema in Amersfoort. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting door het realiseren van beweeggrondjes. Het is echter een thema 'groter' dan dit bestemmingsplan, en wordt daarom niet specifiek in dit bestemmingsplan meegenomen. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, kan worden gekeken of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een inrichting die uitnodigt om te bewegen.
	Ruimte van openbare garages beter benutten en prijs van garages substantieel lager maken dan van de plek op straat	Dit plan kent geen openbare parkeergarage.
	Bij nieuwbouw kiezen voor ondergronds parkeren	Het betreft een herontwikkeling van een supermarkt met enkel sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Binnen dit segment is een ondergrondse parkeeroplossing (financieel) niet haalbaar gebleken. Door het parkeren op maaiveld op te lossen kan bij een veranderende mobiliteit in de toekomst ook verdere vergroening van het plein overwogen worden.
	Hoogbouwtoets ad 2 Het plan bestaat uit 56 woningen in hoogbouw van 11 woonlagen. Een wijkkantoor van de Alliantie in de onderste laag naast een supermarkt van 1300 m2 bruto, waarboven ook een aantal woningen in twee woonlagen. En in totaal 105 parkeerplaatsen, allemaal op maaiveld. Wanneer wij kijken naar de omgeving levert dit toch weer een versteende invulling op een beperkte oppervlakte op. Dat had voorkomen kunnen worden als het parkeren ondergronds was opgelost, zie punt 5. Ons advies is om alsnog te bezien of parkeren ondergronds kan worden opgelost, waarbij de openbare ruimte beter kan worden benut. Wij kunnen instemmen, gezien de wijksamenstelling, met de verdeling 19 woningen sociale huur en 37 woningen in de midden-dure huur.	Het aantal woningen is iets gewijzigd. Het worden er 60 waarvan 20 sociaal. Voor de buitenruimte wordt een inrichtingsplan gemaakt door een landschapsarchitect. Insteek is duurzaam en groen door gebruik te maken van halfopen verharding en stroken met beplanting De uiteindelijke parkeereis van 100 parkeerplaatsen wordt verdeeld over het operaplein (93) en het terrein bij de Ariawegflat waar 7 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Met het beoogde programma met sociale huur en middeldure huur is gebouwd parkeren erg kostbaar. Ook is een parkeergarage minder flexibel wanneer in de toekomst de mobiliteit veranderd. Bij een afname van de parkeervraag biedt juist een maaiveldoplossing ruimte voor d verder vergroening door bijvoorbeeld het aantal plantvakken uit te breiden
	Hoogbouwtoets Ad. 3. Wij begrijpen dat vanuit de buurt is	De meedenkgroep blijft betrokken bij de verdere uitwerking van het gebouwwontwerp

	meegedacht in de vorm van een Meedenkgroep. Na een aantal sessies is een Voorkeursvariant ontstaan. We hebben opgemerkt dat een aantal zaken nog uitgewerkt moeten worden. Wij adviseren in die fase ook de Meedenkgroep te blijven betrekken.	en de buitenruimte. In juni 2020 heeft in dit kader al een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden waarin de stand van zaken van de ontwerpen zijn toegelicht en besproken.
	Hoogbouwtoets Ad. 5. Wij hebben moeite met het feit dat weer is gekozen voor parkeren op maaiveld en dat niet is gekozen op voor het ondergronds oplossen van het parkeren. Juist op deze locatie, waar in de buurt al problemen met parkeren op maaiveld worden ervaren, had ervoor gekozen kunnen worden om nu eindelijk eens het parkeren op te lossen onder de gebouwen. Dat had ook de mogelijkheid gegeven om de hoogbouw nog iets te verlagen of meer openbare ruimte te creëren. Ons advies is om alsnog te bezien of parkeren ondergronds kan worden opgelost.	Zie eerdere antwoorden
	Hoogbouwtoets Ad 6. Wij hebben begrepen dat op de supermarkt twee woonlagen komen en dat het wijkgebouw van de Alliantie naast de supermarkt in dat lage deel wordt opgenomen. De plint van het 11 bouwlagen hoge gebouw wordt blijkbaar niet voor een levendige functie gebruikt. Wij denken dat hier kansen onbenut zijn gebleven.	Op de begane grond van het gebouw komt de supermarkt, de entree tot de appartementen, de fietsenberging en het wijkkantoor. Daarboven komt de woonbebouwing met een laag deel (Operaweg/Operaplein) en een hoog deel (Operaplein/Ariaweg). Belangrijk is dat alle plint gevels een bepaalde openheid krijgen. De plint waarop wordt bedoeld is de plint aan de Ariaweg. Hier toont zich de entree tot de appartementen en de fietsberging. In het ontwerp van deze gevels zal er zorg voor worden gedragen dat ze een open en levendige uitstraling krijgen.
	Hoogbouwtoets Ad. 7. Wij hopen dat de uitwerking hoogwaardig zal blijken te zijn.	Voor kennisgeving aangenomen. Dit zal ook aan de orde komen bij de toets van het bouwplan.
	Het opnemen van niet-ruimtelijke aspecten in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zien wij, mede gezien de komende Omgevingswet, als een goede ontwikkeling. Wij nodigen uw gemeente echter uit om niet-ruimtelijke en ruimtelijke aspecten meer in samenhang te bezien, vanuit een integrale gebiedsvisie. Het alleen naast elkaar beschrijven van de	Het bestemmingsplan Operaplein wordt specifiek voor dit project opgesteld. Uw vraag heeft eerder betrekking over de principes uit de Omgevingswet in zijn algemeenheid. Hoe we de verschillende instrumenten in de toekomst willen inzetten, zijn we nog aan het onderzoeken. Hiervoor zijn we onder andere met het pilot omgevingsplan Hoogland begonnen, waar

	verschillende omgevingsaspecten maakt volgens de SGLA onvoldoende gebruik van het beschikbare instrumentarium.	we de tijd nemen om de verschillende mogelijkheden te beoordelen.
	De SGLA is van mening dat de vormvrije mer toets primair tot doel heeft om te bepalen of de negatieve effecten van een project voldoende bekend zijn, of dat hier een milieueffectrapportagebeoordeling voor gewenst is. Hierdoor zou de conclusie volgens ons niet moeten zijn dat er geen nadelige effecten zijn, maar dat de negatieve effecten reeds voldoende duidelijk zijn. Wij vragen u om in het ontwerpbestemmingsplan uw conclusie te wijzigen.	De opgenomen conclusie is juist. Het doel van deze aanmeldnotitie is het analyseren van in hoeverre er sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Op grond van de voor de herontwikkeling van het Operaplein opgestelde aanmeldnotitie (bijlage 10 van de toelichting) is de conclusie dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn.
	Uit het conceptplan blijkt onvoldoende waarom gekozen is voor het vaststellen van hogere geluidswaarden en niet voor het treffen van (aanvullende) geluidsbeperkende of geluidswerende voorzieningen. Wij wijzen er hierbij op dat de keuze van de gemeente om relatief kleine bestemmingsplannen vast te stellen, in plaats van plannen ter grootte van een stadsdeel, de financiële haalbaarheid mogelijk vertekend weergeeft. Wij vragen u om bij het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten welke geluidsvoorzieningen financieel haalbaar zijn, terwijl hierbij wordt uitgegaan van een plangebied ter grootte van geheel Schuilenburg.	Bij het vaststellen van hogere grenswaarden, moet worden voldaan aan de Amersfoortse geluidnota. In deze nota worden eisen gesteld aan het geluid, zoals het beschikken over een geluidluwe gevel voor elke woning. Hier moet ook dit plan aan voldoen, om in aanmerking te komen voor de benodigde hogere grenswaarde.
	Hoewel wij begrijpen dat toetsing aan stikstofdepositieregels van de Wet natuurbescherming plaatsvindt in de omgevingsvergunning-bouw fase, geven wij u ter overweging om bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een (globale) AERIUS-berekening te voegen, zodat aannemelijk wordt gemaakt dat realisatie van de beoogde ontwikkeling op voorhand niet onmogelijk is, met het oog op bescherming van kwetsbare leefgebieden.	De stikstofdepositie is onderzocht en de Aeriusberekening is uitgevoerd. Deze zijn te vinden in bijlage 8 en 9 van het (concept) ontwerpbestemmingsplan
	Zeker met betrekking tot plannen aangaande hoogbouw geven wij de gemeente ter overweging om verbeelding van de beoogde ontwikkeling beschikbaar te maken middels een interactief 3D model, waarbij inwoners vanuit iedere gewenste plek in Amersfoort de toekomstige ontwikkeling kunnen zien als ware deze	Uw suggestie/overweging wordt ter kennisgeving aangenomen. In de Hoogbouwvisie is opgenomen dat de effecten van hoogbouw moeten worden beschreven in de Hoogbouw Effect Rapportage. Deze is uitgevoerd voor de ontwikkeling en is opgenomen in bijlage 2

	reeds gerealiseerd, gezien vanaf het maaiveld (Google streetview). Wellicht is dit ook uit te werken in het kader van de Omgevingsvisie.	van het (concept) ontwerpbestemmingsplan.
	Het vigerende bestemmingsplan wordt aangepast zodat meer woningbouw mogelijk wordt, ten koste van (ruimte voor) detailhandel, onder andere omdat de supermarkt geen perspectief heeft op (broodnodige) uitbreiding. Met realisatie van de woningbouw in bestemmingsplan 'Hogewegzone', dat zeer nabij het plangebied ligt, voorziet de SGLA een toename aan vraag naar detailhandel. Wanneer deze op loopafstand beschikbaar blijft, beperkt dit de noodzaak tot boodschappen doen met de auto. De beschikbaarheid van detailhandel op loopafstand vindt de SGLA een belangrijke factor in het ondersteunen van de leefbaarheid, mede gezien de sociale component die in het concept-plan beschreven staat. Wij geven u dan ook ter overweging om het schrappen van (gevarieerde) detailhandel bestemmingen uit te stellen tot geruime tijd na het in gebruik nemen van de nieuwbouw in het plangebied van bestemmingsplan 'Hogewegzone'.	Behoud van de supermarktvoorziening is gewenst. De supermarkt heeft een belangrijke functie voor de dagelijkse boodschappen, ook voor een deel van de bewoners van Hogekwartier. Voor de directe omgeving heeft de supermarkt ook een sociaal-maatschappelijke buurtfunctie. In de Nota Detailhandel is het Operaplein omschreven als supermarktcentrum. Aangegeven is dat vermindering van het aantal vierkante meters detailhandel hier het uitgangspunt is met dien verstande dat er ruimte wordt geboden voor een supermarkt met een levensvatbare omvang. Daarmee is er op het Operaplein geen ruimte voor verdere detailhandel. Voor overige detailhandel kunnen bewoners terecht in wijkwinkelcentrum Euterpeplein. De herontwikkeling van het Operaplein gaat van start voordat het Hogekwartier is afgerond. Dat betekent dat de bestaande bebouwing (en huidige detailhandel) begin 2021 gesloopt zal worden. Op het moment dat de laatste woning van Hogekwartier is gerealiseerd (voorjaar 2022) is de bouw van Operaplein bezig.
	Wij vragen u bij het ontwerpplan per type huishouden nader toe te lichten welke vraag wordt voorzien en in welke mate het voorliggende plan hier een antwoord op tracht te geven	Het plan voldoet aan de grote vraag naar sociale en middeldure huurwoningen
	Wij vragen u in het ontwerpplan toe te lichten hoe in de toekomstige warmte- en koude vraag van de bebouwing in het plangebied voorzien wordt en de gebruiksmogelijkheden die het plan biedt uit te breiden (bijvoorbeeld in relatie tot buisleidingen).	Een duurzaamheidsvisie waarin wordt aangegeven hoe de ontwikkeling antwoord geeft op de Amersfoortse duurzaamheidsambities waaronder energieneutraliteit wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan
	Tenslotte vragen wij u in hoeverre behoud van een detailhandelfunctie aan de rand van de bebouwde kom, nabij een snelweg die uitbreiding van de bebouwde kom naar het westen bemoeilijkt, op de langere termijn (planologisch) wenselijk is. Een meer door (toekomstige) bewoning omgeven locatie voor detailhandel lijkt ons efficiënter, mede	De beoogde detailhandelfunctie beperkt zich tot één ruimte voor een supermarkt ten behoeve van de dagelijkse boodschappen. De overige detailhandel op het plein verdwijnt. De beoogde supermarktketen heeft aangegeven de locatie voldoende courant te vinden voor de vestiging

	gezien de voordelen van voorzieningen op loopafstand	
--	--	--