



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder M.C. Barendregt

Reg.nr. : 3644694
 Datum : 28 december 2010
 Agendapunt :

B&W-vergadering : 28-12-2010
 De Ronde : ---
 Agenda Het Besluit : 25-01-2011
 Vastgesteld besluit :

TITEL

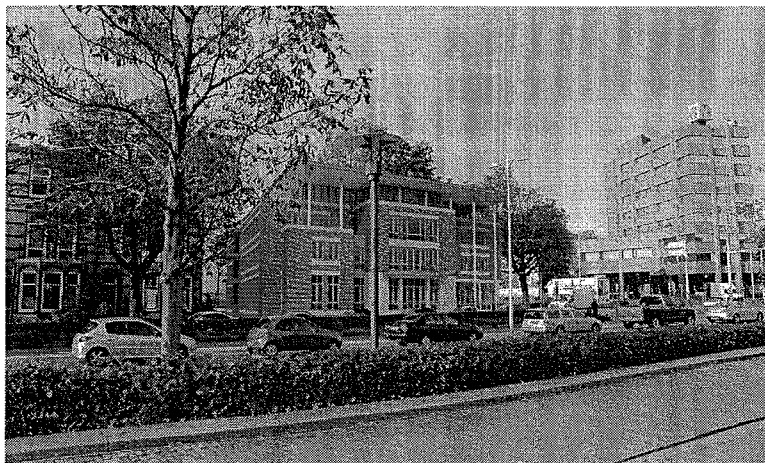
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring – Utrechtseweg"

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg" gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

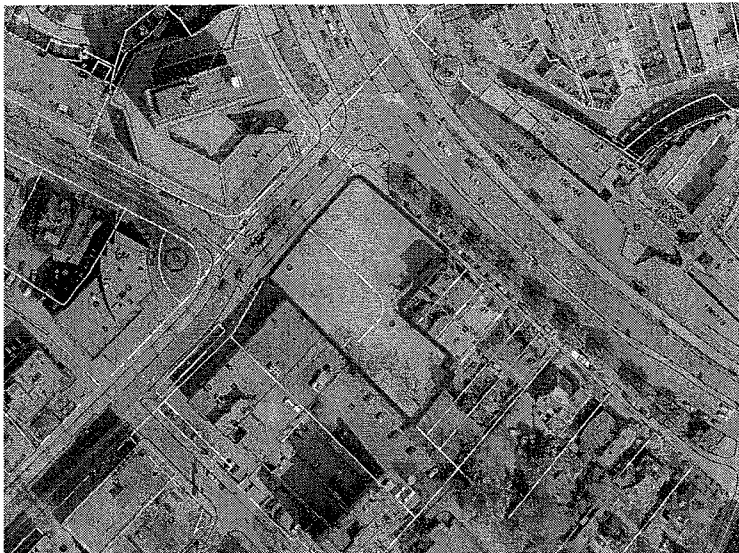
AANLEIDING

In de zomer van 2009 heeft de nieuwe eigenaar van de locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg (onderdeel van het gebied Nederberg), bij de gemeente te kennen gegeven op deze plek een kantoor en parkeergarage te willen bouwen. In overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de supervisor van Nederberg, is door een architectenbureau, in opdracht van de eigenaar, een ontwerp opgesteld voor een kantoorpand bestaande uit 4 lagen, met een terugliggende vijfde laag voor technische ruimten, en een ondergrondse parkeergarage. De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven over het ontwerp. Dit ontwerp past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waarin deze locatie de bestemming "Wonen, werken en voorzieningen" heeft en waarbij via een aanduiding op een deel van de locatie enkel de functie "horeca" is toegestaan. Daarom is een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling.



BEOOGD EFFECT

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een kantoorpand met ondergrondse parkeergarage op de locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg.



Situering perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg

ARGUMENTEN

1. Actueel bestemmingsplan:

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het Stadsvernieuwingsplan "Centraal Stadsgebied" uit 1990. Momenteel wordt gewerkt aan de herziening van dit bestemmingsplan. De procedure daarvan start echter pas begin 2011. Daarom is dit postzegelbestemmingsplan voor deze ontwikkeling in procedure gebracht om zo de realisatie van het ontwerp op korte termijn mogelijk te maken en daarmee deze prominente locatie weer een kwalitatieve invulling te geven.

2. Besluitvormingshistorie:

- Op 27 november 2007 heeft uw raad de ontwikkelingsvisie Nederberg vastgesteld. In die visie is op de hoek Stadsring-Utrechtseweg een kantoorpand ingetekend waarvan de maximale bouwhoogte 16 meter mag bedragen. Het nu voorliggende ontwerp past qua functie binnen de visie. Het bouwvolume wijkt af omdat het gebouw 15,5 meter hoog wordt maar waarbij een terugliggende laag voor technische ruimten een maximale hoogte van 18,5 meter krijgt.
- In 2008 is een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO gevoerd voor een eerder ontwerp voor een kantoorgebouw met 2 penthouses op deze locatie, maar van een andere initiatiefnemer. Hierover zijn geen zienswijzen ingediend. Er is destijds echter geen bouwvergunning verleend vanwege een faillissement van de ontwikkelaar. Het project is overgenomen door een nieuwe initiatiefnemer. Vanwege het feit dat de nieuwe initiatiefnemer, in deze moeilijke economische periode, geen penthouses wil realiseren op het kantoor (zaten wel in het eerdere ontwerp) en omdat inmiddels een nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet voor het huidige ontwerp een nieuwe planologische procedure worden gevoerd.
- Op 28 juni 2010 heeft het Presidium ingestemd met het volgen van de procedure behorende bij model 1 voor het nu voorliggende bestemmingsplan.
- Op 7 september 2010 heeft uw college ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie. De gemeenteraad is hiervan op de hoogte gesteld met een raadsinformatiebrief.

3. Beperkt karakter:

De ontwikkeling speelt zich af op perceelsniveau en kan met een postzegelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4. Het plan is stedenbouwkundig en welstandtechnisch positief beoordeeld:

Zowel de welstandscommissie, als de supervisor van Nederberg-Zonnehof en de gemeentelijke stadsarchitect hebben een positief advies afgegeven over het ontwerp. Op deze prominente locatie in het stadshart wordt de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd met dit ontwerp voor een kantoorpand.

5. Er zijn geen kosten voor de gemeente:

Op grond van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als het bestemmingsplan zogenaamde "aangewezen bouwplannen" mogelijk maakt. Hiermee worden de bouwplannen bedoeld, die zijn omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven als de kosten "anderszins verzekerd zijn". In dit geval is een

exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Op grond van de overeenkomst vergoedt de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente. Het betreft onder andere plan- en apparaatskosten, planschade evenals de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte. Met het aangaan van de overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten dus anderszins verzekerd. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij reclamanten leeft de vraag, waarom er nieuwe kantoren worden toegestaan, nu er op dit gebied al zo veel leegstand is in Amersfoort. Het betreft hier echter een al langer lopend project dat door omstandigheden niet tot uitvoering is gekomen. Bovendien heeft de ontwikkelaar enkele potentiële huurders voor dit kantoorpand op deze prominente locatie. Mocht de invulling met kantoren toch tegenvallen, dan kan het perceel via een korte procedure die is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, alsnog voor bedrijven, sociale-, culturele- en medische voorzieningen en (gedeeltelijk) horeca worden gebruikt. Deze regeling is in het plan opgenomen om gedurende de looptijd van het bestemmingsplan eventuele leegstand zoveel mogelijk te voorkomen. Reclamenten hebben vragen over de verkeersafwikkeling en het parkeren. De tekst in de toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast/verduidelijkt. Daarnaast vrezen reclamanten voor aantasting van hun privacy, uitzicht, zonlichttoetreding en geluidsoverlast tijdens de bouw, door de komst van het nieuwe kantoor. In het nu nog geldende bestemmingsplan kan een gebouw van ongeveer dezelfde omvang worden gerealiseerd maar met gedeeltelijk een andere functie (gedeeltelijk is daarin uitsluitend horeca toegestaan). De planologische situatie wordt met het voorliggende bestemmingsplan voor reclamanten niet nadeliger.

Voor een uitgebreide samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen, wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. Bovendien is in hoofdstuk 3 van de zienswijzennota een overzicht opgenomen van de wijzigingen die worden aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

KANTTEKENINGEN

1.1 Vraag naar kantoorruimte

Een bestemmingsplan voor het realiseren van een nieuw kantoor is gevoelig, nu er veel kantoren leegstaan in Amersfoort. Er zijn echter goede argumenten om in dit geval mee te werken aan het verzoek. In de eerste plaats gaat het om een al langer lopend project. Daarnaast heeft de initiatiefnemer op 24 juni 2010 in een brief aan de gemeente aangegeven dat er serieuze belangstelling is getoond voor dit kantoorpand door een aantal partijen, waaronder een bankinstelling en een grote makelaarsorganisatie. Met deze partijen zijn inmiddels gesprekken gevoerd. Toekomstige huurders willen echter nog geen intentie-huurovereenkomst tekenen omdat zij eerst de procedure van het bestemmingsplan willen afwachten zodat meer duidelijkheid bestaat over de bouw en oplevering van het gebouw.

Om gedurende de looptijd van het bestemmingsplan leegstand zoveel mogelijk te voorkomen kan via een korte procedure, die is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, een andere functie in het gebouw gerealiseerd worden.

1.2 Voor de planontwikkeling dient de Utrechtseweg ter plaatse gereconstrueerd te worden.

Om de inrit van de parkeergarage te kunnen aanleggen moet de Utrechtseweg ter plaatse aangepast worden. Deze reconstructie, waarbij een voorsorteerstrook wordt aangelegd en het fietspad wordt opgeschoven, is voor rekening en risico van de initiatiefnemer en zal door de gemeente worden aanbesteed, volgens ons aanbestedingsbeleid.

FINANCIËN

Alle kosten van het project worden betaald door de initiatiefnemer (zie argument 5).

VERVOLG

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, krijgen de provincie en VROM inspectie nog zes weken tijd om te reageren op de wijzigingen die uw raad heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit mag daarom pas na zes weken worden gepubliceerd, tenzij wij eerder een reactie ontvangen van de provincie en VROM inspectie.

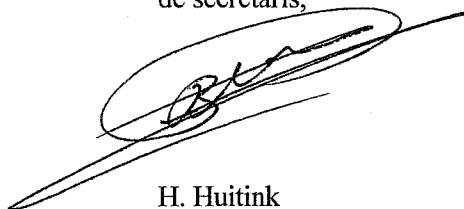
Nadat de provincie en de VROM inspectie hebben gereageerd op de wijzigingen, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State.

BETROKKEN PARTIJEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg" heeft na publicatie in de Amersfoort Nu, de Staatscourant en op de gemeentelijke website, van 7 oktober tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen. Daarnaast is tijdens de zienswijzenperiode een informatiebijeenkomst voor direct omwonenden georganiseerd door de initiatiefnemer waarbij ook ambtenaren van de gemeente aanwezig waren. Vragen van omwonenden over het bouwplan en over het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens deze avond beantwoord. Tijdens de termijn van terinzagelegging is door 2 personen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ingediend (zie hiervoor de zienswijzennota).

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

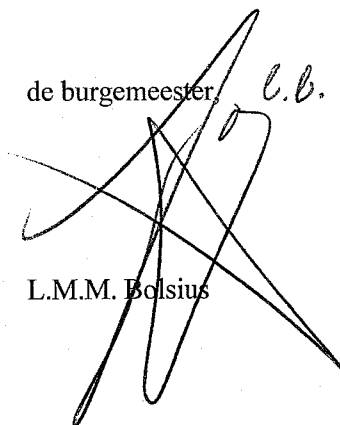
de secretaris,



H. Huitink

de burgemeester,

L.M.M. Bolsius



L.M.M. Bolsius

Bijlagen

- ontwerp-raadsbesluit;
 - zienswijzennota bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg";
 - het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen (klik op "zoeken in alle plannen (via de kaart)", klik vervolgens op de kaart op het gebied "CSG-zuid") of via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
-



RAADSBESLUIT

Reg.nr.3644694

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 december 2010, sector SOB/RO (nr.3644694);

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg" gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2011.

de griffier

de voorzitter

