

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 29 juni 2021
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 13 juli 2021

Vastgesteld besluit 13 juli 2021

Titel

Verklaring van geen bedenkingen projectbesluit Zonnehof 10

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de zienswijzennota vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de transformatie van Zonnehof 10 naar 9 woningen en het realiseren van 3 nieuwe woningen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

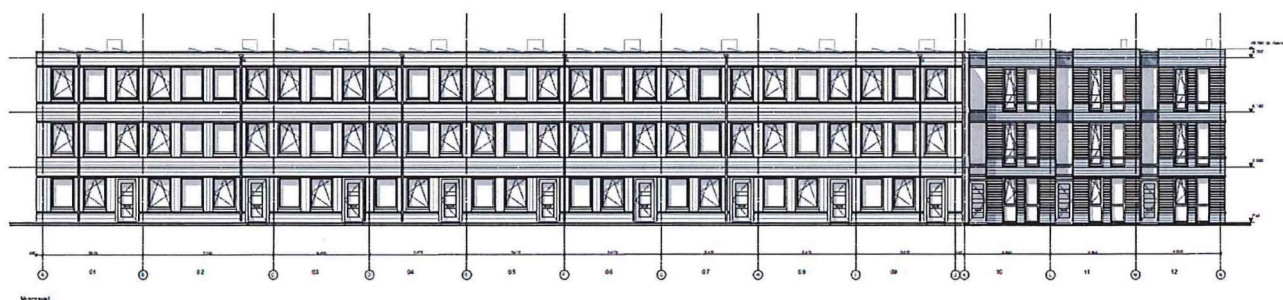
Aanleiding

Zonnehof 10 is de voormalige Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) locatie waar nu de Regionale Ambulance Voorziening Utrecht (RAVU) is gevestigd. De RAVU gaat verhuizen naar een andere locatie. Per 1 juli 2021 verlaten ze het huidige pand en verhuizen ze naar de Nijverheidsweg op De Isselt. Sinds 2015 is De Amersfoortse Combinatie (DAC1) en AG NOVA architecten in gesprek met de gemeente om hier een nieuwe invulling aan te geven. DAC1 is eigenaar van het bestaande pand.

In het plan wordt het monumentale pand getransformeerd tot 9 ruime stadswoningen. Het naastgelegen pand heeft geen monumentale waarden en wordt gesloopt. Hier komen 3 nieuwe woningen voor terug. Op 18 december 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De raad is op 21 januari 2021 geïnformeerd middels een collegebericht. Op grond van artikel 10 van bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-zuid geldt hier de bestemming 'Kantoor'. Daarmee past het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een Wabo projectbesluit is nodig om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.



Situatietekening. In het roze het monumentale pand wat wordt getransformeerd naar 9 woningen. In het blauw de 3 nieuwe woningen in bijpassende uitstraling vormgegeven en ondergeschikt gesitueerd ten opzichte van het monument. Met relatief diepe achtertuinen, een berging, garage en carport en een binnenweg als ontsluiting. Het project is gericht op koopwoningen in de vrije sector. De vrij op naam prijs is nog niet bekend maar het betreft woningen in het hogere segment. Dit specifieke project is in het verleden door de raad benoemd als uitzondering m.b.t. het Deltaplan en in het Afwegingskader transformatie kantoren is Zonnehof 10 benoemd als locatie waar geen werkmeters hoeven te worden behouden.



Beoogd effect

Door dit project worden 12 unieke stadwoningen toegevoegd aan het woningaanbod van Amersfoort. De renovatie van het monumentale pand geeft de Zonnehof een nieuwe kwalitatieve impuls.

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kan het plan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot een ander besluit

Uw raad heeft op 20 april 2021 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarna hebben de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 24 april t/m 9 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Beide zienswijzen gaan over het kappen van een boom. De zienswijzen zijn beoordeeld en betrokken bij het nu voorliggende besluit. Mogelijk behoud van deze bomen is zowel tijdens het ontwerp als na ontvangst van de zienswijzen integraal beoordeeld door de stedenbouwkundig supervisor van de Zonnehofprojecten in samenspraak met landschap en verkeer.

Onze conclusie is dat de twee bomen helaas op een dusdanig ongunstige locatie staan dat een goede verkaveling met parkeren op eigen terrein in combinatie met de noodzakelijke eenrichtingsontsluiting aan de achterzijde niet mogelijk is. De bomen staan in de huidige situatie precies op de erfgrans en daarmee in de toekomstige situatie midden op de weg. Ook is het zo dat de bomen ten behoeve van een optimale leefruimte eigenlijk meer ruimte nodig hebben dan nu het geval is. Alles afwegende zijn er geen realistische en maatregelen voor behoud. De kap is onvermijdelijk om het plan te kunnen realiseren. Ter compensatie worden twaalf bomen geplant. Deze zullen een waardevolle bijdrage leveren aan de groene binnenstedelijke ecosystemen.

2.1 Het initiatief voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

2.2 Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat het plan voldoet aan de gestelde beleidskaders, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amersfoort, maar bijvoorbeeld ook in Afwegingskader transformatie kantoren en de Nota parkeernormen.

2.3 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Ondanks de kap van de twee bomen, blijft het gemeentelijke monument behouden en wordt aanzienlijk verduurzaamd.

2.4 De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo-Projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De uitvoering is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De door de gemeente gemaakte plan- en apparaatskosten evenals eventuele planschade worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

Kanttelingen

- 1.1 Om het plan mogelijk te maken moeten wel twee bomen worden gekapt. Deze staan op een dusdanig ongunstige locatie dat deze niet behouden kunnen blijven. Dit is een collegebevoegdheid. Het betreffen geen monumentale bomen en maken geen onderdeel uit van de Amersfoortse groenstructuurkaart. De twee bomen worden gecompenseerd door alle nieuwe kopers één boom te geven voor in hun achtertuin plus een cursus natuurinclusief tuinieren. De twaalf bomen zijn daarmee het zesvoudige van de bestaande hoeveelheid bomen op het perceel. Indien een koper

geen boom in zijn achtertuin wil planten, zal deze aan de resterende bewoners worden aangeboden. Indien er een boom overblijft zal deze door de ontwikkelaar in het openbaar gebied worden geplant.

Duurzaamheid

Omdat het in dit geval gaat om de herbestemming van een monument en voor een deel nieuwbouw, zijn de duurzaamheidsmogelijkheden beperkter. Toch is het plan als geheel zeer duurzaam en zijn op diverse aspecten de uitgangspunten ambitieuzer dan de gestelde normen zoals bijvoorbeeld de EPC en MPG. De ontwikkelaar heeft samen met de architect een ingenieursbureau in de arm genomen. Een volledige toelichting over alle maatregelen is opgenomen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

De uit deze procedure voortvloeiende ambtelijke kosten worden betaald uit de leges.

Risicoparagraaf

Er zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning twee zienswijzen ingediend. Na het besluit over de verklaring van geen bedenkingen en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het plan opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden om een beroepsschrift in te dienen. Een eventueel beroepsschrift levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Op 18 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een monumentaal kantoorgebouw naar 9 woningen en het slopen van een naastgelegen (niet monumentaal) gebouw om plaats te maken voor 3 nieuwe eengezinswoningen. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning is een planologische procedure nodig in de vorm van een Wabo projectbesluit. De gemeenteraad heeft op 20 april 2021 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beoordeeld en betrokken bij het nu voorliggende besluit. De conclusie is dat de boom niet behouden kan blijven en compensatiemaatregelen ruim voldoende zijn. De zienswijzen leiden niet tot een ander besluit.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Met omwonenden is er in juni/juli 2020 een bewonersbijeenkomst gehouden. Veel gestelde vragen en antwoorden zijn door de ontwikkelaar op www.zonnehof-amersfoort.nl geplaatst. Het plan is naar aanleiding van deze participatie op enkele onderdelen aangepast. Direct omwonenden zullen voorafgaand aan de aankondiging van de terinzagelegging in de krant en op de website per brief over deze ontwikkeling worden geïnformeerd.

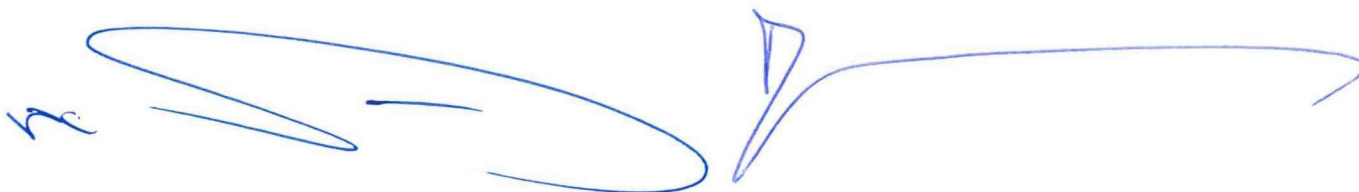
Vervolgstappen

Het besluit om de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degene die eerder een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken, hebben e mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank midden Nederland. Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

Het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing Zonnehof 10 is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen of via www.ruimtelijkeplannen.nl (het identificatienummer is NL.IMRO.0307.OV00072-0301).

Zienswijzennota Zonnehof 10



Zienswijzennota

Omgevingsvergunning Zonnehof 10

Zienswijzennota

Omgevingsvergunning
Zonnehof 10

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1.	<i>Status zienswijzennota</i>	4
1.2.	<i>Procedure omgevingsvergunning</i>	4
2.	DE ZIENSWIJZE	5
3.	CONCLUSIE	8
3.1	<i>Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen</i>	8
3.2	<i>Ambtshalve aanpassingen</i>	

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de omgevingsvergunning 'Zonnehof 10'.

1.2. Procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Zonnehof 10' heeft, met bijbehorende documenten, na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van 29 april 2021 tot en met 9 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de omgevingsvergunning en weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Vervolgens neemt de raad een besluit over de zienswijzennota en de verklaring van geen bedenkingen over dit project.

Beroep

Het besluit van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning met afwijking te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor degene die een (ontvankelijke) zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

2. De zienswijzen

Ontvankelijkheid

De twee zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 29 mei en 31 mei 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn afkomstig van VvE Boekhuis (de recentelijk getransformeerde bibliotheek aan de Zonnehof) en BIZ! (Burgerinitiatief Zonnehof). De namen van de indieners zijn uit privacy overwegingen weggelaten.

Samenvatting

- De reclamanten hebben beiden bezwaar tegen het kappen van één van de twee bomen in het plangebied. Het gaat om een volwassen plataan.
- Hoewel reclamanten positief staan tegenover de compensatie, pleiten zij voor het behoud van de plataan. De reclamanten geven aan dat het een beeldbepalend groenelement is en dient als rustpunt voor vogels. Zij geven aan dat als de erfgrenzen worden aangepast in het ontwerp, de boom in theorie behouden zou kunnen blijven.

Reactie gemeente

Op dit moment is de steeg achter de Arnhemseweg 3 meter breed en worden via de woningen van de Arnhemseweg ontsloten. Direct achter de erfgrens van het perceel van de voormalige GGD staan twee bomen. Één linde in een (voormalige) fietsenstalling in een kleine, open plantstrook en de plataan staat in een open plantspiegel met een grootte van 3 bij 3 meter. De plataan (waar de bezwaren op in gaan) is 24 meter hoog, heeft een stamdiameter van 90 centimeter en de conditie is goed. Beide bomen hebben geen monumentale status en zijn niet opgenomen op de Groenstructuurkaart van Amersfoort. Er is een integrale afweging gemaakt tussen het bouwplan, de bomen, parkeren en de wegontsluiting. Zowel tijdens het ontwerpproces als na het ontvangen van de zienswijzen is in samenwerking met de Supervisor en Verkeer gekeken hoe de bomen op creatieve wijze toch behouden kunnen blijven. Beide bomen staan echter op een dusdanig ongunstige locatie, dat het aanpassen van de erfgrenzen en/of open verharding niet voldoende is om de bomen te kunnen behouden.



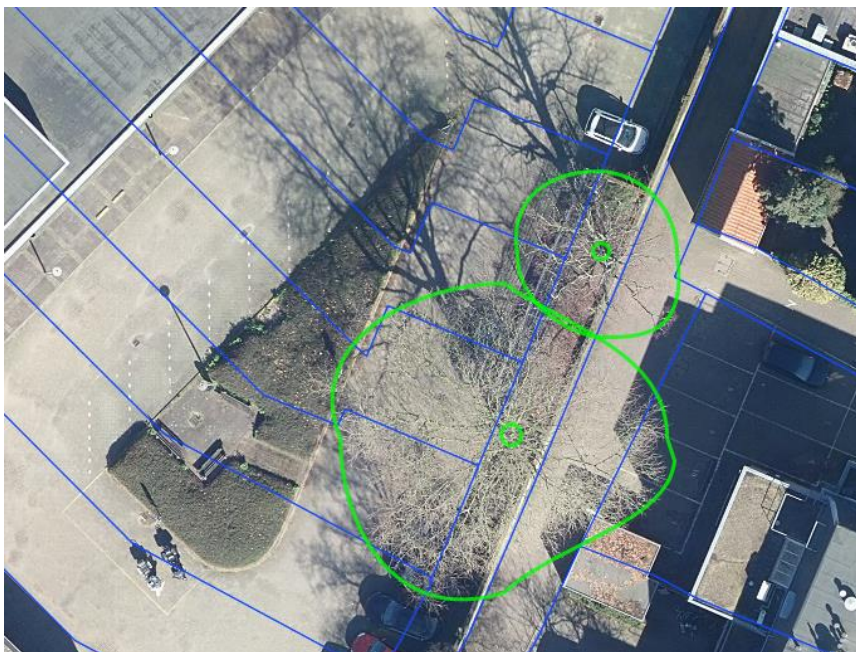
Luchtfoto van de twee bomen en foto van de huidige stam en boomspiegel van de plataan

Binnenstedelijke ontwikkeling en zeker een transformatieopgave als deze, is vaak een complexe puzzel met tegenstrijdige belangen om woningbouw mogelijk te maken. Om de 12 woningen te ontsluiten en te laten voldoen aan de vereiste parkeernorm, is in dit specifieke geval het verruimen van de bestaande steeg de beste en eigenlijk enige oplossing. De verbrede steeg wordt twee richtingsverkeer waarbij er geen doorgang komt aan de noordzijde naar de Arnhemseweg, daarbij is een wegbreedte vereist van 6 meter. Vanuit verkeersafwikkelingsoogpunt is ontsluiting van de

woningen op de Arnhemseweg ongewenst. Een andere realistische oplossing om zowel de bestaande woningen aan de Arnhemseweg als de nieuwe woningen bereikbaar te houden en het parkeren op eigen terrein op te lossen wordt niet gezien.

Tijdens het ontwerp is in overleg met de Supervisor voor de Zonnehofontwikkelingen gekeken naar de mogelijkheden voor het behoud van deze bomen. Het voornaamste uitgangspunt voor de ontwikkeling is evenwel het behoud en transformatie van Zonnehof 10 (gemeentelijk monument). Dit is voor een belangrijk deel bepalend voor de verkaveling. Ook het feit dat deze woningen aan de voorzijde in een autovrij gebied liggen (Zonnehofpark) maakt het van belang dat de woningen via de achterzijde bereikbaar moeten zijn met de auto. Er wordt namelijk vereist dat het parkeren grotendeels wordt opgelost op eigen terrein. Voor die ontsluiting moet de bestaande steeg met 3 meter worden verbreed. Deze verbreding kan alleen aan de zijde van Zonnehof 10 en is met behoud van de bomen niet mogelijk. De bomen staan zo dicht op de rand van het kavel dat ze dan midden op de nieuwe weg komen te staan waarbij de kroonprojectie binnen verschillende carports, garages en bergingen valt. Ook de parkeervoorziening voor enkele woningen zou dan onmogelijk worden gemaakt. Hierdoor zou het project niet ontwikkeld kunnen worden.

Uit de Boom Effect Analyse valt op te maken dat de redelijke tot goede conditie van deze bomen is gehaald door beworteling richting een molgoot. Uit deze strook halen zij hun voeding en water. Dat is positief. Minder positief is de opdruk van verharding door deze wortels. Zonder deze wortels zijn de bomen ten dode opgeschreven. Uit de analyse valt verder op te maken dat voor de kroonprojectie van 80m² voor de linde en 320m² kroonprojectie voor de plataan, volgens de norm 200m³ aan doorwortelbare ruimte nodig is, willen we de bomen behouden. Deze aangegeven ruimte mag niet bestraat en bebouwd worden.



De kleinere linde en grotere plataan, met de stam op de locatie van de geplande rijbaan en kroonprojectie binnen geplande beringen en carports.



Situatietekening met de twaalf nieuwe woningen inclusief carports, garages en bergingen. 1 is de locatie van de linde, 2 de locatie van de plataan.

In combinatie met het geadviseerde open terrein rond de boom betekent dit dat de te treffen voorzieningen niet in verhouding staan tot de verkaveling, geplande ontsluitingsweg en de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Subtiële wijzigingen in de voorgestelde verkavelingstructuur hebben niet voldoende effect om het huidige plan uit te voeren in samenhang met het behoud van de twee bomen. Verschillende woningen worden dan onbereikbaar en bergingen e.d. zijn dan niet mogelijk. Ingrijpende wijzigingen in de verkaveling door bijvoorbeeld achtertuinen aanzienlijk te verkleinen leidt niet tot een realistisch en haalbaar plan.

Om die reden heeft de ontwikkelaar in overleg met de gemeente ruimhartig gecompenseerd in het plan. Waar twee bomen worden gekapt, worden 12 inheemse bomen terug geplant. Iedere eigenaar krijgt een boom om te planten in hun tuin en daarnaast biedt de ontwikkelaar de kopers van de woningen een cursus natuurinclusief tuinieren aan. Indien kopers geen behoefte hebben aan de boom, wordt deze door de ontwikkelaar en in overleg met de gemeente in het openbaar gebied geplant. Ook krijgen de hoekwoningen een groene hederhaag als tuinafscheiding. Deze compensatiemaatregelen zullen de ecosysteemdiensten ten goede komen, zeker ten aanzien van het afvangen van (overtollig) regenwater, het bergen van CO₂ in de bodem en afvang van o.a. fijnstof. Insteek is dat door de herontwikkeling het huidige versteende GGD-terrein wordt vergroend.

Er zijn geen realistische en alternatieve oplossingen voor de transformatie van het gemeentelijk monument naar stadswoningen waarbij de twee bomen behouden kunnen blijven in combinatie met de vereiste verkeer- en parkeervoorzieningen. De voorgestelde compensatiemaatregelen zijn dusdanig ruimhartig dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan dit bouwplan in combinatie met het kappen van de twee bomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3. Conclusie

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van de omgevingsvergunning.

Vastgesteld bij besluit

... juli 2021, nr. 1496240



Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort