

Zienswijzennota

Chw Bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4 en omgevingsvergunning Utrechtseweg 2-4

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

1.2. Procedure

1.3. Ingekomen Zienswijzen

2. Thematische beantwoording

2.1. Inleiding

2.2. Beantwoording zienswijzen per thema

3. Zienswijzen: samenvatting, beoordeling en conclusie

4. Consequenties

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning Utrechtseweg 2-4 t.b.v. de bouw van een appartementencomplex van 50 meter hoog op de betreffende locatie. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat over de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 gaat over het thematisch beantwoorden van sommige veel voorkomende onderwerpen in de zienswijzen. Hoofdstuk 3 geeft per zienswijze een samenvatting en de reactie van de gemeente. In hoofdstuk 4 is aangegeven of de zienswijzen consequenties hebben voor de verlening van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan.

1.2. Bestemmingsplanprocedure

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 31 augustus tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Nadat de gemeenteraad is overgegaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend.

Beroep

In geval van de aanvraag is de coördinatieregeling op grond van afdeling 3.6 Wro van toepassing. Dit betekent dat er ook een samenloop is tegen de beroepsfase.

Tegen het bestemmingsplan en de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tijdens de beroepstermijn. Aangezien het een CHW-plan is, betekent dit dat een beroepsschrift voorzien van gronden tijdens de beroepstermijn moet worden ingediend.

1.3. Ingekomen zienswijze

Schriftelijke zienswijzen

Er zijn in totaal 20 schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle 20 zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Thematische beantwoording

2.1. Inleiding

Een aantal thema's komen in meerdere zienswijzen terug. Om die reden is ervoor gekozen om de meest voorkomende onderwerpen thematisch te bespreken en bij de beantwoording van de individuele zienswijze naar deze beantwoording te verwijzen.

2.2. Beantwoording zienswijzen per thema

De binnengekomen zienswijzen bespreken overeenkomstige thema's. Een van de thema's heeft betrekking op de Hoogbouwvisie van Amersfoort. Een aantal argumenten die worden aangehaald zijn: De SAM als markeringspunt, het verstoren van zichtlijnen en de aantasting van het straatbeeld (inclusief het verstoren van de nabijgelegen villa's. Ook wordt gesteld dat de Hoogbouw Effectenrapportage (hierna HER) één beeld weergeeft en daarmee een misleidend beeld van de werkelijkheid geeft. Tot slot wordt ook het alternatieve plan van het Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite in meerdere zienswijzen benoemd. Deze onderwerpen worden hieronder behandeld.

Hoogbouw

In de Hoogbouwvisie wordt Utrechtseweg 2-4 geduid als locatie voor hoogbouw. De Hoogbouwvisie onderscheidt 4 categorieën bouwhoogtes : laagbouw (tot 15 meter), middelhoogbouw (tot 30 meter) hoogbouw (tot 50 meter) en hoogbouw-plus (tot 70 meter) De hoogbouwvisie geeft aan: (blz 24) Aan de Stadsring (waar deze locatie onder valt) past middelhoogbouw tot 9 lagen en wordt hoogbouw niet aangemoedigd.

Aansluitend wordt beschreven: Een uitzondering hierop is de hoek Utrechtseweg/Stadsring. Samen met het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg markeert deze de route van het station naar binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding tussen binnenstad en station zijn op deze plekken hoogteaccenten mogelijk ('stepping stones').

Voor deze locatie is het dus toegestaan om een categorie hoger te gaan: van middelhoogbouw naar hoogbouw tot 50 meter, onder voorwaarden van een zorgvuldige inpassing. .

In de HER voor dit bouwplan is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van een woontoren op de omgeving. Daarin is geconcludeerd dat hoogbouw op deze plek geen onevenredige negatieve effecten heeft op de omgeving. Daarnaast heeft het wonen in de bestaande stad nabij de binnenstad en het treinstation Amersfoort Centraal de consequentie dat er ook hoog-stedelijk wordt gebouwd om te voldoen aan de enorme woonvraag in Amersfoort.

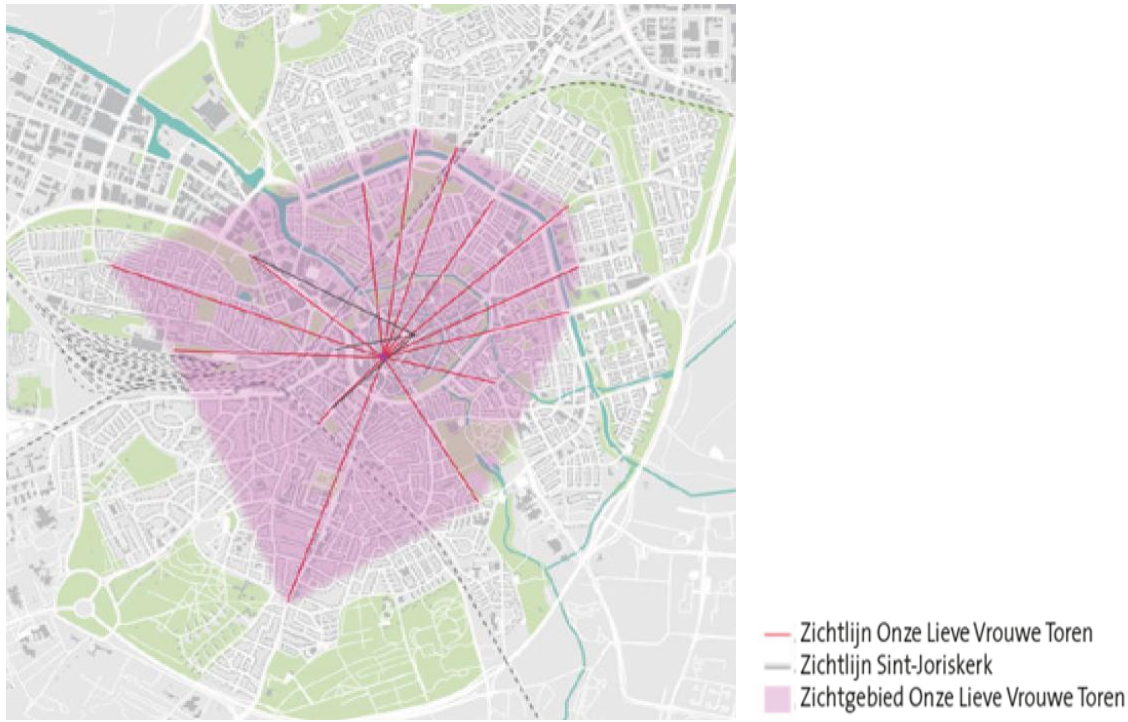
Amersfoort heeft een grote woningbouwopgave (1000 woningen per jaar) en het grootste deel van deze woningen zal gerealiseerd worden binnen de bestaande stad. Hoogbouw speelt een belangrijke rol bij het bereiken van de gemeentelijke ambities.

Zichtlijnen / zichtbaarheid

Door de hoogte van het gebouw zal het gebouw vanuit vele richtingen zichtbaar zijn. Maar de stad groeit en de vraag naar woningen binnen de bestaande bebouwde kom is groot. Als gemeente hebben we de afweging gemaakt om niet meer te bouwen in het groene buitengebied maar juist stedelijke verdichting toe te passen in de bestaande bebouwde kom. Consequentie van die keuze is dat gebouwen zichtbaar worden en impact hebben op de directe omgeving. Dat geldt ook voor dit nieuwe gebouw.

Door de balkons bij de woningen in de toren zal er inkijk ontstaan op omliggende percelen en dus ook op tuinen. De impact op de privacy ontstaat vooral op de tuinen van de stadsvilla's aan de Stadsring. Echter, deze stadsvilla's aan de Stadsring betreffen voornamelijk kantoren en geen woningen. De beperkte negatieve invloed die het gebouw teweeg brengt weegt niet op tegen de voordelen van het planvoornemen.

In de Hoogbouwvisie staat een aantal zichtassen op de OLV kerk die niet verstoord mogen worden door hoogbouw. Het bouwplan is niet gelegen in een van deze zichtassen.



Om te bepalen of- en in hoeverre het bouwplan voor Utrechtseweg 2-4 mogelijk essentiële zichtlijnen verstoort, is een onderzoek naar de zichtassen verricht. Hiervoor wordt verwezen naar de HER (UW1en2_HER, pagina 24 t/m 27) en hoofdstuk 3.2 van het stedenbouwkundig plan (UW1en2_Stedenbouw, pagina 18). De conclusie is dat er geen onevenredige negatieve effecten ontstaan.

Het valt niet te ontkennen dat de toren van de nieuwbouw zichtbaar wordt. Het wordt een toevoeging op het bestaande stadssilhouet samen met bestaande hoogteaccenten en torens (zoals de hoogbouw in Hogekekwartier en Liendert). In het onderzoek is gekeken naar de zichtbaarheid van de toren vanuit de historische binnenstad. Vanaf een beperkt aantal plekken is een klein deel van de nieuwe woontoren zichtbaar. Deze zichtbaarheid domineert echter niet in het historische stadsbeeld. Vanaf veruit de meeste openbare straten en pleinen is de woontoren niet te zien.

Het creëren van een hoogteaccent heeft de consequentie dat deze zichtbaar wordt. Dit is een onderdeel van de keuze om stedelijk in te breiden in de bestaande stad. De gemeente heeft hierin een bewuste keuze gemaakt. Meer mensen willen in de stad en nabij de binnenstad en het treinstation wonen. Een prominent zicht op de OLV toren is de locatie Utrechtseweg – op de hoek met Bergstraat. Er is geen sprake dat vanaf dit punt het zicht op de OLV toren wordt ontnomen door het bouwplan van de Utrechtseweg 2-4. Vanaf de kruising met de Kersenbaan wordt het zicht op de OLV toren wel ontnomen. Echter, ook aanwezige bomen en andere bebouwing belemmeren hier het zicht op de toren.

Op verzoek van de raad is in augustus 2023 een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd door JHK architecten naar de zichtbaarheid van de nieuwbouw van Utrechtseweg 1 en 2-4 gezien vanuit de binnenstad. De analyse is opgesteld met als titel: "B02 Hoogbouw stadsring Amersfoort – Beoordeling zichtbaarheid Sam en Sophie". Hierin zijn naast de analyse van de zichtbaarheid ook de visualisaties vanuit de belanghengroepen en die van de architect van de initiatiefnemer beoordeeld.

De analyse wijst uit dat Sam en Sophie:

- vanuit een enkel gezichtspunt vanuit de binnenstad zichtbaar is;
- minder zichtbaar is dan door de belanghengroepen is gesuggereerd;
- door de aanwezigheid van bomen in de meeste gevallen aan het zicht onttrokken zijn.

Plan Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite

Het Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite (hierna: Flehite) heeft in samenwerking met betrokken belangengroepen op eigen initiatief een alternatief voor een woningbouwplan voor de Utrechtseweg 2-4 opgesteld.

Het bouwplan dat Flehite voorstelt gaat uit van een gelijk aantal wooneenheden, maar het plangebied is vele malen groter. Het beoogde bouwplan van Flehite gaat over de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer resp. eigenaar van de percelen aan de Utrechtseweg 2-4 heen. De gemeente en de initiatiefnemer hebben geen beschikking over grond waarvan zij geen eigenaar is of waarbij geen overeenkomst is gesloten met de eigenaar. Het voorgestelde plan is daarmee (juridisch) onuitvoerbaar zonder medewerking van derden.

Daarnaast wordt in het plan van Flehite hetzelfde aantal beoogde woningen verspreid over meerdere percelen. Dit heeft als gevolg dat het totaal aantal beoogde wooneenheden een stuk lager uitvalt dan wat de gemeente beoogd omdat het voorstel van Flehite over de eigendomsgrenzen heen gaat. Het plan van Flehite is daarom niet vergelijkbaar met dit bouwplan.

De gemeente heeft kaders opgesteld voor deze ontwikkeling (besluit 28 januari 2020) waarin de aanpak voor dit gebied wordt vastgesteld. Uit de brief: "Ontwikkeliniciatieven in een gebied als "Rondom de Zonnehof" kunnen op twee manieren, uit de kaders, worden benaderd. Er kan een integraal gebiedsplan worden gemaakt waaraan ontwikkelingen worden getoetst. Of de verschillende initiatieven in een gebied worden begeleid en getoetst aan de hand van ambities en kaders waarbij er een supervisor wordt aangesteld voor deze begeleiding en toetsing. Voor de ontwikkelinitiatieven binnen het gebied "Rondom de Zonnehof" wordt deze laatste benadering voorgesteld. Deze aanpak vraagt voor afstemming tussen gemeente en initiatiefnemers en initiatiefnemers onderling. Daarnaast biedt het ruimte aan initiatiefnemers om zelf met oplossingen te komen. Dit komt de snelheid van het ontwikkelproces ten goede. Een belangrijke reden om voor deze aanpak te kiezen is dat het maken van een integraal gebiedsplan, gesteund door alle initiatiefnemers, niet tot succes heeft geleid. Het alternatief was dat de gemeente een plan had gemaakt zonder draagvlak bij ontwikkelaars.

Het plan van Flehite gaat voorbij aan deze aanpak en kaders en gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak, die dus door de gemeente en initiatiefnemers in een eerder stadium ook is geprobeerd.

Op 22 augustus 2023 is in de raadscommissie het hoogteaccent op Utrechtseweg 1 en 2 – 4 behandeld. De raad heeft zich in deze commissie uitgesproken over de acceptatie van hoogbouw op deze locatie. Tevens heeft de raad notie genomen van het door Flehite opgestelde plan en heeft zij bepaald dat er niet wordt teruggekomen op eerdere besluitvorming aangaande de hoogbouw.

Milieu

Meerdere zienswijzen noemen milieuthema's als mogelijke belemmering voor de haalbaarheid van het planvoornemen. Het betreft de thema's stikstof, water, wind en schaduw. In deze volgorde wordt hieronder de eerdergenoemde thema's besproken.

Stikstof

In een aantal zienswijzen wordt genoemd dat het plan een verouderde stikstofberekening bevat. Toen het college van B&W besloot het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, bevatte dit plan de meest up-to-date AERIUS (stikstof) berekening. In oktober 2023 is echter een nieuwe AERIUS uitgekomen. Er is een geüpdatete versie van de stikstofberekening ingediend, conform de nieuwste AERIUS. De nieuwe berekening geeft geen aanleiding tot planaanpassingen.

Water

Het onderwerp 'water' komt naar voren in sommige zienswijzen. Op de huidige planlocatie ligt een parkeerveld met gras. Bij de ontwikkeling van de Utrechtseweg 2-4 lijkt de verharding toe te nemen, maar in de planologische werkelijkheid is dat niet zo. Volgens het geldende bestemmingsplan 'bp hoek stadsring - utrweg' kan een kantoorgebouw op het perceel worden gebouwd. Dit is, wat betreft het onderwerp water, mogelijk doordat het gebouw wat daarvoor op de planlocatie stond, het restaurant 'Boeddha' en Hotel de Witte, op de planlocatie stond en daarmee geen verharding van het perceel plaatsvond. Dit gebouw is in 2004 gesloopt en om uiteenlopende redenen nog niet tot een herontwikkeling gekomen. Voor het huidige planvoornemen geldt dus geen verharding van het oppervlak. Bovendien is er voorzien in opvang, infiltratie en buffering van regenwater op het gebouw, in de buitenruimte en onder het gebouw.

Windhinder

Er heeft onderzoek plaatsgevonden wat betreft zon en windhinder in de Hoogbouw Effect Rapportage waarin is bepaald dat er geen onacceptabele hinder van wind gaat plaatsvinden.

Door bureau Cauberg Huygen is een windstudie gedaan, waarbij volgens de NEN norm wordt gekeken naar windhinder (ondervinden van hinder ten gevolge van wind) en windgevaar (het optreden van een zodanige windsnelheid dat bij personen problemen optreden bij het lopen). Zowel op het maaiveld rondom de gebouwen als op de buitenruimtes van de gebouwen heerst een prettig windklimaat.

De belangrijkste conclusies uit het rapport :

- Rondom de nieuwbouwblokken heerst met overwegend kwaliteitsklasse A of B, een zeer goed en luw windklimaat.
- Enkel nabij de zuidoostelijke gebouwhoek van het plan aan de Utrechtseweg 1 en tussen beide nieuwbouwblokken is sprake van een zeer beperkte zone met windklasse C. Klasse C betekent goed windcomfort voor doorlopen, maar matig voor slenteren en entrees.
- In het plangebied is ook geen windgevaar of een beperkt risico hierop aanwezig. Hierdoor kunnen alle gewenste activiteiten comfortabel worden uitgevoerd.
- Voor alle relevante voorgenomen functies op voetgangersniveau (doorlopen, slenteren en entrees) is een goed en luw windklimaat aanwezig.
- Op de daken van de plint van het plan aan de Utrechtseweg 2-4 zijn zones met een luw windklimaat aanwezig (klasse A / B). Met name het dakterras aan de noordoostzijde is geschikt voor gebruik als buitenruimte. Met schermen en/of 'groene' invulling kan een groter gebied geschikt gemaakt worden voor comfortabel gebruik.

Voor de gehele conclusie wordt verwezen naar de bijlage van het bestemmingsplan, waar het onderzoek te vinden is.

Schaduw /zon

Het realiseren van het bouwplan voor de Utrechtseweg 2-4 heeft een schaduwwerking. De schaduw draait in de loop van de dag van west, via noord naar oost. Het effect van schaduw op tuinen in de buurt zal alleen in de zomer eind van de dag zijn op de aanliggende tuinen van Stadsring 87 en 89. Het overgrote deel van de schaduw zal op de rijbanen en openbare ruimte zijn van de Utrechtseweg en de Stadsring.

Het hoogteaccent zal vooral tot schaduw leiden op de openbare ruimte van de Utrechtseweg en de Stadsring en op locatie Utrechtseweg 1. Er zal wel iets schaduw zijn in de zomer aan het einde van de dag op de tuinen aan de Stadsring maar dit zal erg beperkt zijn. Van het verlies van zonuren is dus vooral sprake op de rijbanen van de Utrechtseweg en Stadsring en zeer beperkt op de aanliggende tuinen. Schaduwwerking en verlies van zonuren is ook onderzocht middels bezonningsmodellen. De uitkomsten zijn opgenomen in de HER. Daaruit blijkt dat er geen onoverkomelijke negatieve gevolgen door schaduwwerking wordt veroorzaakt.

Flora en fauna

Een ander thema wat regelmatig terug komt is groen, in combinatie met flora en fauna. De bestaande situatie van het plangebied (braakliggend en tijdelijk parkeren) bestaat uit gras en parkeren. Het plan gaat uit van het bijna volledig bebouwen van het plangebied waarmee het gras, dat tijdelijk van aard is, verdwijnt. Volgens de flora en fauna quickscan, die als bijlage is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4, worden geen bedreigde diersoorten verwacht op de te bouwen locatie. Er kan daarom geconstateerd worden dat de situatie, in relatie tot de aanwezigheid van (bedreigde) diersoorten, in ieder geval niet kan verslechteren door de bouw van het appartementencomplex. Vanuit dit plan wordt er voorzien in meer en divers groen en maatregelen ter bevordering van fauna in de openbare ruimte aangrenzend aan het gebouw. Onderdeel van het bouwplan zijn namelijk groene daken en groene gevels. Het plan draagt daarom bij aan het voorkomen van hittestress. Per saldo zal de toename van hitte beperkt zijn of juist afnemen.

De maatregelen welke opgenomen zijn in het plan zijn de volgende;

- Mos-sedum/ kruidendak op de zichtdaken,
- Diverse gierzwaluw kasten opgenomen in de gevel,
- Overwinteringsgelegenheid voor de vleermuis,
- Insectenhotel,
- Nestgelegenheid voor de slechtvalk,
- Tiny forrest,

Verder wordt er groen aan de gevel van de parkeergarage en aan de plint van het gebouw gebracht. Zoals eerder beschreven ten aanzien van vergroening levert de beplantingskeuze een bijdrage aan de bevordering van de biodiversiteit in een stedelijke omgeving en is er voorzien in diverse maatregelen met betrekking tot natuur inclusief bouwen..

Uit de quickscan (zie bijlage Bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4) is gebleken dat binnen het plangebied de aanwezigheid van beschermde plantsoorten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, amfibieën, vissen, reptielen of ongewervelden, waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, kan worden uitgesloten. Tevens zijn er geen essentiële elementen aanwezig, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt.

Participatie

Op meerdere momenten (zie hieronder) zijn er mogelijkheden geweest voor belanghebbenden om te reageren op de plannen. Het participatieniveau is raadplegen. Dit betekent dat betrokkenen gevraagd zijn om ideeën, meningen en ervaringen. Deze reacties zijn verzameld en gebruikt om het plan te verbeteren, maar ze zijn niet bindend.

In januari 2020 zijn de gebiedskaders voor de Zonnehof vastgesteld. De gemeentelijke Hoogbouwvisie geldt ook als kader. Daarnaast heeft de raad een onafhankelijk supervisor aangesteld om, samen met een gemeentelijke werkgroep, de samenhang en integraliteit voor de ontwikkelingen te bewaken conform de gebiedskaders. Uitgaande van 6 plannen van verschillende initiatiefnemers binnen het Zonnehofgebied.

In augustus 2020 is de gemeentelijke participatiegids vastgesteld en sindsdien is deze leidend geweest in het participatieproces. Dat houdt in dat belanghebbenden zijn betrokken bij stap 2: kaders uitwerken in plannen. Vanwege de coronacrisis heeft een groot deel van de participatie digitaal plaatsgevonden. In mei juni 2020 zijn meerdere webinars georganiseerd over het gehele Zonnehof gebied waar Utrechtseweg 1 en 2-4 onderdeel vanuit maken. Ook in 2021 zijn er meerdere webinars specifiek gericht op Utrechtseweg 2-4 geweest. Zie ook <https://zonnehof-amersfoort.nl/nieuwspagina/>. In de participatiegids is de Inspraakverordening 2009 verwerkt. Over het plan dat hieruit voortgekomen is (het uitwerkingsvoorstel), heeft de gemeente in mei 2022 een besluit genomen. Tijdens de [raadsvergadering](#) voorafgaand daaraan was inspreken mogelijk.

Tijdens het proces is per ongeluk een ongenuanceerde interne mail van ambtenaren, bij een uitnodiging voor een gesprek met de betrokken belangengroepen gevoegd. De mail liet zich uit over de wijze waarop de belangen acteerden in de gevoerde overleggen en sprak zich uit om toch nog maar een keer in overleg te gaan met de belangengroepen. De toon en inhoud van de mail waren ongepast en de betrokken ambtenaren hebben hiervoor excuses aangeboden. De belangengroepen zijn naar aanleiding van de mail uitgenodigd voor een gesprek met de wethouder. In het gesprek is nogmaals excuses aangeboden, ook door de bestuurlijk betrokken partijen, en uitleg gegeven over de aanleiding van de interne mail. Tijdens het overleg is ook gesproken op welke wijze de samenwerking tussen gemeente en belangengroepen kan worden verbeterd.

Participatiemomenten:

- Drie webinars, op 7 mei 2020, 11 juni 2020 en 8 juli 2021. Op 7 mei 2020 zijn alle 6 projecten rondom de Zonnehof toegelicht. De kaders (hoogbouwvisie en gebiedskaders) waren er toen al. Op 11 juni 2020 hebben de initiatiefnemers gereageerd op de ingebrachte reacties. Op 8 juli 2021 ging het vooral over de plannen voor Utrechtseweg 1 en 2-4. Omwonenden zijn per brief over de webinars geïnformeerd. Zowel tijdens als na de uitzendingen konden mensen vragen stellen. Een deel is tijdens de uitzending beantwoord, de rest daarna per mail. Webinars zijn terug te kijken via www.zonnehof-amersfoort.nl. Daar is ook meer informatie te

vinden over de 6 projecten. Reacties zijn opgenomen in een reactienota. Reactienota is te vinden op <https://amersfoort.notubiz.nl/document/11439520/1>

- Gesprekken met verschillende belangengroepen in het bijzijn van de aangestelde supervisor, onder andere op 4 sept 2019, 12 mei 2020, 8 juli 2021 en okt/nov 2021. Daarvan zijn ook verslagen gemaakt. Belangrijkste conclusies uit deze gesprekken zijn meegenomen in de reactienota als vraag-antwoord. Opmerkingen gingen bijvoorbeeld over groen, duurzaamheid, ontwerp, hoogbouwvisie en parkeren. In de gesprekken is direct teruggekoppeld wat wel en niet (en waarom niet) meegenomen is in het voorstel.
- Ook in de reacties op de concept Hoogbouwvisie van de gemeente Amersfoort is gereageerd op de plannen 'rondom de Zonnehof'. Ook daarvan is een reactienota gemaakt: [reactienota concept Hoogbouwvisie Amersfoort 1.pdf](#).
- In april 2023 kwamen diverse belangengroepen met een alternatief plan voor het gebied. Dit plan is op verzoek van de groepen aan alle eigenaren binnen de Zonnehof gepresenteerd. Deze bijeenkomst is in april 2023 georganiseerd door de gemeente. Na de presentatie is aan betrokkenen gevraagd in hoeverre het plan door hen wordt gedragen. Geen van de eigenaren heeft positief op het plan gereageerd.

Mobiliteit

Parkeren

Het te realiseren gebouw grenst aan de Stadsring en valt onder de parkeernorm voor de Binnenstad. Hierdoor geldt de GROEP (Geen Recht op Parkeervergunning) regeling. In het ontwerp is een parkeervoorziening voorzien van 48 parkeerplaatsen. Hiermee kan een deel van de parkeerbehoefte worden opgevangen. Omdat er in de omliggende openbare parkeergarages voldoende restruimte is, kan voor de overige benodigde parkeerplaatsen conform vigerend parkeerbeleid een ontheffing worden verleend, omdat er voldoende restruimte is in de omliggende openbare parkeergarages. Het bewonersparkeren wordt gedeeltelijk opgelost op eigen terrein en wordt deels aangewezen als GROEP. Parkeerruimte voor de commerciële functies wordt binnen de te realiseren parkeervoorziening op eigen terrein opgelost. Er wordt aldus voldaan aan het geldende parkeerbeleid.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebaseerd op de geldende parkeernormering die bij het gebied 'binnenstad' horen. Voor de binnenstad gelden dezelfde parkeernormen als voor knooppuntlocaties. Daarom is, conform beleidsregels toepassing parkeernormen (zie artikel 6), rekening gehouden met een reductie van de parkeervraag als gevolg van de inzet van deelmobiliteit. Hiermee kan de parkeereis met 30% (berekend over het bewonersdeel van de parkeervraag) worden gereduceerd. Dit leidt tot een parkeervraag van afgerond 47 parkeerplaatsen tijdens het maatgevende moment (werkdagavond). Er is dus zelfs sprake van overcapaciteit van 1 parkeerplaats.

Verkeersafwikkeling

Voor alle binnen de gebiedskaders gedefinieerde projecten is gekeken wat de invloed is op de verkeersafwikkeling. De verwachte toename bedraagt een fractie van de totale hoeveelheid verkeer op de kruispunten rondom de Zonnehof. Daardoor is de invloed op de huidige verkeersafwikkeling zeer beperkt.

Bereikbaarheid

De parkeervoorziening bij Utrechtseweg 2-4 wordt deels ontsloten vanaf de parallelweg aan de Stadsring en deels vanaf de Utrechtseweg en door het gebouw heen. Ook in de bestaande situatie worden woningen aan de Stadsring via de parallelweg ontsloten op de Stadsring. Ook de huidige parkeerplaats ontsluit via de Utrechtseweg.

Monumenten

Een aantal zienswijze gaan over het naastgelegen pand, de Stadsring 87. De zienswijze gaan over de negatieve impact van de toren op de stadsvilla's en het feit dat het pand een gemeentelijk monument is. Het deel van het bouwplan dat zich naast het betreffende pand bevindt gaat uit van 3 bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 12 meter, die aansluiten bij de hoogte van de stadsvilla's aan de Stadsring. In het huidige bestemmingsplan mag gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter aan de stadsring. De toren ligt meer naar achteren. Ook is het gebouw op de 5e verdieping terugliggend zodat de afstand tot omliggend panden is vergroot.

Privacy

Een ander veel besproken onderwerp is het verlies van privacy voor de gebruikers van de gebouwen aan de Stadsring. De conclusie is dat er zeker wat privacy verlies zal optreden in de tuin van Stadsring 87 en nabijgelegen panden. Dit is uitgebreid in beeld gebracht in de HER voor dit bouwplan. Daarin is geconcludeerd dat er geen onevenredige overlast ontstaat. Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de gebruikers/bewoners van dit pand Stadsring 87 en de initiatiefnemer. Ook is door de maximale bouwhoogte nabij de Stadsring te verlagen naar 12 meter, en de woontoren meer naar achteren op het perceel te plaatsen, het verlies aan privacy zo veel mogelijk te minimaliseren.

3. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

Hieronder is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

3.1. Zienswijze 1

Samenvatting

Indiener heeft een zienswijze ingediend waarin een zestal punten worden aangehaald.

Ten eerste grenzen het woongebouw en het parkeerdek direct op de kavel van de sportschool [Lifecity = sportschool]. De balkons liggen op een afstand van ca. 3 meter, waardoor de (her)ontwikkeling van het perceel waar de sportschool op ligt ernstig wordt belemmerd.

Ten tweede wordt de herprofilering van de Utrechtseweg genoemd. De indiener stelt dat zonder overleg is besloten tot deze herprofilering, waardoor de trottoir met fietsenstalling van de indiener verdwijnt.

Ten derde noemt de indiener de voorgenomen fietsenindeling ongeloofwaardig, waardoor wordt gevreesd dat het terrein van Lifecity gebruikt gaat worden.

Als vierde punt oppert de indiener dat zijn dak moet worden gebruikt tijdens de bouwwerkzaamheden, terwijl hier geen overleg over is geweest en de draagkracht van het dak in twijfel wordt getrokken.

Ten vijfde maakt de indiener bezwaar dat geen enkel overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaar van Lifecity.

Tot slot maakt de indiener zich zorgen over de overlast die veroorzaakt kan worden tijdens de bouwwerkzaamheden.

Reactie Gemeente

Wij reageren in de zelfde volgorde als de genoemde punten.

Het eerste punt gaat over de ligging van de balkons. Het Burgerlijk wetboek regelt in boek 5 het zogeheten burennrecht. Hierin is bepaald dat openingen en balkons op tenminste 1 meter van de perceelgrens gerealiseerd moeten worden. Gelet op het feit dat er in de onderhavige situatie 3 meter afstand in acht wordt genomen worden voldaan aan de wetgeving. Daarnaast betreft Lifecity een bedrijf en geen woning. Het bouwplan voegt woningen toe en gelet op de uitgevoerde onderzoeken wordt voldaan aan de afstandseisen die gelden voor een sportbedrijf als Lifecty en wordt Lifecity niet gehinderd in de bedrijfsvoering. Initiatieven worden beoordeeld zoals zij worden ingediend. Wanneer een initiatief ingediend wordt, gekeken naar de mogelijkheden om daar wel/ niet mee te werken en onder welke voorwaarden. Deze afweging vindt ook plaats wanneer de indiener van deze zienswijze een initiatief in dient voor de herontwikkeling van zijn perceel.

Het tweede punt gaat over de herprofilering van de Utrechtseweg. In dit plan wordt de Utrechtseweg niet verlegd. Herprofilering is niet aan de orde.

Het derde punt betreft de fietsenstalling. Het bouwplan voorziet in bergruimte voor een gemeenschappelijke fietsenberging. De fietsenstalling is toereikend bevonden voor het aantal woningen. Het gebruik van de fietsenstalling van de sportschool is een aspect dat in de gebruiksfase nader dient te worden afgestemd. In de uitwerking van de buitenruimte voor het nieuwe gebouw worden fietsvoorzieningen voor bezoekers ingepast.

Het vierde punt gaat over het gebruik van het dak tijdens de bouwfase, zonder dat er overleg heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan betreft een juridisch-planologisch kader voor ruimtelijke aspecten betreffende de voorgenomen ontwikkeling. De zorgen over gebruik van het dak en dat dit mogelijk schade veroorzaakt zijn begrijpelijk maar vallen niet onder de werking van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal hier over afspraken met Lifecity moeten maken op grond van het privaatrecht. Tevens is het raadzaam dat voor de start van de bouw een zogeheten nulmeting wordt uitgevoerd in het geval er toch schade zou optreden. Verder zal bij de vergunning of voor de start van de bouw een BLVE gemaakt moeten worden. Hierin worden de verschillende uitvoeringsaspecten beoordeeld van het bouwen ten opzichte van de omgeving zoals een veilige bouwplaats, verkeersmaatregelen en eventuele nodige afspraken. Het gebruik van het dak van Lifecity is een zaak tussen private partijen en de gemeente heeft hier geen rol in.

Het vijfde punt gaat over de participatie. Er hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden waarin de indiener had kunnen deelnemen. Paragraaf 2.2 gaat dieper in op het participatietraject.

Het zesde punt gaat over mogelijke overlast veroorzaakt tijdens de bouwfase. Dit onderwerp wordt niet geregeld in het bestemmingsplan of omgevingsvergunning, maar dient door de ontwikkelaar geregeld te worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.2. Zienswijze 2

Samenvatting

De indiener is eigenaar van de gebouwen op de Stadsring 93 en 95. De indiener somt een aantal punten op:

- De indiener vreest dat het recht van overpad verloren gaat.
- De indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van het te bouwen appartementencomplex.
- De indiener maakt zich zorgen over de privacy in de tuinen van beide woningen.
- De indiener maakt zich zorgen over het lawaai die de auto's creëren, als ook over de uitlaatgassen die deze auto's uitstoten. De indiener verzoekt het parkeren 'anders op te lossen'.
- De indiener doet een beroep op planschade voor beide panden.

Reactie Gemeente

Voor opmerkingen over de hoogte en parkeren van het planvoornemen wordt verwezen naar paragraaf 2.2. De reactie van de gemeente volgt dezelfde volgorde als de punten genoemd in de zienswijze.

1. De initiatiefnemer van dit plan heeft laten onderzoeken of erfdienstbaarheden bekend zijn op de betreffende percelen van het ontwerpbestemmingsplan Utrechtseweg 2-4. Dit is niet het geval. De indiener van de zienswijze heeft wel het recht van overpad op het perceel ten zuidoosten van haar eigen pand, maar dit valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.
2. Het tweede punt gaat over de hoogte van het appartementencomplex. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.
3. Het bouwplan gaat uit van 3 bouwhoogtes die aansluiten bij de hoogte van de stadsvilla's aan de Stadsring door een hoogte van 3 bouwlagen in de eerste lijn te realiseren. De toren ligt een stuk meer naar achteren. Ook is het gebouw is op de 5e verdieping terugliggend zodat de afstand tot omliggend panden is vergroot. Toch zal er enig privacy verlies optreden in de tuinen van de nabijgelegen gebouwen op de Stadsring. Dit is uitgebreid in beeld gebracht in de hoogbouw effectrapportage voor dit bouwplan. Daarin is geconcludeerd dat er geen onoverkomelijke overlast valt te verwachten.
4. Op de locatie bevindt zich momenteel een parkeerplaats. De te bouwen parkeergarage is half onder de grond en volledig overdekt. Uitlaatgassen en lawaai afkomstig van de auto's in de parkeergarage zal naar verwachting minder zijn dan in de huidige situatie. Het voornaamste geluid komt van de Stadsring en de Utrechtseweg. Voor de huidige situatie zat een restaurant op de planlocatie, met vermoedelijk meer verkeersbewegingen dan in het huidige planvoornemen.
5. Als indiener van mening is, (plan)schade te leiden als gevolg van dit bouwplan voorziet de wet in een regeling op grond van planschade. Indiener kan zodra het plan onherroepelijk is een verzoek indienen bij de gemeente. Het verzoek zal dan in de daartoe aangewezen procedure beoordeeld worden. Tegen dat besluit staan ook rechtsmiddelen open. Een dergelijk verzoek is nadrukkelijk geen onderdeel van de onderhavige procedure.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.3. Zienswijze 3

Samenvatting

Deze zienswijze heeft twee hoofdthema's, betreffende de impact en inhoud van het plan voor de historische binnenstad en nabije omgeving en er wordt bezwaar gemaakt tegen het verloop van het participatieproces.

De indiener geeft aan in het verleden meerdere malen het bezwaar tegen de ontwikkeling van dit perceel kenbaar te hebben gemaakt bij de gemeente. De indiener geeft aan dat hier niets mee is gedaan, en dat er ook geen gesprek met gedachtewisseling heeft plaatsgevonden. De indiener stelt dat ze alleen op de hoogte werden gebracht, zonder dat aanpassing mogelijk was. De indiener stelt dat de gemeente een gesprek heeft aangeboden op 24 oktober 2022, waarin de plannen zouden worden toegelicht, maar dat de indiener geen belangstelling had voor nog een uitleg zonder mogelijkheid tot aanpassing van het plan. De indiener maakt bezwaar tegen het niet erkennen van de 'waardevolle inbreng van bewoners en belanghebbenden'.

Het andere punt van de zienswijze betreft de inhoud van het plan. Er wordt een 11tal punten opgesomd uit de Hoogbouwvisie, die volgens de indiener van belang zijn. De indiener stelt dat het bouwplan van Sam niet voldoet op de gestelde eisen van de Hoogbouwvisie en noemt de volgende punten:

1. Het gebouw is niet zichtbaar vanuit het station waardoor het doel van de woontoren als markeringspunt vervalt;
2. Er ontstaat een schadelijke verstoring van het stadssilhouet vanuit de binnenstad op diverse punten;
3. Argument dat parasols en bomen het zicht ontnemen wordt bizar genoemd;
4. De zichtlijn vanuit de Utrechtseweg naar de OLV toren wordt doorbroken;
5. De aansluiting met de historische villa's aan de stadsring is geheel genegeerd;
6. De Hoogbouw Effectenrapportage ontbreekt.
7. Impact vanuit de binnenstad is enorm, aangezien het gebouw vanuit de Langestraat duidelijk zichtbaar wordt.

De indiener benoemt de verandering van de Hoogbouwvisie. De vorige versie had geen ruimte voor hoogbouw langs de Stadsring, de huidige wel. De indiener oppert dat er geen onderbouwing wordt gegeven over de strijdigheid met de oorspronkelijke Hoogbouwvisie.

Voor de indiener is het onduidelijk waarom wordt vastgehouden aan 16 bouwlagen, aangezien een door Flehite ingeschakeld bureau een integraal plan heeft opgesteld waarin evenveel woningen kunnen worden gerealiseerd met 8 bouwlagen.

De indiener keurt het argument dat hoogbouw verschillende tijdlagen samenbrengt af en stelt dat hier een monumentendeskundige had moeten meedenken.

Tot slot becommentarieert de indiener ook procedurele punten. De indiener stelt dat het hele Zonnehofgebied ingrijpend transformeert wat vraagt om een bestemmingsplan voor het hele gebied ipv alleen SAM. De indiener stelt dat bij 'Rol van de Raad in RO procedure (2010)' keuzemodel 3 wordt toegepast bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen. De indiener noemt dat in artikel 3.1.6. Bro staat dat een beschrijving van participatie moet worden opgenomen, en dat deze mist. Tot slot oppert de indiener dat ze Inspraakverordening 2009 had moeten worden gevolgd.

Reactie Gemeente

Wij reageren in dezelfde volgorde als de genoemde punten in de zienswijze.

Voor een uiteenzetting van het participatieproces wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Tijdens deze participatiemomenten heeft overleg plaatsgevonden. Het is helaas niet mogelijk aan eenieders wens te voldoen.

De indiener van de zienswijze noemt een 7-tal punten die op punt 6 na allemaal betrekking hebben op stedenbouw argumenten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Door de huidige bebouwing is de SAM niet zichtbaar wanneer men uit station Amersfoort Centraal loopt. Wanneer men zich echter, vanuit diverse richtingen, naar het centrum beweegt wordt de Sam zichtbaar. Het gebouw kan daarmee als markeringspunt dienen, ook als het vanuit het Stationsplein niet direct zichtbaar is. Punt 3 betreft een mening van de indiener. Het argument is gemaakt met de gedachten dat objecten op straat, in de binnenstad, zorgen voor het straatbeeld en dat de Sam slechts vanuit een aantal plekken zichtbaar wordt. Ook wanneer Sam zichtbaar wordt, is het maar de vraag of men dit actief opmerkt, aangezien de huidige bebouwing en objecten op straat meer de aandacht trekken. Punt 6 geeft aan dat de HER ontbreekt. Dit is onjuist. De HER zat wel degelijk bij de stukken die ter inzage hebben gelegen en waren daarmee digitaal als ook op het stadshuis raadpleegbaar. Gezien het bovenstaande kan punt 7 worden betwist, het betreft bovendien een (klein) deel van de Langestraat.

In een bestemmingsplan hoeft niet gerefereerd te worden aan een oud beleidsdocument dat niet meer actueel is.

Voor wat betreft het plan van Flehite wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

De verschillende fasen van de planontwikkeling zijn gepresenteerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Daarin zit ook een deskundige die zicht heeft op het belang ten aanzien van monumenten. Deze zijn meegewogen in het advies vanuit de CRK. De CRK heeft met de plannen ingestemd. Daarnaast er is een integrale projectgroep die de plannen heeft beoordeeld. Ook in deze projectgroep zat een monumentendeskundige.

Het planvoornemen betreft een postzegelbestemmingsplan. Voor een degelijke ontwikkeling volstaat de gebruikte modelkeuze. De gemeenteraad met het toepassen van modelkeuze 2 bij deze ontwikkeling ingestemd. Modelkeuze 3 wordt alleen gebruikt bij grootschalige ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling betreft slecht één perceel. Ook is de participatiegids 2020 gevolgd. Dit document is de opvolger van de Inspraakverordening 2009. De Inspraakverordening 2009 is verwerkt in de Participatiegids 2020.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.4. Zienswijze 4

Samenvatting

De indiener heeft dezelfde zienswijze ingediend als behandeld in paragraaf 3.17. Voor een uitgebreide samenvatting en reactie verwijs ik naar 3.17.

De indiener heeft de zienswijze van Flehite overgenomen en zelf een klein aantal onderdelen toegevoegd. Zo stelt de indiener dat eerder een misser is gemaakt bij het Nefkensgebouw en dat de oorspronkelijke staat van het gebouw is aangetast. Ook stelt de indiener dat de schoonheid van de

stadsvilla's verloren gaat bij de hoogbouw. Tot slot stelt de indiener dat voor deze plek een maximale bouwhoogte van 20 meter zou moeten gelden.

Ook stelt de indiener dat licht en zon belangrijk is in het stedelijk gebied.

Reactie Gemeente

Voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar 3.17. Het Nefkensgebouw ligt buiten de invloedssfeer van de Utrechtseweg 2-4.

Indiener poneert verschillende stellingen in de zienswijze. Deze stellingen zijn niet nader onderbouwd met onderzoeken. Indiener geeft eigenlijk zijn mening weer over de planvorming. Dat staat hem vrij echter inhoudelijk is het plan goed onderbouwd en voorzien van de benodigde onderzoeken en deze vormen het uitgangspunt bij de beoordeling van de zienswijze.

Zon en licht is belangrijk in het stedelijk gebied. Dit is onderzocht in de HER.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.5. Zienswijze 5

Samenvatting

De indiener heeft een aantal punten van kritiek.

Ten eerste parkeerplekken. Volgens de indiener zeker 100-200 auto's erbij. Waar komen die? Vervolgens zorgt de hoogte van de toren voor minder zonuren voor de indiener. Bovendien past het gebouw ook niet in de omgeving, dan vooral de 50 meter hoogte die niet in het straatbeeld past. Tot slot oppert de indiener dat er een alternatief plan is van 30 meter hoog. De indiener concludeert dat de OLV toren wel het eerste beeld van de stad moet blijven en niet deze woontoren.

Reactie Gemeente

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.6. Zienswijze 6

Samenvatting

Bezwaar tegen de hoogte van het gebouw, wat zichtlijnen doorbreekt vanuit Nederberg naar de OLV. Vraagt zich af waar de toekomstige bewoners parkeren, met oog op 'minder parkeerplekken ivm laadpalen'. Indiener pleit voor vergunningparkeren in de Snouckaertlaan en liefst ook in de Burgemeester de Widtstraat.

Reactie gemeente

Voor opmerking aangaande de zichtlijnen en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Het vergunningparkeren op de Snouckaertlaan en omgeving is buiten de scope van dit plan maar is een suggestie die mogelijk mee genomen kan worden in het nieuw op te stellen parkeerbeleid

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.7. Zienswijze 7

Samenvatting

Indiener heeft een gelijklopende zienswijze ingediend als behandeld in paragraaf 3.17. De indiener heeft een paragraaf over het participatieproces die behandeld wordt in de zienswijze van paragraaf 3.17, weggelaten. Verder zijn alle genoemde punten één op één overgenomen van de zienswijzen van paragraaf 3.17 en zullen dan ook daar behandeld worden.

Reactie Gemeente

Voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.17 en paragraaf 2.2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.8. Zienswijze 8

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar en geeft hierbij vier punten.

1. Het proces.

Indiener vindt dat de gemeente nadrukkelijk een integraal plan voor het hele Zonnehof-gebied had moeten maken, en dat dit, ondanks na het aanstellen van een supervisor, niet is gelukt. Ook maakt de indiener bezwaar tegen de absolute houding van de gemeente wat betreft de Hoogbouwvisie. Er is volgens de indiener wel degelijk ruimte voor discussie.

2. onvoldoende onderbouwen van het gebruik van de uitzondering in de Hoogbouwvisie.

In de Hoogbouwvisie staat geschreven dat op de stadsring tot 9 lagen passend is, behalve op de hoek Utrechtseweg/stadsring [...] omdat hier hoogteaccenten de gewenste verbinding tussen binnenstad en station versterkt. De indiener stelt dat geen plaatjes zijn toegevoegd die de route van station naar stad, in relatie met het bouwwerk, laten zien waardoor niet gesteld kan worden of er sprake is van het bovenstaande.

3. Beperken van ontwikkelmogelijkheden in de directe omgeving.

Indiener vraagt zich af deze ontwikkeling nadelig kan zijn voor de nabijgelegen ontwikkelingen. Volgens de indiener lijkt de gemeente een 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' beleid te voeren, wat de kwalitatief hoogwaardige gezamenlijke planvorming belemmert.

4. Twijfels aan de economische haalbaarheid

Volgens de indiener worden koopappartementen voor €6000/m² te koop gezet, wat volgens de indiener fors is met een reëel risico dat het project niet haalbaar is.

Reactie gemeente

Het eerste punt van deze zienswijze gaat over het proces. Dit wordt beantwoord in paragraaf 2.2. Er kan worden toegevoegd dat de Hoogbouwvisie is vastgesteld en daarmee vigerend beleid is en de

kaders geeft. Wanneer een particuliere partij gebruik maakt van dit beleid en een plan ontwikkeld om een gebouw van 50 meter te realiseren, kan de hoogte slechts in geringe mate ter discussie staan. Op 20 februari 2019 heeft een bijeenkomst betreffende de Hoogbouwvisie plaatsgevonden met de inwoners van de gemeente. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om aan deze bijeenkomst deel te nemen.

Paragraaf 2.2 geeft antwoord op punt 2 van deze zienswijze. De HER heeft voldoende onderbouwd welke rol de Sam kan spelen als markeringspunt tussen de binnenstad en het stationsgebied.

De gemeente heeft een supervisor op het project van de Zonnehof aangesteld om de integraliteit van het gebied te waarborgen. Dat neemt niet weg dat de gemeente deels afhankelijk blijft van de particuliere initiatieven die men in de omgeving indient. De gemeente behandelt en beoordeelt een initiatief wanneer deze wordt ingediend waarbij de samenhang in het gebied keer op keer centraal staat.

In het vierde punt trekt de indiener van deze zienswijze de economische haalbaarheid in twijfel. Het plan is ingediend en getoetst aan de geldende beleidsstukken zoals het Deltaplan wonen. Initiatiefnemers kende al deze voorwaarden voor hij zijn plan indiende. Het is ook aan de initiatiefnemers om zijn business case rond te krijgen. De gemeente loopt in deze geen financieel risico want de plankosten en eventuele planschade zijn opgenomen in een overeenkomst met initiatiefnemer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.9. Zienswijze 9

Samenvatting

Indiener woont op de bovenste verdieping van het Boekhuis op de Zonnehof. Indiener stelt het volgende: 'Het mag duidelijk zijn dat een 50 meter hoge woontoren voor mij lelijk en onacceptabel is!'. Indiener steunt wel laagbouw alternatief.

Reactie Gemeente

Voor opmerkingen over de hoogte wordt verwezen naar paragraaf 2.2. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, waardoor het planvoornemen past op de voorgenomen locatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.10. Zienswijze 10

Samenvatting

Indiener noemt een aantal punten:

A: Voor een kleine wijk als Nederberg is een zorgvuldige inpassing van nieuwe projecten van groot belang. Het huidige plan voegt geen openbaar groen toe, verergert de hittestress en windhinder,

belemmert sociale cohesie door gentrificatie en versterken door tweedeling bewoners in één gebouw (dit laatste punt slaat op de dure appartementen met parkeerplaats vs goedkopere appartementen zonder). De druk op de publieke ruimte neemt ook fors toe.

B: Volgens de indiener wordt de Hoogbouwvisie dd 12 augustus 2019 niet gehandhaafd. Zo wordt Sophie 2 lagen hoger dan de middelhoogbouw (max 8 lagen) en is het twijfelachtig of SAM als markeringspunt beschouwd kan worden. Bovendien stelt de indiener dat de 50 meter geen moeten is, maar alleen een mogelijkheid. Volgens de indiener is daardoor de discussie vooral over de hoogte gegaan en niet over andere belangrijke onderdelen, zoals de fysieke en sociale leefbaarheid.

C. Indiener pleit voor een integrale gebiedsontwikkeling. De huidige postzegel aanpak mist de cumulatie met andere projecten.

Zo kunnen toekomstige bewoners van SAM bezwaar aantekenen tegen ontwikkelingen op het perceel van Lifecity. Een onderzoek naar de afwikkeling van het verkeer voor het gehele gebied ontbreekt. Ook ontbreekt een cultuurhistorische verkenning. Er wordt wel gesteld dat SAM rekening houdt met de cultuurhistorie, maar onderzoeksfeiten ontbreken. De indiener stelt dat er niet wordt aangetoond dat de fysieke en sociale leefbaarheid gelijk blijft of beter wordt wanneer SAM (en SOPHIE) wordt gerealiseerd en de hoogbouw op deze locatie de enige optie is.

D. De participatie werd in handen gelegd van een extern communicatie en adviesbureau. Dat ging fout, de overheid heeft geen uitvoering gegeven aan de participatiegids Amersfoort en Inspraak en Participatieverordening artikel 6. Er was nooit sprake van een goede relatie opbouw. Er is een reactie nota opgesteld van een van de bijeenkomsten. Deze wordt door de indiener niet als zodanig gezien, aangezien deze niet SMART geformuleerd is.

E: De HER geeft niet aan in hoeverre windhinder toelaatbaar is. Lijkt alsof een slager zijn eigen vlees keurt, waardoor de controlerende taak van de raad in het geding is. Indiener zet vraagtekens bij de haalbaarheid van 35% huur en 20% middenhuur.

F: Volgens de indiener is sprake van een onbetrouwbare lokale overheid. Een gelekte mailwisseling maakt duidelijk dat de indiener (volgens de indiener) niet serieus werd genomen

Bovendien heeft de indiener een lijst met verbeterpunten ingediend (d.d. 14 februari 2023). Reactie liet lang op zich wachten. Vervolgens verklaarde de ontwikkelaars dat de participatie voorbeeldig is verlopen, maar dit is niet in lijn met de ingediende BBN brief. De indiener geeft aan dat ze vaak als tegenstanders van hoogbouw worden afgezet. Onterecht. Hoogbouw gaat volgens de indiener samen met andere belangrijke onderwerpen als fysieke en sociale leefbaarheid, duurzaamheid, parkeren, inclusiviteit. Het voor of tegen hoogbouw zijn slaat de discussie plat.

G: Indiener verzoekt het volgende:

- De hierboven genoemde noodzakelijke onderzoeken uit te laten voeren en waar nodig plan aanpassen;
- Het RCE aanvullend te laten adviseren;
- Een samenhangend plan van het Zonnehof gebied, het stationsgebied, de stationsroute, de stadsring en de binnenstand opstellen;
- De hoogbouwvisie te evalueren, tegenstrijdigheden eruit halen;

- De HER aan te vullen met onderzoeksfeiten en conclusies en opnieuw bij te voegen bij het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De onder A genoemde punten worden in de ruimtelijke onderbouwing tegengesproken. De gedane onderzoeken staan de voorgenomen ontwikkeling toe. Zo is rekening gehouden met de hittestress door de gevels te vergroenen en wordt de windhinder niet zodanig beïnvloed dat het de haalbaarheid van dit project in de weg staat. Dit is beschreven in de Hoogbouw Effectenrapportage. De argumenten betreffende de gentrificatie en de sociale cohesie is een aanname. In het gebouw komen wooneenheden van verschillende prijsklassen, (sociale) huur en koop. Gentrificatie betekent dat ook de lagere klassen uit de wijk worden verdreven. Dit gebouw geeft juist extra woonmogelijkheden voor deze klasse op een momenteel braak perceel. Het feit dat er ook duurdere wooneenheden in het gebouw komen betekent niet dat er gelijk sprake is van gentrificatie. Het huisvesten van mensen met verschillende financiële mogelijkheden belemmert de sociale cohesie niet.

Paragraaf 2.2 geeft grotendeels antwoord op de opmerkingen gemaakt bij onderdeel B. Er kan worden toegevoegd dat de vraag naar woningen, die het planvoornemen mogelijk maakt, groot is. Het is onduidelijk waarop de indiener van de zienswijze doelt wanneer het sociale of fysieke leefbaarheid betreft. De ontwikkeling geeft ruimte voor een horecafunctie in de plint, met terras, waardoor gesteld kan worden dat de leefbaarheid van het gebied als geheel wordt verbeterd t.o.v. de huidige situatie. Opmerkingen over SOPHIE worden hier niet beantwoord, dit betreft een naastliggend ander plan. Wel is bij de planbeoordeling in de voorlopig ontwerpfasen Sam en Sophie integraal binnen de Zonnehof beoordeeld en daarmee het uitwerkingsplan vastgesteld.

Bij onderdeel C pleit de indiener voor een integrale gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft een supervisor aangesteld die de integraliteit bewaakt. Ook is het plan beoordeeld door de CRK en door adviseurs in de projectgroep. De integraliteit wordt hiermee gewaarborgd. De gemeente blijft echter altijd afhankelijk van ingediende initiatieven en de bereidheid om mee te werken van grondeigenaren.

Voor onderdeel D wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

E: de Hoogbouw Effectrapportage wordt opgesteld door de ontwikkelende partij en gecontroleerd door de gemeente. De controlerende taak van de gemeenteraad is daarmee niet in het geding. Met de initiatiefnemer is overlegd en afgesproken welke verhouding sociale huur / midden huur mogelijk is om een haalbare business model te realiseren. Het voorliggende is hier de uitkomst van.

Voor wat betreft onderdeel F, zie paragraaf 2.2. De genoemde thema's zijn behandeld binnen de projectgroep. De ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat het planvoornemen past binnen de meegegeven kaders. Onderwerpen als duurzaamheid en parkeren worden daarin besproken. Onderwerpen als inclusiviteit en leefbaarheid zijn niet direct onderwerpen die binnen een bestemmingsplan of omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Door de indiener van de zienswijze is niet aangetoond dat de genoemde onderwerpen in het geding staan.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een verplichting is voor een nader cultuurhistorisch onderzoek. Dit gaat de initiatiefnemer ook uitvoeren voor de bouw van de woontoren. De onderzoeksfeiten zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.11. Zienswijze 11

Samenvatting

Advocatenbureau Clairfort representeert de indiener van deze zienswijze, en betreft bewoners van een nabijgelegen pand. De indiener vreest voor ernstige schade aan het pand, als ook verkeers- en geluidsoverlast, parkeerproblematiek, verslechtering van de luchtkwaliteit alsmede het verlies van lucht en privacy. Dit alles tast een goed woon- en leefklimaat aan. Indiener vreest dat de waarde van het pand, als gevolg van deze ontwikkeling, zal afnemen en is voornemens om een planschadeclaim in te dienen.

Er worden een aantal punten uiteengezet. De indiener geeft aan dat de 100 appartementen niet wordt gewaarborgd in de regels. Ook is het onduidelijk over hoeveel commerciële ruimten het gaat. In de omgevingsvergunning wordt 350m² aan commerciële ruimte genoemd, terwijl het bestemmingsplan het heeft over commerciële ruimtes in de plint.

De indiener kan zich niet verenigen met de bouwhoogte van 50 meter. Volgens de indiener komt uit de Hoogbouwvisie dat drie bouwlagen beter aansluit en is een gebouw van 50 meter een grote impact op de omgeving. Bovendien ligt het plangebied dichtbij de locatie waar 'nee, tenzij' geldt. De indiener geeft een beschrijving over onduidelijkheden over locaties binnen de 'nee, tenzij' en 'Hoogbouw toegestaan, mits' gebieden binnen de HER.

De indiener oppert dat alleen de digitale watercheck niet voldoet. Ook omdat onbekend is of er inderdaad sprake is van gelijke verharding in de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie van voor 2006. Paragraaf 4.2.7. en 4.2.8. spreken elkaar tegen wat betreft verharding.

Indiener zegt dat de aanleg van groen niet is gewaarborgd in de planregels. Voorts is niet uit te sluiten dat er mogelijk sprake zal zijn wateroverlast.

De indiener zegt nogmaals dat de 100 woningen en commerciële functies niet in de regels zijn gewaarborgd. Bovendien bevat het bestemmingsplan een 10% regeling, waardoor de indiener vreest dat de werkelijke aantallen hoger liggen. Ook wordt gevreesd dat de afstand tussen de panden hierdoor afneemt.

Volgens de indiener is niet inzichtelijk gemaakt hoe de berekening van 48 parkeerplaatsen tot stand is gekomen. Bovendien grenst de parkeergarage direct aan het pand van de indiener. Overlast wordt verwacht. De indiener zegt dat in de toelichting wordt gezegd dat de parkeergarage slechts 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt, maar op de verbeelding is dit maximaal 4,5 meter.

De indiener stelt dat de grootte van de commerciële functies niet afdoende wordt gewaarborgd. Volgens de planregels kan de begane grondlaag worden gebruikt voor administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening. De Nota Parkeernormen Amersfoort bevat per commerciële functie andere parkeernormen. Er is nergens gewaarborgd welke commerciële functie in de plint gevestigd gaat worden, waardoor vier parkeerplaatsen realiseren hiervoor niet de maximale planologische hoeveelheid is. Bovendien geeft de Beleidsregel toepassing parkeernormen 2021 voor de woningen een parkeerplaatsenaantal van 73,8 weer. Conclusie is dat er onduidelijkheid bestaat over de 48 parkeerplaatsen.

De indiener geeft aan dat de privacy van de Stadsring 87 ernstig in het geding is. De HER geeft ook aan dat een afname van privacy voor de Stadsring 87 te verwachten is.

De Stadsring 87 is een gemeentelijk monument. Dit wordt niet in de toelichting benoemd, maar is wel een vereiste om de omgeving van een gemeentelijk monument mee te nemen volgens de omgevingswet. Ook de MER beschrijft dat er geen monumenten in de buurt zijn. Dit klopt dus niet.

De indiener stelt dat de 100 woningen niet gewaarborgd zijn, waardoor een akoestisch onderzoek met 100 appartementen mogelijk ook niet de juiste uitgangspunten hanteert.

Er is een verouderde AERIUS berekening afgenomen. De Bouwfase is ook achterwegen gelaten. De berekening is hierdoor niet representatief. Ook heeft de Raad van State de zogeheten bouwvrijstelling voor stikstof buiten toepassing verklaard. De vrijstelling die geldt in de gemeente kan niet gebruikt worden.

De indiener geeft aan dat de verkeersgeneratie die de MER geeft, 212 motorvoertuigbewegingen per etmaal, niet verder onderbouwd is. Ook zijn motorvoertuigbewegingen als gevolg van de commerciële functies in de plint niet meegenomen. De indiener concludeert dat moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Tot slot trekt de indiener de brandveiligheid in twijfel voor wat betreft de brandoverslag, en is volgens de indiener onvoldoende rekening gehouden met het pand op de Stadsring 87.

Reactie Gemeente

Wij reageren in dezelfde volgorde als de punten genoemd in de zienswijze.

Het eerste deel van de zienswijze gaat in op de verslechtering van tal van onderwerpen die de woon- en leefklimaat aantasten. De verkeers- en geluidsoverlast en een verslechtering van de luchtkwaliteit zijn in de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De ontwikkeling blijft binnen de toegestane kaders. Bovendien komt het meeste verkeer en geluid van de bestaande wegen (Stadsring en Utrechtseweg). Momenteel ligt ook al een parkeerveld op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling zal dus maar in geringe mate een toename van verkeer, geluid en luchtkwaliteit betekenen. Het parkeren is opgelost zoals uitgelegd in paragraaf 2.2. Het staat de indiener van de zienswijze vrij een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. De gemeente beoordeelt vervolgens de aanvraag. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Het aantal wooneenheden ligt niet vast in het bestemmingsplan. Het betreft echter een gecoördineerde procedure, waarin ook de omgevingsvergunning is meegenomen. Hierin staat wel het beoogde aantal van 100 wooneenheden. Bovendien is er een anterieure overeenkomst vastgesteld waarin verdere afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn vastgelegd. Voor wat betreft de commerciële ruimtes, het bestemmingsplan maakt de horeca categorie mogelijk. Er is ruimte voor ca. 350m² in de plint.

In de Hoogbouwvisie wordt de mogelijkheid gegeven om tot een hoogte van 50 meter te bouwen op de planlocatie. Dit document heeft een eigen participatietraject gekend. Dat was het moment om over de hoogte te discussiëren.

Er is sprake van verharding t.o.v. de huidige situatie. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de situatie voor de sloop van het restaurant 'Boeddha' in 2006 echter een volledig verhard perceel betrof.

Wanneer de situatie voor 2006, en na het planvoornemen worden vergeleken, is geen sprake van verharding. De digitale watercheck voldoet.

Het aanleggen van groene daken wordt normaliter niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Echter is er een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin dit is vastgesteld. Ook is de omgevingsvergunning ingediend, waarin groene daken worden meegenomen.

Een 10% regeling is een standaardregeling. Deze afwijkingsregel is echter niet vergunningsvrij, maar onderdeel van een vergunningsaanvraag. De gemeente behoudt de mogelijkheid een eventuele 10% verandering van de gegeven maten te beoordelen, te accepteren of te weigeren. Een besluit betreffende de 10% afwijkingsregel wordt ook gepubliceerd. De indiener van de zienswijze heeft, in het geval van een positief (en negatief) besluit over een 10% afwijking, de mogelijkheid om tijdens de publicatietermijn bezwaar tegen de afwijking in te dienen.

Voor wat betreft de diepte en hoogte van de parkeergarage, deze is 1,5 meter verdiept waardoor de twee-laagse parkeergarage 4,5 meter boven het maaiveld uitsteekt. Paragraaf 2.2 legt uit hoe het aantal van 48 parkeerplaatsen tot stand zijn gekomen.

Het parkeren voor de commerciële functies wordt geregeld op eigen terrein.

Zoals aangegeven valt er inderdaad een vermindering in privacy te verwachten, voor de nabijgelegen panden aan de Stadsring.

Voor de beantwoording van het vraagstuk betreffende het gemeentelijk monument wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Zoals aangegeven is met de initiatiefnemer afspraken gemaakt in een overeenkomst en is dit een gecoördineerde procedure, waarbij in de omgevingsvergunning is aangegeven 100 wooneenheden te realiseren.

Op het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan bevatte de bijlage de meest recentelijke AERIUS berekening. Intussen is een nieuwe AERIUS berekening uitgekomen. Deze is toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan en staat het planvoornemen niet in de weg.

Bij het beoordelen van de omgevingsvergunning is gecontroleerd op brandveiligheid. Er wordt voldaan aan alle geldende brandveiligheidseisen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning

3.12. Zienswijze 12

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het plan en vindt dat de overheid niet goed gehandeld heeft. Zo wordt SOPHIE twee lagen hoger dan de middelhoogbouw toe laat en is SAM onzichtbaar als markeringspunt vanaf het station. De indiener stelt dat de inbreng van omwonenden en organisaties aangaande middelhoge alternatieven werden genegeerd.

De indiener stelt dat het ruimtelijk inpassen van nieuwe projecten van extra groot belang is in Nederberg aangezien het om een kleine wijk gaat.

Volgens de indiener voegt het plan geen groene openbare ruimtes toe, verergert het plan de hittestress en windhinder en heeft het een nadelig effect op de sociale cohesie – gentrificatie. Verder zorgt de hoge woondichtheid voor een grote druk op publieke ruimte.

De indiener stelt dat door het niet op elkaar afstemmen van bouwprojecten problemen verergeren.

Bovendien kent Nederberg een aantal monumenten. De indiener mist plannen om schade te voorkomen en de verplichting tot vooropnames om schade toe te kunnen schrijven aan de bouwactiviteiten. Verzoek is om de bewoners hierin te voorzien.

Ook verzoekt de indiener om:

- RCE aanvullend te laten adviseren
- Een samenhangend plan op te stellen voor de Zonnehof en omgeving
- De hoogbouwvisie te evalueren
- De HER aan te vullen met onderzoeksfeiten en conclusies.

De indiener stelt dat een cultuurhistorische verkenning ontbreekt. Er worden geen onderzoeksfeiten genoemd.

Ook ontbreekt een beoordeling of zichtlijnen intact worden gelaten of niet. Het gebrek aan een groter plan en het inlezen van alle postzegelplannen gaat ten koste van de rechtszekerheid.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze uit paragraaf 3.10. Voor beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 3.10. Met als toevoeging dat het bestemmingsplan alleen het planologisch mogelijk maken betreft. De initiatiefnemer zal voordat wordt gebouwd contact opnemen met omwonenden om afspraken te maken om schade te voorkomen. Eventuele gemaakte schade tijdens de bouw is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente, maar van de uitvoerende partijen. Bovendien zijn dit zaken die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Voor overige beantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.2, 3.10 en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.13. Zienswijze 13

Samenvatting

Deze zienswijze conformeert zich aan de zienswijze van paragraaf 3.17. De indiener stelt verder laat door de gemeente bij de participatie betrokken te zijn. Ook zegt de indiener niet betrokken te zijn bij het plaatsen van de stellage (projectbord) van Sam en Sophie en vraagt zich af of deze vergunning wel verleend is. Zo niet, verzoekt de indiener tot handhaving over te gaan.

Reactie gemeente

Voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Voor wat betreft de stellage, de woorden Sam en Sophie betreft een bouwbord. Het plaatsen van een bouwbord, op de bouwlocatie, is vergunningsvrij op grond van artikel 2 lid 20 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er wordt door de initiatiefnemer voldaan aan de geldende regels.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.14. Zienswijze 14

Samenvatting

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze in paragraaf 3.10 en 3.12.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie verwijzen we naar de beantwoording bij paragraaf 3.10 en 3.12.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.15. Zienswijze 15

Samenvatting

De zienswijze begint met een opsomming van punten uit de Hoogbouwvisie. Vervolgens worden punten genoemd waarop SAM niet aan de Hoogbouwvisie voldoet:

- Sam kan niet worden gezien als markeringspunt;
- De stadssilhouet raakt verstoord;
- Zichtlijnen worden doorbroken;
- Aansluiting op historische villa's past niet;
- Straatbeeld verslechterd.

Er worden meer bezwaren opgesomd:

- Participatieproces is niet serieus te nemen;
- Het gebouw zorgt voor meer windhinder en hittestress;
- Geen groen toegevoegd;
- Inrichting openbaar gebied buiten beschouwen gelaten;
- Aantasting privacy omwonenden;
- Schaduwwerking en windhinder zorgen voor onaangenaam verblijfsklimaat.

Ook worden er bezwaren tegen de procedure genoemd:

- Ontwikkeling vraagt voor BP hele gebied;
- Gekozen projectprocedure, deze ontwikkeling wordt gezien als te veelomvattend;
- Integrale aanpak ontbreekt bij deze postzegelplannetjes;
- Postzegelplannen zorgen voor onvoldoende rechtsbescherming;
- Eigendomsgrenzen worden ten onrechte gebruikt als reden voor postzegelplannen.

Reactie gemeente

De indiener van de zienswijze geeft een aantal punten aan. Wij reageren op eenzelfde volgorde als de zienswijze.

Voor punten over de hoogbouwvisie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

- Alhoewel de Sam niet zichtbaar is wanneer men direct het station Amersfoort Centraal verlaat, wordt de Sam wel zichtbaar wanneer, vanuit diverse directies, richting het centrum wordt bewogen. De Sam kan hiermee als markeringspunt dienen tussen het centrum en het stationsgebied, ook als de toren niet direct zichtbaar is wanneer het station wordt verlaten.
- De stadssilhouet wordt niet verstoord, maar is wel in ontwikkeling. Dit is een gevolg van de keuze van de gemeente om te verdichten. De enorme vraag naar woningen, samen met de geringe ruimte in de stad en de wil om het groene buitengebied niet vol te bouwen betekent dat het streven is om te verdichten. Hoogbouw biedt een uitweg om meer woningen met minder ruimte te realiseren.
- De HER heeft aan dat de essentiële zichtlijnen niet worden doorbroken. Ook is er een onafhankelijk vervolgonderzoek geweest, waarin dezelfde conclusies staan.
- Voor opmerkingen over de historische stadsvilla's wordt verwezen naar paragraaf 2.2. In het bouwplan is rekening gehouden met de stadsvilla's.
- De huidige situatie betreft een tijdelijk parkeerveld en een verwaarloost grasveld. In de toekomstige situatie worden mogelijkheden gecreëerd voor een restaurant/ café. Het straatbeeld verslechtert niet. Het verbetert.

Er worden nog meer punten opgesomd. Ook hier reageren wij per punt.

- Er zijn meerdere mogelijkheden geweest om te participeren. Het participatieproces wordt beschreven in paragraaf 2.2.
- Voor wat betreft windhinder en hittestress is onderzocht in welke mate het planvoornemen invloed uitoefent. Deze onderzoeken zijn terug te vinden in de HER en in de bijlage van het bestemmingsplan. De conclusie is dat windhinder en hittestress de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staan. Voor een meer uitgebreide reactie, zie paragraaf 2.2.
- In paragraaf 2.2 staat welke groene maatregelen zijn meegenomen in het plan.
- Het inrichten van het openbare gebied is buiten beschouwing gelaten, omdat het buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt. Het bestemmingsplan maakt alleen de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.
- In paragraaf 2.2 wordt het privacyvraagstuk behandeld. Er is zoveel als mogelijk geprobeerd om rekening te houden met het privacyvraagstuk in het bouwplan. Het planvoornemen heeft echter degelijk invloed op de privacy van de omwonenden. Als wordt geconstateerd dat privacy onevenredig wordt aangetast, kan diegene een planschadeclaim bij de gemeente indienen. De gemeente beoordeelt of deze terecht is. Hiervoor bestaat echter een aparte procedure welke geen onderdeel is van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.
- Schaduw en windhinder zijn onderzocht in de HER. Hierin wordt geconcludeerd dat schaduwwerking vooral plaatsvindt op de Stadsring en maar in geringe mate de leefbaarheid van het gebied aantast. Ook windhinder is onderzocht in de HER. Conclusie is ook dat het de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat. Voor een uitgebreidere reactie, zie paragraaf 2.2.

De laatste 5 thema's gaan over de integraliteit, de gekozen procedure, rechtsbescherming en eigendomsgrenzen.

- De gemeente werkt hier met een postzegelbestemmingsplan. De gemeente staat hierbij open voor lokale initiatieven en beoordeelt of deze hier wel/ niet wenselijk is. Een bestemmingsplan voor het hele gebied slaat de plank mis, omdat deze al bestaat (bestemmingsplan csg-zuid). Initiatieven die niet passen binnen dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt via postzegelbestemmingsplannen. Paragraaf 2.2 legt verder uit waarom gekozen is voor de postzegelbestemmingsplan en niet voor een groter bestemmingsplan.
- Er is gekozen voor modelkeuze 2 omdat het een postzegelbestemmingsplan is. Modelkeuze 3 is vooral bedoeld voor grootschalige plannen waarbij het meerdere percelen betreft.
- De gemeente beoordeelt wanneer een initiatief wordt ingediend. De gemeenteraad heeft een supervisor op de projectgroep voor de Zonnehof aangesteld die de integriteit van het gebied bewaart. Het voorliggende initiatief valt hier ook onder.
- Onder de Wro is de rechtsbescherming, ongeacht de grootte van het plan, gelijk. Er is dus geen sprake van onvoldoende rechtsbescherming bij postzegelbestemmingsplannen.
- De gemeente kan alleen ontwikkelen (of ontwikkelingen toestaan) waarbij de gemeente eigenaar van het perceel is of wanneer een overeenkomst is gesloten met de eigenaar van het betreffende perceel. Eigendomsgrenzen zijn daarbij belangrijk, omdat anders de (juridische en praktische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding staat.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.16. Zienswijze 16

Samenvatting

De indiener stelt dat het gebouw te hoog is in relatie tot de omgeving. Ook benoemt de indiener het essentieel dat het zicht op de (OLV) toren van alle kanten behouden moet blijven.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.17. Zienswijze 17

Samenvatting

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan. Er wordt bezwaar gemaakt tegen drie hoofdthema's: De impact die SAM heeft op de omgeving en de binnenstad, het verloop van het participatieproces en de gekozen juridische procedure.

Het participatieproces

De indiener geeft aan vele malen haar bezwaar kenbaar te hebben gemaakt. Er volgt een opsomming van momenten tussen december 2017 t/m 5 juli 2023. De indiener stelt dat er nooit echt een gesprek

met gedachtewisselingen heeft plaatsgevonden en dat er vaak gewoon niet gereageerd werd. De indiener maakt bezwaar tegen het niet omgaan met waardevolle inbrengen van bewoners en belanghebbenden.

Het bouwplan en de hoogbouwvisie

De zienswijze begint met een opsomming van citaten die van belang zijn voor het bouwplan van Sam. Vervolgens noemt de indiener een 8tal punten waarin SAM niet voldoet volgens de Hoogbouwvisie:

1. Sam is als markeringspunt onzichtbaar;
2. Zorgt voor een uitermate schadelijke verstoring van diverse essentiële zichtlijnen;
3. Zichtlijn van de Utrechtseweg naar de OLV wordt geblokkeerd;
4. Er vind geen aanpassing op de historische villa's plaats;
5. Aantasting straatbeeld;
6. De HER geeft één beeld, is ontoereikend voor een goede beoordeling;
7. Er zijn beelden gebruikt die een misleidend beeld van de werkelijkheid geven;
8. Het alternatief plan, opgesteld door de indiener, voldoet wel aan de Hoogbouwvisie.

Verdere bezwaren tegen het plan

- Er is wel sprake van cumulatie, zeker op aspecten verkeer, stikstof, natuur, geluid en windhinder;
- Cultuurhistorische waarden binnenstad worden aangetast, terwijl de MER zegt van niet;
- Toename windhinder en hittestress;
- In het gebouw zelf zorgt verkeerslawaaï voor afbreuk leefklimaat;
- Beplanting geen wezenlijke bijdrage aan biodiversiteit;
- Insectenhotel geen wezenlijke bijdrage aan biodiversiteit;
- Er wordt geen openbaar groen toegevoegd;
- Schaduwwerking en windhinder zorgen voor onaangenaam verblijfsklimaat;
- Dure woningen. Past dit bij de vraag van Amersfoort?
- Ontwikkeling gaat ten koste van andere nabijgelegen ontwikkelingen.

Bezwaar tegen de gekozen procedure

- Vraag naar een bestemmingsplan waarin samenhang met gehele transformatie duidelijk is;
- Ontwikkeling te groot voor coördinatieregeling;
- Postzegelplannen verschuiven impact naar andere percelen, integrale aanpak ontbreekt;
- Bovendien geven postzegelplannen onvoldoende rechtsbescherming;
- Eigendomsgrenzen worden ten onrechte als argument voor postzegelplannen gebruikt;
- Noodzaak CHW onduidelijk;
- Keuzemodel 3 was meer gepast dan 2;
- Burgers zijn onvoldoende betrokken;
- Inspraakverordening had gevolgd moeten worden.

Indiener vraagt om een integraal stedelijk plan voor het gehele zonneparkgebied.

Reactie gemeente

Een aantal andere indieners verwijzen naar de zienswijze van Flehite.

De indiener maakt bezwaar tegen het participatieproces. De indiener geeft aan dat er niet wordt omgegaan met de inbreng van omwonenden en dat de gemeente niet of traag reageerde. Er heeft frequent afstemming met de belangengroepen plaatsgevonden. Het is helaas onmogelijk om de input van iedereen in het plan te verwerken. De gemeente gaat uit van een plan waarin de negatieve aspecten zoveel als mogelijk worden geminimaliseerd. Paragraaf 2.2 geeft aan dat er verschillende participatiemomenten zijn geweest. Ook de Hoogbouwvisie, waarin uiteindelijk werd vastgesteld dat hoogbouw op de voorgenomen locatie mogelijk is, heeft een participatiemoment plaatsgevonden.

Het volgende gedeelte van de zienswijze geeft een aantal punten weer waarbij volgens de indiener het planvoornemen niet voldoet aan de Hoogbouwvisie.

Door de huidige bebouwing rondom het station Amersfoort Centraal is de Sam onzichtbaar wanneer men het station uitloopt. Echter, zoals de HER aangeeft, wordt het gebouw zichtbaar naarmate men richting het centrum loopt, vanuit diverse standpunten. Het gebouw kan daarmee als markeringspunt dienen.

De zienswijze geeft aan dat diverse, essentiële zichtlijnen worden doorbroken. De HER geeft aan dat de essentiële zichtlijnen juist niet doorbroken worden. Ook een neutrale derde partij, een onafhankelijk extra onderzoek uitgevoerd waarin wordt geconcludeerd dat essentiële zichtlijnen niet worden doorbroken.

Het volgende punt gaat over de historische stadsvilla's. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2, waarin staat dat het bouwplan rekening houdt met de historische stadsvilla's. Zeker wanneer wordt gekeken naar de huidige bouw mogelijkheden op de planlocatie, wordt de maximale bouwhoogte naast de stadsvilla verlaagd met 3 meter.

Volgens de indiener wordt het straatbeeld aangetast. De huidige situatie in een braak perceel met een parkeerveldje. In de toekomstige situatie wordt op het straatniveau een horecafunctie mogelijk gemaakt. Dit is een verbetering t.o.v. de huidige situatie.

Voor de HER wordt verwezen naar paragraaf 2.2. De HER is door diverse adviseurs beoordeeld en volwaardig bevonden.

In paragraaf 2.2 leggen wij uit waarom het plan van Flehite niet mogelijk is.

In de verdere bezwaren van de zienswijze wordt ingegaan op diversie milieuaspecten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Belangrijk om te benadrukken is dat al de genoemde milieuaspecten zijn onderzocht en niet leiden tot onacceptabel leefklimaat. Dit geldt voor de thema's stikstof, geluid, wind, schaduw/zon en flora en fauna. In het gebouw worden maatregelen genomen tegen de mogelijke geluidsoverlast veroorzaakt door de Utrechtseweg en de Stadsring. Hierdoor blijft het geluidsoverlast binnen de toegestane normen. Ook stelt de indiener dat de groene maatregelen in dit plan weinig toevoegen. Hiervoor wordt verwezen naar de huidige situatie. De flora en fauna quickscan van de ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat er geen bedreigde dieren te verwachten zijn. De groene maatregelen, zoals paragraaf 2.2 voorschrijft, kunnen daarom voor meer diversiteit zorgen. De huidige beginsituatie wat betreft flora en fauna is namelijk minimaal.

Er is een grote vraag naar woningen in Amersfoort, ook naar woningen die middels het voorliggende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Wanneer initiatieven worden ingediend wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Een door de raad aangestelde supervisor kijkt toe op de integraliteit van de plannen binnen het Zonnehof gebied. Eigendomsgrenzen zijn wel degelijk belangrijk. De eigenaar van het betreffende perceel sluit immers met de gemeente een overeenkomst voor eventuele ontwikkelingen op dit perceel. Ruimtelijke ordening is in dit geval bottom-up, de gemeente behandelt plannen van ingediende initiatieven. Het voorliggende initiatief is ontvangen, behandeld en beoordeeld. Het opstellen van een bestemmingsplan voor een gebied waar de gemeente geen beschikking over heeft betekent dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is en daarmee staat de juridische haalbaarheid in het geding. De indiener vraagt zich af of de noodzaak van de CHW duidelijk is. De Crisis- en Herstelwet (CHW) kan worden gebruikt bij de bouw van 100 wooneenheden. Het bestemmingsplan is daarom een Chw-bestemmingsplan. De indiener vindt dat modelkeuze 3 meer geschikt is. Modelkeuze 3 wordt gebruikt bij grootschalige projecten. Het voorliggende plan is een postzegelbestemmingsplan en daarmee voldoet modelkeuze 2. Het argument dat postzegelbestemmingsplannen onvoldoende rechtsbescherming geven is onjuist. Immers er wordt dezelfde procedure toegepast als bij bestemmingsplannen die over grote gebieden gaan. De Wro maakt hierin geen enkel onderscheid qua rechtsbescherming. De indiener stelt dat de Inspraakverordening gevolgd had moeten worden. De Inspraakverordening is verwerkt in een nieuwer beleidsdocument, in de vorm van de participatiegids. Dit document is gebruikt tijdens het (participatie)proces.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.18. Zienswijze 18

Samenvatting

Indiener vindt de toren te hoog en stelt dat het zicht op de OLV toren zal verhinderen. Ook stelt de indiener dat er sprake is van visuele milieuverontreiniging.

Reactie gemeente

Voor de reactie van de gemeente wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.19. Zienswijze 19

Samenvatting

De indiener geeft aan het eens te zijn met ontwerp. Verder geeft de indiener aan dat een café/restaurant zich dient te vestigen in het gebouw, de uitgang van de parkeergarage aan de Zonnehof dient te zijn en dat de rijrichting van de Snoucklaan dient te worden omgedraaid.

Reactie gemeente

We waarderen de moeite die de indiener genomen heeft om een positieve kijk op het plan te geven. De horecafunctie in het voorliggende bestemmingsplan maakt de komst van een café of restaurant mogelijk. Het aanpassen van rijrichtingen vallen buiten de werking van bestemmingsplannen en betreffen verkeersmaatregelen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.20. Zienswijze 20

Samenvatting

De indiener heeft een bouwplan voor de Zonnehof 40. Dit plan is, volgens de indiener, via participatie publiekelijk bekend. De indiener verbaast zich over het feit dat geen melding wordt gemaakt van de andere plannen in de nabijheid, en is bang dat de toekomstige bewoners bezwaar en beroep gaan aantekenen, planschade claimen en daarmee andere plannen boycotten. De indiener mist het grotere plan en visie van de gemeente. De indiener is bang dat hierdoor andere plannen in de omgeving, die ook veel woningen mogelijk maken, geen doorgang zullen krijgen door dit plan.

Reactie gemeente

De ontwikkelingen binnen en rond de Zonnehof zijn regulier gedeeld en besproken met betrokkenen en zijn benoemd in de vastgestelde kaders uit 2020.

De supervisor van de projectgroep voor de Zonnehof bewaakt de integraliteit van ontwikkelingen binnen het gebied. Het uiteindelijke plan voor Zonnehof 40 is op moment van indienen van de zienswijze als initiatief bij de gemeente bekend. Wanneer de indiener het initiatief indient zal de gemeente het beoordelen. De gemeente hanteert een bottom-up strategie waarbij de gemeente ingediende initiatieven integraal beoordeeld.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3. Consequenties

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning.