



Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg**

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Status zienswijzennota
- 1.2. Procedure bestemmingsplan
- 1.3. Ingekomen zienswijzen

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

- 2.1. Zienswijze van Schoute en Dik Advocaten te Amsterdam namens cliënt C.H. te A.
- 2.2. Zienswijze van M.A. te A.

3. Wijzigingen in het besluit

- 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
 - 3.2 Ambtshalve wijzigingen
-

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over het bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg". De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding is tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg" heeft na publicatie in de Amersfoort Nu en de Staatscourant met ingang van 7 oktober tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Daarnaast is tijdens de zienswijzenronde, op 27 oktober 2010, een inloopavond gehouden in de Amershof waar belangstellenden het bestemmingsplan konden inzien en het ontwerp voor het kantoorgebouw konden bekijken. Enkele ambtenaren en de architect van het gebouw waren aanwezig om vragen te beantwoorden.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na vaststelling heeft het besluit rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door Schoute en Dik Advocaten te Amsterdam namens cliënt C.H. te A. en door M.A. te A.

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

Inleiding

Hieronder is iedere 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 zienswijze.

2.1. Zienswijze van Schoute en Dik Advocaten te Amsterdam namens cliënt C.H. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Ten eerste betwist reclamant de noodzaak danwel het gerechtvaardigd belang van een kantoorbestemming op het betreffende perceel, aangezien er sprake is van grootschalige leegstand in panden die aan de Stadsring zijn gelegen en in gebruik zijn als kantoor. De behoefte aan kantoorruimte had aangetoond moeten worden middels een distributieplanologisch onderzoek. Ten tweede had middels een onderzoek aangetoond moeten worden wat de gevolgen van de reconstructie van de Utrechtseweg zijn. Ten laatste ontbreekt een mobiliteitsprofiel (volgens artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan) dat door de gemeente is getoetst en akkoord bevonden.

Beoordeling

Noodzaak/gerechtvaardigd belang kantoorbestemming

Om het gerechtvaardigd belang aan te kunnen geven is een korte historie op zijn plaats. Op 27 november 2008 is de ontwikkelingsvisie Nederberg vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin wordt een visie gegeven op de (her) ontwikkeling van het gebied Nederberg-Zonnehof. De locatie Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg is daarin niet specifiek genoemd maar staat op een afbeelding in de visie (op pagina 36) wel aangegeven als een kantoor. Daarnaast is in de tekst te lezen dat het karakter van het gebied Nederberg zich bij uitstek leent voor kantoren en commerciële dienstverlening.

Eveneens in 2008 is een planologische procedure doorlopen voor het mogelijk maken van de bouw van een kantoorpand met op de bovenste verdieping 2 penthouses, op het perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg. Hierover zijn destijds geen zienswijzen ingediend. Er ligt echter geen onherroepelijke bouwvergunning, vanwege het faillissement van de ontwikkelaar tijdens de bouwvergunningprocedure.

Na het faillissement van de ontwikkelaar van destijds is het project overgenomen door een nieuwe initiatiefnemer. Deze heeft een aangepast ontwerp laten maken voor het perceel, wat slechts op enkele punten afwijkt van het eerdere ontwerp. De belangrijkste afwijking betreft de 2 penthouses. De initiatiefnemer heeft aangegeven in deze tijd geen penthouses te willen realiseren. Het beoogde gebruik voor het gehele pand is kantoorruimte. Deze afwijking is de belangrijkste reden waarom een nieuwe planologische procedure gevoerd dient te worden voor het ontwerp.

Om enige flexibiliteit in het gebruik mogelijk te maken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen daarmee, na toetsing aan de parkeernormen en aan de overige voorwaarden die genoemd worden in de regels, door middel van een relatief korte procedure medewerking verlenen aan het gebruik van (een deel van) het gebouw door andere functies waaronder: sociale en culturele voorzieningen, medische

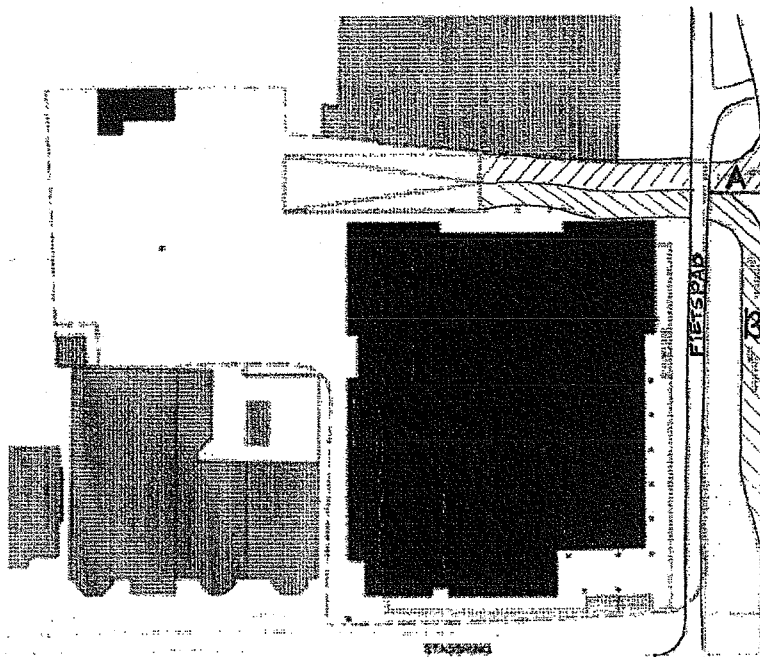
voorzieningen, bedrijven van de categorie A (weinig overlastgevende bedrijven) en op de begane grond horeca van categorie A, de zogenaamde lichte horeca zoals een restaurant (géén café 's of discotheken).

Daarnaast is het van belang om te noemen dat er serieuze belangstelling is voor het kantoorpand op deze locatie. De initiatiefnemer is inmiddels in gesprek met enkele potentiële huurders. Op 24 juni 2010 heeft initiatiefnemer een brief naar de gemeente Amersfoort gestuurd waarin dit wordt bevestigd. Er is echter nog geen intentie-huurovereenkomst gesloten omdat eventuele toekomstige huurders eerst de procedure van het bestemmingsplan willen afwachten zodat meer duidelijkheid bestaat over de bouw en oplevering van het gebouw.

Gevolgen reconstructie Utrechtseweg

Bij de ontsluiting van de parkeergarage is van belang dat de verkeersveiligheid van het te kruisen fietspad zo goed mogelijk is gewaarborgd, en dat geen stagnatie optreedt in de afwikkeling van het verkeer op de Utrechtseweg, komend van het nabijgelegen drukke kruispunt van de Stadsring met de Utrechtseweg. Om dat te bereiken wordt het fietspad zodanig verlegd dat het verkeer dat de garage verlaat en de Utrechtseweg op wil rijden zich kan opstellen tussen de rijbaan en het verschoven fietspad (zie A in onderstaande schets), waardoor fietsers ter plaatse niet gehinderd worden. Door het verleggen van het fietspad ontstaat tevens ruimte voor de aanleg van een uitvoegstrook naast de bestaande rijweg van de Utrechtseweg (zie B in onderstaande schets). Doordat de toegang van de garage in de uiterste zuidwesthoek van het perceel wordt aangelegd, is de afstand tot het kruispunt met de Stadsring maximaal, wat de lengte van de uitvoegstrook ten goede komt (deze is ruim 25 meter lang). Deze strook, waar 4 à 5 auto's zich op kunnen stellen, dient als opstelstrook naar de garage. Dankzij deze opstelstrook heeft het verkeer dat de garage in wil rijden de tijd en voldoende overzicht om tegemoetkomende fietsers op het (verschoven) fietspad tijdig waar te nemen en voorrang te verlenen, zonder daarbij het doorgaande verkeer te hinderen. Bovendien loopt de opstelstrook door op het eigen perceel waar ook nog eens circa 3 auto's kunnen wachten tot ze de garage in kunnen rijden. De lengte van deze strook is ruim voldoende voor het verwerken van de te parkeren auto's. Om een beeld te geven van de reconstructie van de Utrechtseweg is onderstaand een schets opgenomen van de nieuwe situatie. Op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft wordt een definitief ontwerp gemaakt voor de reconstructie van de Utrechtseweg, gebaseerd op deze schets.

Concluderend wordt met de reconstructie van de Utrechtseweg geen onveilige situatie gecreëerd en wordt stagnatie van het doorgaande verkeer voorkomen.



Mobiliteitsprofiel

Op 8 december 2009 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over de parkeernormen voor lopende projecten (besluitnr. 3254209). Daarin is vastgesteld dat voor de in het besluit genoemde projecten de "oude" parkeernorm (uit 2001) wordt toegestaan. Deze projecten zijn al zo lang in voorbereiding dat het in het eindstadium onredelijk is om alsnog de nieuwe parkeernormen toe te gaan passen. De locatie hoek Stadsring- Utrechtseweg is één van de projecten uit dit besluit. Dit besluit staat vermeld in artikel 3.1 onder b van de regels bij dit bestemmingsplan. Volgens zowel de oude als de nieuwe regeling over parkeernormen dient een mobiliteitsprofiel te worden opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente, wanneer meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan minimaal is vereist.

Het beoogde gebruik van het gebouw op de locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg is kantoor met een baliefunctie. Het aantal parkeerplaatsen dat in de parkeergarage gerealiseerd kan worden voldoet aan de minimum parkeernorm voor een dergelijke invulling. Een mobiliteitsprofiel is daarom niet nodig.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting zal een tekst worden opgenomen over de verkeersafwikkeling bij het toekomstige kantoorgebouw en over de parkeernormen. Daarnaast wordt artikel 11 uit de regels verwijderd. Artikel 11 gaat over de parkeernormen uit de nota van 2009. Voor de kantoorbestemming uit het voorliggende bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit 2001 van toepassing (dit staat vermeld in artikel 3.1 onder b van de regels). Naast parkeren gaat artikel 11 ook over laden en lossen. Dit is niet van toepassing bij een kantoorbestemming. En als laatste is in artikel 11 een ontheffing opgenomen voor de nodige parkeerruimte. Deze ontheffing is ook opgenomen in artikel 3 "Kantoor" en is daarmee niet nodig. Daarom kan heel artikel 11 uit de regels worden verwijderd.

2.2. Zienswijze van M.A. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Het bestemmingsplan heeft aanzienlijke gevolgen voor de naast het plangebied gelegen woning van reclamant ten aanzien van:

- Inkijk
- Geluidsoverlast
- Beperking van uitzicht
- Beperking van zonlicht
- Overlast tijdens bouwperiode (vanwege onregelmatige werktijden reclamant)

Reclamant wil graag in gesprek om tot een passende oplossing te komen voordat de bouwvergunning wordt afgegeven.

Beoordeling

Inkijk, beperking uitzicht en zonlicht

Zowel op basis van het nu nog geldende "Stadsvernieuwingsplan Central Stadsgebied" als op basis van de artikel 19, lid 2 vrijstelling uit 2008, kan een gebouw van ongeveer gelijke omvang worden gerealiseerd. Het uitzicht en de zonlichttoetreding die reclamant gedurende enkele jaren heeft genoten, komen voort uit het feit dat het voormalige gebouw van restaurant Boeddha (voorheen hotel-restaurant De Witte) is gesloopt en het terrein vervolgens tot op heden niet meer bebouwd is. Daarnaast kan over de zonlichttoetreding nog worden vermeld dat dit aspect stedenbouwkundig is beoordeeld. De gevel van reclamant waar het nieuwe gebouw naast wordt gebouwd is gelegen op het westen. Dit betekent dat deze gevel zonlicht krijgt van avondzon. In de avond staat de zon lager dan gedurende de dagperiode. Het voorliggende bestemmingsplan laat een wat hoger gebouw toe dan het geldende bestemmingsplan en de artikel 19, lid 2 vrijstelling. Dit heeft echter geen nadeliger situatie tot gevolg ten aanzien van de zonlichttoetreding aan deze zijde van het pand van reclamant.

Het kantoorgebouw zal worden gerealiseerd op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens en 3,5 meter van de zijgevel van de woning van reclamant. In de zijgevel van het kantoorgebouw komen raampartijen die uitkijken op het perceel van reclamant. Een bestemmingsplan zegt echter niets over raampartijen. Het geeft een bouwvlak aan waarbinnen mag worden gebouwd met een bepaalde hoogte. Het Burgerlijk wetboek zegt wel iets over raampartijen in zijgevels. Hierin staat in artikel 50 van boek 5, dat zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf het niet is toegestaan om raamopeningen te creëren binnen 2 meter vanaf de perceelsgrens. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de wetgeving omtrent raamopeningen in zijgevels. Overigens is door de ontwikkelaar aangegeven dat zij graag met reclamant in overleg willen om tot een voor beiden aanvaardbare oplossing te komen wat betreft de raampartijen.

Geluidsoverlast

De VNG heeft een handreiking uitgegeven, "Bedrijven en milieuzonering", waarin informatie wordt gegeven over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking vallen kantoren (de nieuwe bestemming) en horeca (de op dit moment geldende bestemming) onder dezelfde milieucategorie, categorie A. In categorie A vallen activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun woonomgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Gelet op openingstijden zal naar alle waarschijnlijkheid horeca meer "overlast" veroorzaken in de avonduren en kantoren overdag. Bij het voorliggende kantoor zal de "geluidsoverlast" met name

worden veroorzaakt door aankomende en vertrekkende medewerkers. Dit zal zich concentreren op 2 piekmomenten; het begin en het einde van de werkdag. De ingang van de parkeergarage bevindt zich aan de zijde van de Utrechtseweg. Reclamant zal hier weinig hinder van ondervinden. Ook de entree van het kantoor zal aan de zijde van de Utrechtseweg worden gerealiseerd. Overlast van eventuele bezoekers is daarmee voor reclamant tot een minimum beperkt.

Concluderend is de aantrekkende werking van verkeer en/of bezoekers minimaal en leidt deze niet tot overlast voor reclamant. Ook het gebruik van het gebouw als kantoor zal niet meer geluidsoverlast veroorzaken dan de geldende bestemming horeca.

Overlast tijdens de bouw

Bij elk bouwproject zal de omgeving gedurende de bouw in meer of mindere mate overlast ondervinden. Dit zal in de vorm zijn van geluidsoverlast door aan- en afrijden van bouwverkeer en van het bouwen zelf. Daarnaast kan hinder worden ondervonden van het afzetten van een terrein ten behoeve van opslag. Dit laatste zal zoveel mogelijk op eigen terrein gebeuren. De ontwikkelaar probeert de overlast uiteraard tot een minimum te beperken.

Reclamant geeft aan op onregelmatige tijden te werken. Bouwwerkzaamheden vinden vrijwel uitsluitend overdag plaats. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid tot overlast leiden bij reclamant. Helaas is dit bij bouwprojecten onvermijdelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting bestemmingsplan

Aan hoofdstuk 2 "Beschrijving van het plan" wordt een paragraaf 2.4 toegevoegd "Verkeer en parkeren". Hierin zal een tekst worden opgenomen over de verkeersafwikkeling bij het toekomstige kantoorgebouw en over de geldende parkeernormen. Aan hoofdstuk 3 wordt een paragraaf toegevoegd over het gemeentelijk parkeerbeleid.

Regels bestemmingsplan

Artikel 11 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zal worden verwijderd omdat in artikel 3.1 onder b al is opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeernorm uit het collegebesluit van 8 december 2009 over parkeernormen voor lopende projecten.

3.2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- a. Enkele tekstuele, niet inhoudelijke, aanpassingen zijn in de tekst verwerkt;
- b. De tekst is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in de zin van het wijzigen van enkele benamingen van vergunningen en procedures.

Regels

- a. Artikel 10 "Algemene procedure regels" is verwijderd in verband met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d., nr.....

