



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis

Aan Gemeenteraad

B&W- 28 mei 2024
vergadering
Commissie 11 juni 2024

Agenda Het Besluit 18 juni 2024
Vastgesteld besluit 18 juni 2024

Titel

Gewijzigde vaststelling “Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild”

Beslispunten

De raad besluit:

1. De “Zienswijzennota Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild” vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild”(met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00227-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam ‘Basisregistratie Grootchalige Topografie’) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met daarin opgenomen de wijzigingen, zoals die zijn opgenomen in de zienswijzennota;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

GGZ Centraal en de gemeente Amersfoort zijn al een aantal jaar in gesprek over de herontwikkeling van het zorgpark Zon en Schild ten zuiden van de Utrechtseweg. Vanwege veranderingen in de zorg is het nodig om het park te vernieuwen. Uw gemeenteraad heeft in 2019 een kaderstellende notitie en in 2022 een uitwerkingsvoorstel vastgesteld. Deze documenten liggen ten grondslag aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Het aan de Utrechtseweg gelegen Zorgpark Zon en Schild is al bijna 100 jaar in gebruik als instellingsterrein voor de geestelijke gezondheidszorg. De laatste jaren heeft GGz centraal echter te maken met structurele veranderingen in de zorgsector. Er vindt meer ambulante zorg plaats en dit heeft in de loop der tijd geresulteerd in leegstand. Daar komt bij dat meerdere gebouwen verouderd zijn geraakt. Tot slot bevinden zich op het zorgpark meerdere gebouwen met monumentale status. Zowel de verouderde als de monumentale gebouwen hebben een hoge onderhouds- en energielast. Voor GGz centraal is het dan ook noodzakelijk om nieuwbouw te realiseren en om gebouwen te vernieuwen. Hierbij zullen de verschillende zorgactiviteiten worden geconcentreerd in het westelijk deel van het zorgpark. De weginfrastructuur zal daarnaast openbaar worden, daar waar deze nu nog in eigendom zijn van GGz centraal. Door vernieuwing en clustering, komen verschillende gronden ten oosten van het plangebied vrij. Met oog op de stedelijke ontwikkelingsopgave ontstaat hier ruimte die in een later stadium kan worden ingezet voor woningbouw. Deze toekomstige woningbouw maakt nog geen onderdeel uit van onderliggend plan.



Ligging en begrenzing van het bestemmingsplan



Verbeelding 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild'

Het nieuwe bestemmingsplan voegt bouwvlakken toe waarbinnen nieuwe zorggebouwen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen bestaande zorgfuncties in de deelgebieden Midden en Oost verhuizen naar de nieuwe gebouwen, wat de gewenste clustering van zorgfaciliteiten bevordert. Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken blijven behouden en worden beter beschermd.

Twee verouderde zorggebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Deze gebouwen hebben geen functie meer en hebben geen hoge cultuurhistorische waarde. Naast sloop en nieuwbouw wordt ook herontwikkeling in de openbare ruimte beoogd, waaronder de aanleg van een ringweg en halfverharde parkeerplaatsen. Dit is een reactie op de stijgende parkeervraag als gevolg van de nieuwe zorgvoorzieningen. Het beheer van de ringweg wordt overgedragen aan de gemeente in ruil voor openstelling van het terrein.

Verder wordt grootschalige landschappelijke inpassing op het zorgpark gerealiseerd, met nieuwe bomen, een parkloper en voetpaden. De parksfeer in het noordelijke deel en de bosachtige omgeving in het zuidelijke deel van het plangebied worden versterkt. Tot slot bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied een boerderij die momenteel dienst doet als bedrijfswoning. GGZ centraal wil deze bedrijfswoning verkopen en de bestemming ervan wijzigen naar 'wonen'.

In navolging van de kaderstellende notitie (2019) en het uitwerkingsvoorstel (2022) is ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild' nu gereed om voor vaststelling te worden voorgelegd.

Via deze link is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild" in te zien: ([Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl))

Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een inhoudelijke beantwoording voorzien in de zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Tevens zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen van zowel de toelichting als de regels in het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn eveneens weergegeven in de zienswijzennota.

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet wordt een omgevingsplan gebruikt en is het planologisch middel 'bestemmingsplan' vervallen. Indien een ontwerpbestemmingsplan nog in ontwerp ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt de procedure afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild' vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, wordt dit plan nog afgehandeld onder het oude recht (Wet ruimtelijke ordening).

Argumenten

1.1 In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen richten zich op een aantal onderdelen van het plan. In de nota zienswijzen is de zienswijze opgenomen en van een inhoudelijke reactie voorzien. De 2 zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. In de zienswijzen wordt uitgesproken dat de indieners zich zorgen maken om de afstand tussen de nieuw te

realiseren ouderenhuisvesting en de particuliere woning op het zorgpark. Daarnaast wordt uitgesproken door de indieners dat zij zich zorgen maken dat de noordelijke parkeercoffer en rondweg op het park een te grote invloed hebben op de tuin van één van de woningen langs de Utrechtseweg. Zo wordt onder andere aangekaart dat privacy en lichtinval worden verstoord door de ouderenhuisvesting, en wordt aangegeven dat de realisatie van de parkeercoffer de sfeer van de tuinen aantast. In het kader van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer omwonenden meerdere malen bij de planvorming betrokken middel informatie- en bewonersavonden en is 1-op-1 het contact gezocht met omwonenden. Hierbij zijn verschillende ontwikkelscenario's in kaart gebracht en is informatie opgehaald bij de bewoners. Omdat het een groene omgeving betreft heeft daarnaast een bomeneffectrapportage ten grondslag gelegen aan het bepalen van de bouwvlakken en te ontwikkelen locaties. De te ontwikkelen locaties, waaronder de parkeercoffers, hebben de minste impact op het groene karakter met beeldbepalende tuinen en zorgen ervoor dat markante en beeldbepalende bomen behouden blijven. Daarnaast is de positie van het bouwvlak van de ouderenhuisvesting in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en bewoners in westelijke richting verschoven. Het bouwvlak (en daarmee de gevel van de ouderenhuisvesting) is ten opzichte van het voorontwerp met ongeveer 12 meter verschoven in westelijke richting, waardoor de afstand tussen de tuin en het zorggebouw is toegenomen van 7 tot ongeveer 19 meter. Verdere verschuiving zou leiden tot het verwijderen van wadi's en de kap van bepalende bomen aan de westzijde van het gebouw. Er is daarom, naar aanleiding van participatie bij de bewoners, gekozen om te verschuiven binnen de maximale landschappelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden.

De zienswijze geeft daarom geen aanleiding om de regels van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wel zijn er ambtshalve enkele ondergeschikte wijzigingen gedaan aan het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om tekstuele aanpassingen in de toelichting, de toevoeging van aanvullende natuuronderzoeken en het inrichtingsplan, aanpassingen aan de vormvrije MER naar aanleiding van de opmerkingen van de Regionale uitvoeringsdienst [RUD] en enkele technische aanpassingen in de verbeelding en regels. Deze wijzigingen zijn allen van ondergeschikte aard en resulteren niet in een inhoudelijk ander bestemmingsplan dan het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Voor een uitgebreide toelichting op de zienswijzen, zie de zienswijzennota.

2.1 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild' voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing worden de relevante omgevingsaspecten beschreven en deze worden waar nodig ondersteund door aanvullend onderzoek. De omgevingsaspecten tonen aan dat het 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild' voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Heldere demarcatie tussen maatschappelijke functies en het openbaar terrein

Mensen met een zorgvraag maken deel uit van onze (inclusieve) samenleving. Het is daarom van belang dat het zorgterrein van Zon en Schild toegankelijker wordt gemaakt. Het huidige zorgterrein nodigt beperkt uit tot het maken van een wandeling of bezoek. Met het voorliggende plan wordt de verblijfskwaliteit vergroot. Zoals opgenomen in het ruimtelijk kader uit 2019, zal het beheer van de openbare ruimte (de weginfrastructuur) worden overgedragen aan de gemeente.

2.3 Het bestemmingsplan faciliteert de concentratie van zorgverlening

Het voorliggend bestemmingsplan vertaalt de eerder voorgestelde plannen met betrekking tot de kaderstellende notitie en het uitwerkingsvoorstel in een planologisch kader. De bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan 'berg-utrechtseweg' bleken onvoldoende om de gewenste herontwikkeling te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de nodige aanpassingen. Zo zijn er nieuwe bouwvlakken toegevoegd, waardoor het mogelijk wordt om het zorgpark te concentreren en zo de gewenste ontwikkelingsstap te zetten,

Daarnaast is het nieuwe bestemmingsplan zo opgesteld dat de positieve aspecten van het huidige bestemmingsplan blijven behouden, zonder deze extra te belasten.

2.4 Amendement licht laten schijnen

Uw gemeenteraad heeft in 2022 het amendement 'Licht laten schijnen' aangenomen (2022-176A). In dit kader heeft voor onderliggend plan natuuronderzoek plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om verstoring door lichtuitstraling naar het omliggende (NNN) gebied te voorkomen. Zo kan worden gekozen voor lage armaturen en/of verlichting die alleen de parkeerkoepers verlicht. Uitstraling naar de omgeving en daarmee verstoring van het NNN gebied dient daarmee voorkomen te worden. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is het verboden om het bouwen op, en het gebruiken van de gronden in NNN te verbieden tenzij door de gemeente is getoetst of mitigerende maatregelen worden getroffen en de inrichting voorkomt dat het NNN wordt verstoord.

2.5 De provincie Utrecht heeft een ecologische ontheffing Wet Natuurbescherming afgegeven

Op 2 mei 2024 heeft de provincie Utrecht de ecologische ontheffing Wet Natuurbescherming afgegeven voor de herontwikkeling van het Zorgpark Zon en Schild. Hiermee wordt de ecologische haalbaarheid van het plan onderbouwd.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd is (zie kopje Financiën).

Duurzaamheid

Het plangebied wordt op een duurzame wijze en natuurinclusief ontwikkeld. Dit geldt voor de buitenruimte als ook voor de bebouwing. De groene buitenruimte is het kader waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Dit kader wordt versterkt aan de hand van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Het noordelijk deel van het plangebied is van oorsprong onderdeel van de vakkenstructuur van de Wegh der Weegen en heeft een natuurlijke open parksfeer met fraaie bomen, bosclusters en hier en daar bloemrijk grasland. Dit karakter zal worden versterkt. Het zuidelijk deel kent zijn oorsprong als woeste gronden. Daar komt een inrichting in bos- en heidesfeer. De bosstrook langs de westzijde is onderdeel van het NatuurNetwerkNederland (NNN). Dit netwerk zal versterkt worden, onder andere door de herinrichting van een deel van de oude tennisbaan tot een bosstrook en bosaanplant op verschillende open plekken. Het gaat daarbij om de plekken waar geen parkeervoorzieningen zijn beoogd. Het wordt daardoor een eenheid met meer samenhang. Voor het hele gebied geldt inrichtingselementen duurzaam en robuust zullen zijn. Ook de materialen worden zo toegepast dat deze een zo lang mogelijke levensduur krijgen. Daarnaast worden voorzieningen zoals zonnepanelen en warmtepompen mee ontworpen. De herontwikkeling van het Zorgpark is tevens natuurinclusief. Elementen worden opgenomen die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. Naast de aandacht voor duurzaamheid betreft ook het realiseren van een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied een belangrijke ambitie. In de waterparagraaf is reeds het beoogde robuuste watersysteem toegelicht, waarbij grotendeels bovengronds en rekening houdend met de ondergrond van het plangebied wordt voorzien in voldoende waterbergingsmogelijkheden. Tegelijkertijd zorgt het behouden en versterken van de groene inrichting van het plangebied voor voldoende kansen om hittestress in het plangebied tot een minimum te beperken. In de keuze voor materialisatie bij de nieuwbouw wordt daar zo veel mogelijke rekening mee gehouden.

Financiën

Bij een nieuw bestemmingsplan is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In het voorliggende geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat met GGZ centraal een overeenkomst is

gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van GGZ centraal. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door hen aan de gemeente vergoed.

Risicoparagraaf

Er bestaat risico dat tegen het bestemmingsplan beroep wordt ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project dan wel onderdelen van het project.

Door uitblijven van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat het risico dat GGZ niet kan herontwikkelen. Dit heeft verschillende gevolgen. Zo zullen de leegstaande en oncourante zorggebouwen op het zorgpark verder verouderen en blijven de kosten van dermate hoog dat GGZ Centraal niet de kwalitatieve zorg kan blijven bieden die zij willen. De versterking en modernisering van het maatschappelijk cluster blijft daarmee uit. Daarnaast kunnen zorgvoorzieningen niet verhuizen, waarmee uiteindelijk planontwikkeling van woningen ten oosten van het zorgpark vertraging zal oplopen.

Communicatieboodschap

GGZ Centraal wil op korte termijn het Zorgpark Zon en Schild gaan herontwikkelen. Ten behoeve van deze herontwikkeling is voor het westelijk deel van het terrein - het Zorgpark - eind 2022 een uitwerkingsvoorstel door de gemeenteraad vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is de planologisch juridische vertaling van het uitwerkingsplan. Het college eind 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en zo de inspraakprocedure te starten. Tijdens deze periode van ter inzage ligging zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet vast te stellen of dusdanig te wijzigen dat deze procedure niet kan worden doorgezet. Daarom wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Participatie

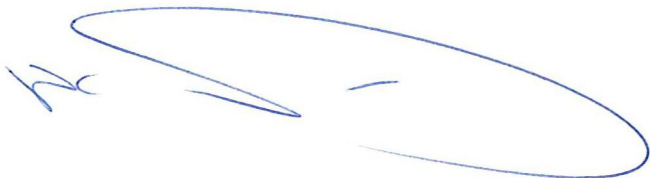
In het kader van de planvorming heeft de GGZ centraal tijdens het planvormingproces participatie uitgevoerd om ervoor te zorgen dat belanghebbenden betrokken zijn en hun inbreng kunnen leveren. Er zijn algemene informatieavonden en bewonersavonden georganiseerd. Deze bijeenkomsten waren bedoeld om informatie te verstrekken over de plannen, maar ook om feedback en input van de gemeenschap te verzamelen. Daarnaast zijn er naar aanleiding van de bewonersavonden 1-op-1 gesprekken gevoerd met de omwonenden. Deze gesprekken boden de mogelijkheid voor directe communicatie, waarbij individuele zorgen, ideeën en suggesties konden worden geuit en besproken. De participatie in het kader van de herontwikkeling van het Zorgpark Zon en Schild heeft daarmee bijgedragen aan de ontwikkeling het uiteindelijke bestemmingsplan.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het vaststellingbesluit met het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen een gemotiveerd beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



¹⁰⁶⁰
de burgemeester



Bijlage(n):

- Zienswijzennota Chw bestemmingsplan Zon en Schild
- Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen (het identificatienummer is NL.IMRO.BP00227-0201)



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1872273

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. de "Zienswijzennota Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00227-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen, met daarin opgenomen de wijzigingen, zoals die zijn opgenomen in de zienswijzennota;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 juni 2024

de griffier

de voorzitter