



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg

Reg.nr. : 4162521
 Datum : 5 september 2012
 Agendapunt : HB-4

B&W-vergadering : 11-09-2012
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 02-10-2012
 Vastgesteld besluit : 02-10-2012

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Amersfoort Oost

BESLISPUNTEN

1. In het ontwerpbestemmingsplan “Amersfoort Oost” de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de “zienswijzennota bestemmingsplan Amersfoort Oost”, die deel uitmaakt van dit besluit;
2. Het bestemmingsplan “Amersfoort Oost” (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00047-0201, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “amersfoort-oost-ondergr”) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

De raad heeft op 30 augustus 2011 besloten om de startnotitie “bestemmingsplan Amersfoort Oost” vast te stellen en voor het bestemmingsplan “Amersfoort Oost” de procedure te volgen van model 2. Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt (met inachtneming van de hierna genoemde wijzigingen) het juridisch-planologisch kader voor de wijken Kruiskamp, Koppel, Liendert en Rustenburg.

De raad is via een raadsinformatiebrief (datum 27 maart 2012) op de hoogte gebracht van de aanstaande ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor het gebied. Gedurende een periode van twee weken voorafgaand aan de ter inzagelegging kon de raad kennis nemen van het ontwerp bestemmingsplan. Dat ontwerp met de bijbehorende stukken, heeft vervolgens in de periode van 3 mei tot en met 13 juni 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde ‘zienswijzennota bestemmingsplan Amersfoort Oost’ zijn alle ingekomen zienswijzen toegelicht, samengevat en beantwoord. Naast de zienswijzen zijn in de nota zeven kleine wijzigingen beschreven. Dit zijn wijzigingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd, omdat tijdens controle van het ontwerp bestemmingsplan bleek dat hier nog kleine fouten aanwezig waren.

De raad is bevoegd om te besluiten over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

BEOOGD EFFECT

Met het bestemmingsplan Amersfoort Oost beschikken we over een nieuw bestemmingsplan dat tot en met 2022 voldoet aan de wettelijke eisen. Dit past binnen de totale actualiseringsslag van bestemmingsplannen in Amersfoort. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is er één integraal planologisch-juridisch kader voor de wijken Kruiskamp, Koppel, Liendert en Rustenburg.

ARGUMENTEN

1.1 Het bestemmingsplan dient door de raad te worden vastgesteld met inachtneming van de ingekomen zienswijzen.

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. Kort samengevat luiden de zienswijzen en de voorgestelde reacties hierop als volgt:

- 1) Verzocht wordt om een meer uitgebreide bestemming op te nemen voor de loods achter het pand Grote Koppel 11, zoals een bedrijfsfunctie inclusief woonruimte.

Beantwoording zienswijze:

Ter plekke zijn de bedrijfsfunctie en een kantoorfunctie reeds toegestaan. Het opnemen van een woonbestemming ter plekke is echter niet zomaar mogelijk, aangezien een dergelijke wijziging door ons in het bestemmingsplan uitgebreid gemotiveerd moet worden met inachtneming van alle feiten en omstandigheden van dit moment. Een woning ter plekke moet technisch haalbaar zijn (de maatvoering van de percelen is beperkt), moet stedenbouwkundig akkoord worden bevonden en moet ruimtelijk onderbouwd worden. Bij een ruimtelijke onderbouwing moet onder andere worden aangegeven of in verband met eventueel spoorweglawaaai voorzieningen aan de gevel getroffen moeten worden, of de grond geschikt is voor het wonen en of er voldoende parkeerruimte is voor een woonfunctie. Verder heeft de hoofdbebouwing al sinds lange tijd een woon- en kantorenfunctie en is deze al tijden als zodanig in gebruik. Aan de achterzijde zijn de tuinen met bijgebouwen aanwezig, waar nu niet wordt gewoond. Indien wij nu een woonbestemming aan de achterzijde zouden toestaan, dan zou dat een precedent scheppen waardoor wij ook op andere percelen binnen hetzelfde bouwblok woningen moeten kunnen toestaan aan achterzijden van hoofdbebouwing. Dit kan gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van een aantasting van de privacy, verhoging van de parkeerdruk en een geheel andere beleving van de achtertuinen. De aanvraag voor woonruimte ter plekke is daarom helaas te complex om nu direct in het bestemmingsplan op te nemen. U kunt als initiatiefnemer uiteraard wel een voorlopig ontwerp plan indienen om te laten beoordelen onder welke voorwaarden een woning ter plekke zou kunnen worden toegestaan. Vervolgens kunnen wij hierop een weloverwogen besluit nemen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- 2) Voor het perceel Meridiaan 14 is een plan ontwikkeld voor de bouw van commerciële functies en daarboven appartementen. De huidige garage wordt dan gesloopt. Verzocht wordt om een Gemengde doeleinden 2 bestemming op te nemen, aanvullend op de huidige bestemming.

Beantwoording zienswijze:

In het plan wordt zowel het bouwvlak, de bouwhoogte als de functie gewijzigd. Om tot een goede beoordeling van het plan te komen is het nodig om een “voorlopig ontwerp plan” in te dienen bij de gemeente.

Een functiewijziging naar “gemengde doeleinden 2”, zonder dat er iets veranderd aan het bestaande bouwvlak en de bouwhoogte, is wel al mogelijk. Deze bestemming sluit goed aan bij de overige panden aan de Meridiaan en is in overeenstemming met de principes van onze nota detailhandel 2011 dat op verspreide winkelstrips zoals de Meridiaan wordt gekozen voor flexibiliteit in bestemmingen, zodat hier ook andere functies kunnen ontstaan. Nieuwe functies worden wel *altijd* getoetst aan de ‘Nota parkeernormen Amersfoort 2009’, de parkeerdruk die volgt uit de nieuwe functie moet kunnen worden opgevangen op eigen terrein. Om het straatbeeld vanaf de Meridiaan niet teveel aan te tasten moet het parkeren plaatsvinden achter (het verlengde van) de voorgevel. Deze zienswijze leidt tot een wijziging van de bestemming bedrijf naar de bestemming Gemengde doeleinden op het perceel Meridiaan 14.

- 3) Verzocht wordt om het pand Mallemastraat 11 uit te breiden, zodat liefdadigheidswerk in eigen huis kan worden verricht (opslaan en inpakken pakketten voor minder bedeelde gezinnen). In de omgeving is in het verleden al diverse malen toestemming verleend voor uitbreiding van de bouwmassa. Tevens wordt verzocht om hier een tweede bouwlaag toe te staan, in lijn met de overige bebouwing.

Beantwoording zienswijze:

Op stedenbouwkundige gronden is dit niet mogelijk, de gevraagde uitbreiding aan de voorzijde tast het beeld vanaf de openbare ruimte teveel aan. Wel biedt het bestemmingsplan nog ruimte voor een

kleine uitbreiding. De aangedragen voorbeelden zijn niet vergelijkbaar met deze situatie, omdat er sprake is van een ander type woning, een ander perceel of een groter perceel. De stedenbouwkundige situatie verschilt daarom in dit geval. Ook het bouwen van een tweede verdieping is niet mogelijk, omdat de hoekwoningen van 1 verdieping juist zorgen voor geleiding van het bouwblok en een grotere beleving van licht, lucht en ruimte van zowel buitenaf alsook vanuit de binnentuin gezien.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- 4) Verzocht wordt om op het perceel Hogeweg 92 de bouw van een extra woning toe te staan, conform de regeling uit het "uitbreidingsplan Kruiskamp 1951". In het bestemmingsplan "Kruiskamp Koppel" uit 2002 is de toendertijd bestaande situatie vastgelegd, waardoor de mogelijkheid voor het bouwen van een extra woning verdween.

Beantwoording zienswijze:

Het op dit perceel opnemen van een inmiddels verdwenen regeling is niet zomaar mogelijk, aangezien elke wijziging in het bestemmingsplan door ons uitgebreid gemotiveerd moet worden met inachtneming van alle feiten en omstandigheden *op dit moment*. Zo is bijvoorbeeld de verkeersintensiteit op de Hogeweg in de loop der tijd toegenomen, waardoor de geluidsbelasting op nieuw te bouwen woningen hoger is. Verder is door toegenomen autobezit de parkeernorm voor nieuw te bouwen woningen verhoogd. Ook leidt het toekennen van een nieuwe woning ter plekke tot precedentwerking. Deze aanvraag is daarom helaas te complex om nu direct in het bestemmingsplan op te nemen.

Om toch te onderzoeken of op dit perceel een extra woning kan worden gebouwd, raden wij aan om een voorlopig ontwerp plan in te dienen bij de gemeente. Hieraan kan de informatie van deze zienswijze worden toegevoegd, zodat er een weloverwogen besluit kan worden genomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan

1.2 Het bestemmingsplan bevat ook aanpassingen zonder dat daarover zienswijzen zijn ingediend.

Zeven wijzigingen worden in het bestemmingsplan doorgevoerd omdat tijdens controle van het ontwerp bestemmingsplan bleek dat hier nog kleine fouten aanwezig waren. Het gaat om de volgende zaken:

- Perceel Grote Koppel 11 wordt volledig als woning gebruikt, het betreft een bestaande situatie. De kantoorbestemming wordt hier gewijzigd naar "wonen 1".
- Een strook grond naast het adres Grote Koppel 16 is in eigendom van de gemeente. Ten onrechte is hier een horecabestemming opgenomen, dit wordt een tuinbestemming. Met een tuinbestemming is het voor de gemeente mogelijk om deze strook te behouden en groen in te richten, maar kan eventueel ook worden overgegaan tot verkoop van de grond, zodat deze als tuin kan worden betrokken bij de aangrenzende panden.
- In het voorgaande bestemmingsplan had het bouwblok Van Randwijcklaan 8-8F een bestemming "bedrijfsdoeleinden 2. Per abuis is de bestemming gewijzigd naar 'gemengde doeleinden 2', dit wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke bestemming.
- Uit luchtfoto's blijkt dat binnen de bouwvlakken om de adressen Rietzangerstraat 2-36 & Wiekslag 18-48 ook bebouwing van één verdieping is opgenomen. We voegen een hoogtescheidingslijn toe.
- Op het perceel Weg van de Vrede 1 is in het verleden een vergunning verleend voor de bouw van een serre. Deze is net als de rest van het gebouw één bouwlaag hoog en wordt daarom opgenomen binnen het bouwvlak.
- Op de Eem liggen diverse boten. Woonboten zijn ter plekke niet aanwezig, dit wordt uit de bestemmingsomschrijving gehaald. Wel beschikken de boten over een schipperswoning, hetgeen als bedrijfswoning kan worden beschouwd. De woning wordt normaal gesproken gebruikt tijdens langere vaartochten. Daarom geven we binnen de aanduiding "ligplaats" aan dat tevens één bedrijfswoning per boot is toegestaan. Verder is er een hotelboot aanwezig, hiervoor is een vergunning verleend. Daarom staan we binnen de aanduiding ook één boot met horeca van categorie h toe.
- Bij het bedrijfspand aan de Grote Koppel / Koppelweg nemen we een woonbestemming op in plaats van een bedrijfsbestemming. De woonbestemming was al opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan, waardoor er planologisch niets veranderd. De toekomstplannen voor dit pand wijzen op de realisatie van nieuwe woningen, waardoor een bedrijfsbestemming niet (meer) voor de hand ligt.

2.1 Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn veel belanghebbenden en bewoners betrokken.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn veel belanghebbenden en bewoners betrokken. Op 28 september 2011 kregen de belangrijkste stakeholders in het gebied, zoals de Alliantie en de diverse scholen, een brief met een aankondiging van het nieuwe bestemmingsplan. Twaalf stakeholders hebben naar aanleiding van de brief op- of aanmerkingen aan ons doorgegeven, hierop hebben wij een persoonlijke reactie gegeven. Op 18 november 2011 zijn alle personen binnen het plangebied uitgenodigd om het concept van het bestemmingsplan tijdens een inloopavond te bekijken. Het concept is ook op internet geplaatst. Op 7 en 8 december 2011 vonden de inloopavonden plaats. In totaal hebben ongeveer 180 personen de inloopavonden bezocht. Na afloop hebben wij van 25 personen een ingevuld formulier met opmerkingen en van 7 personen e-mails met opmerkingen ontvangen. Alle personen hebben een persoonlijk bericht ontvangen en worden op de hoogte gehouden van het vervolg van de procedure. Op 14 januari 2012 is het concept-ontwerpbestemmingsplan naar diverse partijen verzonden in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. 7 partijen hebben een reactie gegeven, hierop hebben wij persoonlijk gereageerd. Van 3 mei tot en met 13 juni 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage liggen. Alle personen die in de voorgaande stappen betrokken waren kregen persoonlijk bericht van deze ter inzagelegging. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend.

2.2 Er ontstaat een actueel planologisch-juridisch kader voor Kruiskamp, Koppel, Liendert en Rustenburg

Het bestemmingsplan vloeit voort uit de opgave om op grond van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 1 juli 2013 voor het gehele grondgebied van de gemeente te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

3.1 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Zie paragraaf 'financiën'.

4.1 Versnelde publicatie

Aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan enkele (kleine) wijzigingen worden doorgevoerd, dienen op grond van de Wet ruimtelijke ordening Gedeputeerde Staten van Utrecht nog zes weken de tijd te krijgen om te reageren op de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit mag daarom pas na zes weken worden gepubliceerd, tenzij eerder een reactie wordt gegeven. Aangezien het plan niet strijdig is met de provinciale belangen, vragen wij de provincie om vervroegd over te gaan tot publicatie van het bestemmingsplan. De inspectie leefomgeving en transport hoeft niet om een reactie te worden gevraagd, omdat er geen strijdigheid is met nationale belangen. De inspectie heeft in het verleden aangegeven in deze gevallen op voorhand toestemming te verlenen voor versnelde publicatie.

KANTTEKENINGEN

Geen kanttekeningen.

FINANCIËN

Voor het plangebied hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Er zijn in dit plangebied geen bouwmogelijkheden waarbij sprake is van verhaalbare bestuurlijke kosten. De bestaande situatie is vastgelegd.

VERVOLG

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, krijgen Gedeputeerde Staten van Utrecht nog zes weken de tijd om te reageren op de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit mag daarom pas na zes weken worden gepubliceerd, tenzij eerder een reactie is ontvangen van Gedeputeerde Staten waarin zij instemmen met een versnelde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Nadat Gedeputeerde Staten hebben gereageerd op de wijzigingen, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de

mogelijkheid tot het indienen van beroep door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BETROKKEN PARTIJEN

De indieners van zienswijzen en de eigenaren/gebruikers van de percelen waar wijzigingen worden doorgevoerd ontvangen een brief waarin de wijzigingen beschreven staan. Verder krijgen alle betrokkenen bij het bestemmingsplan, zoals de personen die de inloopavond hebben bezocht, een email waarin wordt gewezen op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen

- Raadsbesluit
 - Zienswijzennota bestemmingsplan Amersfoort Oost
 - Vast te stellen bestemmingsplan Amersfoort Oost (digitaal)
-



RAADSBSLUIT

Reg.nr.4162521

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2012, sector SOB/RO (nr.4162521);

b e s l u i t:

1. in het ontwerpbestemmingsplan “Amersfoort Oost” de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de “zienswijzennota bestemmingsplan Amersfoort Oost”, die deel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan “Amersfoort Oost” (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00047-0201, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “amersfoort-oost-ondergr”) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2012.

de griffier

de voorzitter

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Amersfoort Oost



doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure bestemmingsplan
- 1.3 Ingekomen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Amersfoort Oost

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en gevolgen voor het bestemmingsplan

- 2.1 Zienswijze van F.A. te A.
- 2.2 Zienswijze van R.V te A
- 2.3 Zienswijze van E. te A.
- 2.4 Zienswijze van S. te A.

3. Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan “Amersfoort Oost”. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

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

Dit betekent voor de procedure van het bestemmingsplan Amersfoort Oost dat we de volgende stappen zetten:

Zienwijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan “Amersfoort Oost” heeft na publicatie in Amersfoort Nu en de Staatscourant met ingang van 3 mei tot en met 13 juni 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling voorlopige voorziening worden aangevraagd. Het bestemmingsplan treedt dan niet eerder in werking dan op het moment waarop op de voorlopige voorziening is beslist.

1.3 Ingekomen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Amersfoort Oost

1. Zienswijze van F.A te A. (ontvangen op 13 juni 2012);
2. Zienswijze van R.V. te A. (ontvangen 12 juni 2012);
3. Zienswijze van E. te A. (ontvangen 13 juni 2012).
4. Zienswijze van S. te A. (ontvangen 12 juni 2012)

Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend, er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en gevolgen voor het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is iedere zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het bestemmingsplan Amersfoort Oost worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

De vier ingekomen zienswijzen gaan in op verschillende onderwerpen, er is niet één specifiek onderwerp dat er uit springt.

Een van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: een bedrijfspand krijgt een iets ruimere bestemming. Het bouwvlak wordt daarbij niet vergroot. De overige drie zienswijzen leiden niet tot aanpassingen.

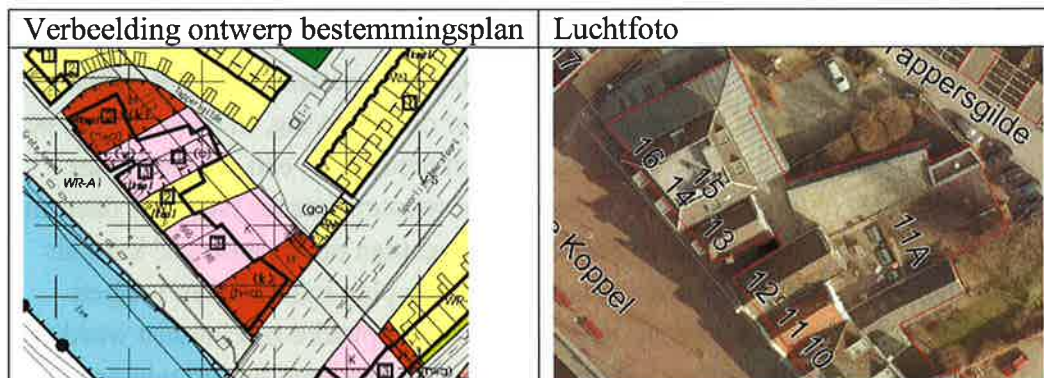
2.1 Zienswijze van F.A. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 13 juni 2012) en van alle benodigde gegevens voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Waar gaat het om?

Grote Koppel 11.



Samenvatting

1. Aan het gebied tussen de Grote Koppel en het Tappersgilde is een kantoorbestemming toegekend, behoudens de twee horecagelegenheden Merlot en Dara. Hierop is één uitzondering: de loods gelegen aan de Tappersgilde, plaatselijk bekend Grote Koppel 11A. Voor dit perceel is in het plan de functie “bedrijf” (b) genoemd. De bedrijfsfunctie kan worden gezien als uitgebreider dan die van ‘kantoor’. Ambtelijk is dit bevestigd.
2. Voor het perceel is op 17 oktober 2011 een voorlopig ontwerp plan (VOP) ingediend voor het bouwen van een kantoorruimte op de locatie van de huidige vervallen loods. Op 21 december 2011 heeft de gemeente een reactie hierop gestuurd, dit is als bijlage aan de zienswijze toegevoegd. In de reactie is te lezen dat de afdelingen “economie en wonen” stellen dat de gemeente alleen medewerking verleent aan goedkeuring van het VOP, indien “het nieuwe of te verbouwen pand duurzaam is en een flexibele bouw heeft, zodat het op termijn geschikt kan worden gemaakt voor andere functies, *bijvoorbeeld wonen*”.
Verzocht wordt om een meer uitgebreide bestemming op te nemen, zoals een bedrijfsfunctie inclusief woonruimte.

Beoordeling

1. Dat is juist, met de aanduiding “bedrijf” heeft het perceel een uitgebreidere bestemming dan de overige percelen.
2. De zin die u noemt staat inderdaad in de reactie van de gemeente.
3. Ter plekke zijn de bedrijfsfunctie en een kantoorfunctie reeds toegestaan. Het opnemen van een woonbestemming ter plekke is echter niet zomaar mogelijk, aangezien een dergelijke wijziging door ons in het bestemmingsplan uitgebreid gemotiveerd moet worden met inachtneming van alle feiten en omstandigheden van

doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

dit moment. Een woning ter plekke moet technisch haalbaar zijn (de maatvoering van de percelen is beperkt), moet stedenbouwkundig akkoord worden bevonden en moet ruimtelijk onderbouwd worden. Bij een ruimtelijke onderbouwing moet onder andere worden aangegeven of in verband met eventueel spoorweglawaaï voorzieningen aan de gevel getroffen moeten worden, of de grond geschikt is voor het wonen en of er voldoende parkeerruimte is voor een woonfunctie. Verder heeft de hoofdbebouwing al sinds lange tijd een woon- en kantorenfunctie en is deze al tijden als zodanig in gebruik. Aan de achterzijde zijn de tuinen met bijgebouwen aanwezig, waar nu niet wordt gewoond. Indien wij nu een woonbestemming aan de achterzijde zouden toestaan, dan zou dat een precedent scheppen waardoor wij ook op andere percelen binnen hetzelfde bouwblok woningen moeten kunnen toestaan aan achterzijden van hoofdbebouwing. Dit kan gevolgen hebben voor de omgeving, in de vorm van een aantasting van de privacy, verhoging van de parkeerdruk en een geheel andere beleving van de achtertuinten. De aanvraag voor woonruimte ter plekke is daarom helaas te complex om nu direct in het bestemmingsplan op te nemen. U kunt als initiatiefnemer uiteraard wel een voorlopig ontwerp plan indienen om te laten beoordelen onder welke voorwaarden een woning ter plekke zou kunnen worden toegestaan. Vervolgens kunnen wij hierop een weloverwogen besluit nemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Geen
2. Geen

2.2 Zienswijze van R.V. te A

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 12 juni 2012) en van alle benodigde gegevens voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Waar gaat het om?

Meridiaan 14



Samenvatting

1. Op het perceel Meridiaan 14 willen wij een plan realiseren met een plint met B.O.G. en daarboven appartementen. Wij verzoeken u om:
 - a. De bestemming voor ons eigendom Gemengd -2 te geven.
 - b. Om woningen mogelijk te maken.
2. Verder verzoeken wij om:
 - a. De huidige bestemming van ons eigendom te handhaven zolang er geen gebruik wordt gemaakt van de nieuwe mogelijkheden.
 - b. De huidige bestemming te verruimen door de huidige bestemming van ons eigendom aan te vullen met dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk en gezondheidszorg.
 - c. Om de aangegeven bedrijfswoning over twee bouwlagen aan te vullen cq aan te passen naar twee woningen, omdat het er nu ook al twee zijn, dat ook als twee woningen te vertalen in de bestemming.

Aan de zienswijze is een concept bestemmingkaart bijgevoegd en een opzet voor de nieuwbouw.

Beoordeling

1. Een plan indienen voor dit perceel is uiteraard mogelijk, hiervoor kunt u een "voorlopig ontwerp plan" indienen bij de gemeente. Wij beoordelen dan het plan op haalbaarheid, bijvoorbeeld door te bekijken of in het plan rekening is gehouden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zolang deze beoordeling nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen wij het plan (nog) niet opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt met name voor ingrijpende plannen waarbij zowel de

doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

functie als het bouwvlak of bouwhoogte wijzigen. In uw plan (zoals uit de bijlage blijkt bij uw brief) wijzigen zowel het bouwvlak, de bouwhoogte als de functie. Voor het indienen van een voorlopig ontwerp plan hebben wij een formulier ontwikkeld, dat te verkrijgen is op onze internetsite, via de volgende link: http://www.amersfoort.nl/Formulieren/Nieuwe_structuur/loketten/vergunningen/aanvraagformulier_voorlopig_ontwerpplan.pdf

U kunt het formulier ook vinden door op onze internetsite de zoekterm “voorlopig ontwerpplan” in te voeren.

Los van het plan dat u wilt indienen vraagt u in uw zienswijze om een bestemming Gemengd-2 toe te kennen en om woningen mogelijk te maken. Een dergelijke functiewijziging, zonder dat ook de bouwmassa of bouwhoogte wijzigt, is minder ingrijpend en kan daarom in het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden beoordeeld.

Uw pand heeft in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming, waarbij woningen op de verdieping zijn toegestaan. Alle overige panden langs de Meridiaan hebben een Gemengde Doeleinden (2) bestemming, de bedrijfsbestemming komt verder niet terug in het gebied. Een omzetting van uw bedrijfsbestemming naar gemeente doeleinden zorgt ervoor dat langs de Meridiaan meer eenduidigheid ontstaat in bestemmingen. Dit is in overeenstemming met de principes uit de Amersfoortse Nota Economie dat op verspreide winkelstrips zoals de Meridiaan wordt gekozen voor flexibiliteit in bestemmingen, zodat hier andere functies kunnen ontstaan. In de Nota Economie staat ook dat winkelstrips niet verder worden uitgebreid. Hiervan is in dit geval echter geen sprake, omdat uw perceel al bedrijvigheid kende en dus niet uitsluitend een ‘rustige’ bestemming zoals wonen.

Het omzetten van de bestemming naar een gemengde doeleinden bestemming is in lijn met ons beleid en dus akkoord, waarbij wel moet worden aangetekend dat voor nieuwe functies *altijd* wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009. De invullingsmogelijkheden voor uw pand zijn dus afhankelijk van de parkeermogelijkheden op eigen terrein. De parkeerdruk op straat is namelijk erg hoog. Dit betekent bijvoorbeeld dat het gebruik van uw volledige pand als supermarkt niet kan worden toegestaan, omdat het aantal benodigde parkeerplaatsen hiervoor niet op te vangen is binnen het eigen perceel. Het parkeren zal verder achter (het verlengde van) de voorgevel moeten plaatsvinden. Stedenbouwkundig is het niet gewenst om voor de voorgevel te parkeren. De reden hiervoor is dat de Meridiaan een ontsluitingsweg is met een breed, ruim opgezet profiel met daarin veel groen, langsparkeren en brede trottoirs voor de begeleidende bebouwing langs. In afwijking van de naastgelegen bebouwing ligt de perceelsgrens hier een stuk verder naar de straatzijde van de Meridiaan toe. Voorheen stonden hier auto's tentoongesteld. In de bestaande situatie is dit trottoir, dat past in het totale ruimtelijk samenhangende profiel van de Meridiaan. Bij het zoeken naar parkeeroplossingen op eigen terrein zal deze samenhang behouden moeten blijven. Parkeeroplossingen voor de gevel aan de Meridiaan passen niet in het ruimtelijk beeld van de Meridiaan.

Tot slot zijn de woningen op de verdieping, die nu al aanwezig zijn en die u ook in de toekomst als mogelijkheid wilt laten bestaan, binnen de gemengde doeleinden (2) bestemming toegestaan. Ook dit sluit aan bij de overige panden langs de Meridiaan.

2. Om de huidige bestemming te kunnen handhaven zolang er geen gebruik wordt gemaakt van de nieuwe mogelijkheden nemen wij binnen de gemengde doeleinden 2 bestemming een aanduiding '(b) – bedrijf' op. In de regels omschrijven wij dat hier ook bedrijven zijn toegestaan (met twee woningen op de verdieping), tót het moment dat gebruik wordt gemaakt van één van de mogelijkheden uit de gemengde doeleinden 2 bestemming. Op deze manier blijven ook uw bestaande mogelijkheden gehandhaafd. Omdat een gemengde doeleinden bestemming beter aansluit bij de functies van de overige panden aan de Meridiaan dan een bedrijfsbestemming, vervalt de bedrijfsbestemming zodra hier gebruik van wordt gemaakt.

Verder vraagt u de huidige bestemming te verruimen door deze aan te vullen met dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk en gezondheidszorg. Deze mogelijkheden zijn allemaal aanwezig binnen de gemengde doeleinden 2 bestemming. Tot slot vraagt u om de aangegeven bedrijfswoning over twee bouwlagen aan te vullen cq aan te passen naar twee woningen, omdat het er nu ook al twee zijn. In de aanduiding '(b) – bedrijf' nemen wij dit inderdaad – conform de bestaande situatie - op. Binnen de gemengde doeleinden bestemming is het wonen op de verdieping ook al toegestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. De huidige bedrijfsbestemming van het pand wordt omgezet naar een 'gemengde doeleinden 2' bestemming.
2. Tevens krijgt het pand een aanduiding (b) – bedrijf, om de huidige situatie mogelijk te blijven maken totdat gebruik wordt gemaakt van de nieuwe bestemming. Bij de bestemming nemen we als specifieke gebruiksregel op dat het gebruik van gronden voor parkeren niet is toegestaan voor (het verlengde van) de voorgevel.

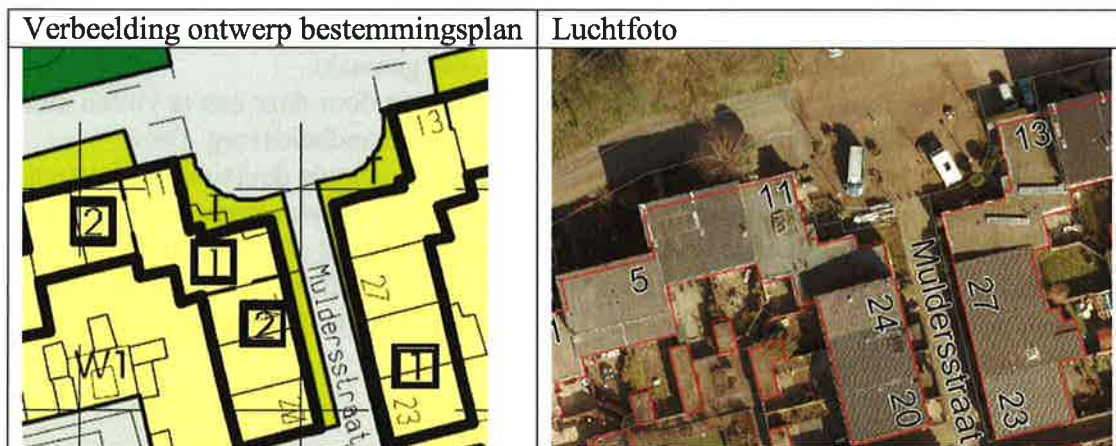
2.3 Zienswijze van dhr. E te A (via DAS rechtsbijstand)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 13 juni 2012) en van alle benodigde gegevens voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Waar gaat het om?

Mellemastraat 11



Samenvatting

1. Op het adres Mellemastraat 11 stelt de bewoner hulppakketten samen voor minder bedeelde gezinnen in Nederland en Oost-Europa. De pakketten worden in de woning opgeslagen voordat deze naar de gezinnen worden gestuurd. Het liefdadigheidswerk neemt dergelijke vormen aan dat een aparte ruimte gewenst is voor het opslaan en inpakken van de pakketten. Hiervoor is een uitbreiding van de bestaande woning noodzakelijk. Echter, in het bestemmingsplan hebben de gronden waarop de uitbreiding is beoogd de bestemming 'tuin'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de gewenste uitbreiding te realiseren. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een deel van de bestemming 'tuin' te herbestemmen tot "wonen -1", zodat de verbouwing van het pand kan worden uitgevoerd. Het betreft een stuk van 2,2 meter naast een huidige werkkamer en een stuk van 3,5 meter voor de huidige werkkamer, dat trapsgewijs verspringt. In de buurt van de woning zijn al vele van dergelijke bouwplannen vergund (voorbeelden zijn toegevoegd), waardoor er sprake is van precedentwerking. Verzocht wordt om op grond van het gelijkheidsbeginsel medewerking te verlenen aan het plan. De burens hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan. Tot slot is Rustenburg aangewezen als welstandsvrij gebied, hetgeen de procedure tot afgifte van een omgevingsvergunning zal vereenvoudigen.
2. Verzocht wordt om de hoogtebeperking tot één bouwlaag op dit perceel te schrappen. Alle overige woningen uit het blok bestaan uit meer dan één bouwlaag. In de toekomst kunnen dan aanpassingen aan de woning worden gedaan om het woongenot te vergroten. Verder kunnen dan makkelijker zonnepanelen op het dak worden

doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

aangebracht. In de huidige situatie liggen door het hoogteverschil minimaal ¼ van de panelen in de schaduw.

Beoordeling

1. Wij hebben de tekening van de gewenste uitbreiding bestudeerd. De aansluiting met de burens is in de bestaande situatie al gelijk getrokken en verspringt niet. De hoekwoningen in dit buurtje hebben een kleine achtertuin, dit was reden om in het verleden plekken aan te geven waar garages mochten worden geplaatst op het voorerf of waar de woning mocht worden uitgebouwd in het verlengde van de bestaande gevels tot aan de voorgevel van het buurperceel.

De Mellemstraat is aan een pleintje gelegen. Ook hier zijn uitbreidingsmogelijkheden aangegeven, deze zijn zodanig dat er een nieuwe aanvaardbare symmetrie aan de pleintjes ontstaat. Deze regeling is in het bestemmingsplan nog steeds van kracht. Voor de Mellemstraat 11 is deze mogelijke uitbreiding van de oorspronkelijke bebouwing nog niet volledig benut. Ook is beperkt bebouwing in de achtertuin mogelijk, waarvan nog geen gebruik is gemaakt.

De meegestuurde referenties betreffen ons inziens geen vergelijkbare situaties: het gaat veelal om een ander gebied met een ander type bebouwing of situering en daarmee ook om een andere regeling. Dit geldt voor de adressen Mellemstraat 22 & 25, Illegaliteitsweg 36, Rustenburgerweg 35, 37, 39 & 64 en Van Randwijcklaan 219 (einde of tussenwoning van een rij woningen, geen hoekwoning aan een centraal plein). De situaties bij de Weg van de Vrede 1 en 2 zijn wel vergelijkbaar, hier is ook sprake van bebouwing in de voortuin bij een vergelijkbare hoekwoning. Toch zijn ook deze percelen anders: ze hebben een grotere maat, liggen aan een buurtontsluitingsweg en hebben een andere vorm. Hiervoor zijn ook andere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan, die zijn afgestemd op die specifieke situatie. De gevraagde uitbouw van de woning zou afbreuk doen aan de symmetrische opzet van de pleintjes en gaat ten koste van het deel nog zichtbare oorspronkelijke hoekbebouwing met de tuinen ervoor. Stedenbouwkundig is dit geen wenselijke situatie. Aangeraden wordt om de resterende uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan te benutten.

2. Bij de bijzondere stedenbouwkundige-architectonische opzet in dit buurtje zijn alle hoekwoningen 1 verdieping hoog. Deze lagere hoekbebouwing zorgt voor geleiding van het bouwblok en voor een grotere beleving van licht, lucht en ruimte van zowel buitenaf alsook vanuit de binnentuin bezien. Een tweede bouwlaag op de hoeken zou het bouwblok massiever en meer gesloten maken, dat afbreuk doet aan de oorspronkelijke, vriendelijke en zorgvuldige bebouwingsopzet.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Geen
2. Geen

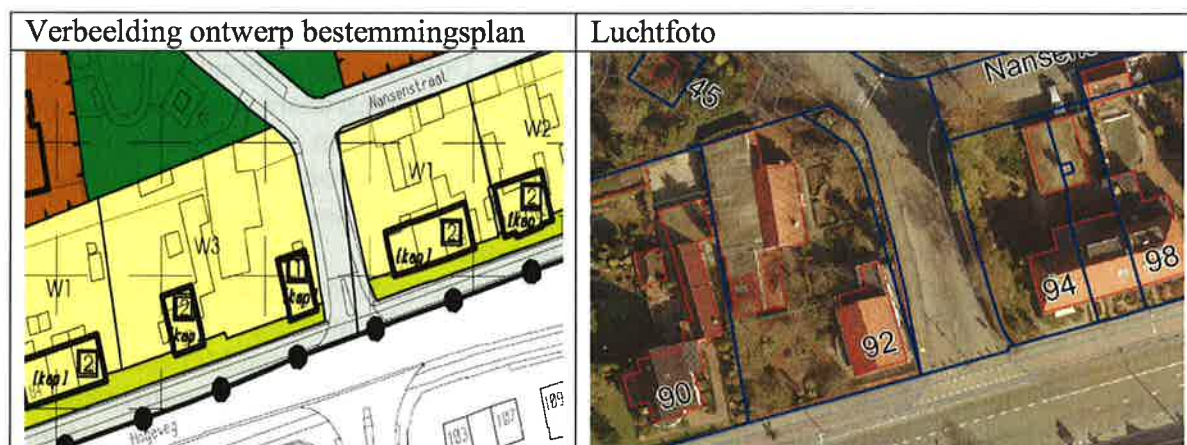
2.4 Zienswijze van de heer / mevrouw S. te A.

Ontvankelijkheid

De reactie op het bestemmingsplan is per email ingekomen op 12 juni 2012 en vervolgens door de gemeente als zienswijze ingeboekt.

Waar gaat het om?

Hogeweg 92



Samenvatting

De woning op het perceel Hogeweg 92 is in oktober 1994 gekocht, waarbij (door de makelaar) werd vermeld dat eventueel nóg een woning op het perceel mocht worden gebouwd. Bij navraag bij bouw- en woningtoezicht bleek dit inderdaad mogelijk: het toen geldende bestemmingsplan “uitbreidingsplan Kruiskamp” uit 1951 stond een extra woning toe. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voor dit gebied was dat er 2 of 3 eengezinshuizen op de percelen konden worden gebouwd. Dit is voor het overgrote deel ook gebeurd, ook aan de andere kant van de Hogeweg.

Vervolgens is in 2002 een nieuw bestemmingsplan “Kruiskamp Koppel” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de toendertijd bestaande situatie als uitgangspunt genomen, waardoor de mogelijkheid voor het bouwen van een extra woning verdween. Ook volgens het nieuwe bestemmingsplan “Amersfoort Oost” is slechts één vrijstaande woning toegestaan, omdat de regeling uit het bestemmingsplan uit 2002 als uitgangspunt is gehanteerd.

Het is ons inziens raadselachtig en vervelend waarom in het plan 2002 gewoon de toen bestaande situatie als uitgangspunt is genomen, inclusief dak- en goothoogten. Door ons is hier destijds helaas geen aandacht aan besteed. Wanneer een plan “Kruiskamp Koppel” wordt aangekondigd ben je er niet direct op gespitst om te achterhalen wat er allemaal aan de Hogeweg gaat wijzigen.

Wij hopen, gezien het bovenstaande, dat u met enige coulance ons verzoek wilt honoreren zodat op een eenvoudige wijze (o.i. een kwestie van een paar lijntjes) kosten en tijd bespaard kunnen worden. Wij verzoeken om het bestemmingsplan aan te

doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

passen zodat er op termijn twee of drie eengezinswoningen kunnen worden gebouwd zoals bedoeld in plan 1951. Hierbij nemen wij aan dat eventueel onderzoek naar planschade voor ons rekening komt. Ook andere restricties zullen wij graag van u vernemen.

Beoordeling

Wij hebben het oude uitbreidingsplan Kruiskamp uit 1951 opgezocht, daarin was het inderdaad mogelijk om nog een woning te realiseren. U geeft al aan niet gereageerd te hebben op het bestemmingsplan Kruiskamp Koppel (bijvoorbeeld door een zienswijze in te dienen), waardoor de nieuwe situatie al onherroepelijk vast is komen te liggen. Wij begrijpen dat dit een vervelende situatie kan opleveren.

Het aanpassen van het nieuwe bestemmingsplan door opnieuw een nieuwe woning toe te staan is helaas niet zo eenvoudig. Elke wijziging van een bestemming dient door ons namelijk uitgebreid gemotiveerd te worden met inachtneming van alle feiten en omstandigheden *op dit moment*. Zo is bijvoorbeeld de Hogeweg in de loop der tijd aangepast en is de verkeersintensiteit toegenomen. Via onderzoek moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de Hogeweg op de nieuw te bouwen woning niet te hoog is. Ook kunnen stedenbouwkundige uitgangspunten door nieuwe inzichten in de loop der tijd wijzigen. Verder moet rekening worden gehouden met het feit dat bij het toestaan van een woning op een perceel ook andere percelen mogelijk in aanmerking komen voor een nieuwe woning. Immers, wat de één mag, mag de ander ook. Tot slot gelden door toegenomen autobezit nu andere parkeernormen bij nieuwe woningen.

Kortom, het verruimen van bestemming en bouwmogelijkheden is in dit geval te complex om direct in het bestemmingsplan, zonder nader onderzoek of toelichting, te regelen. Om toch te onderzoeken of ter plekke de bouwmogelijkheid kan worden opgenomen, raden wij u aan om een “voorlopig ontwerp plan” in te dienen bij de gemeente. Wij beoordelen dan het plan op haalbaarheid, bijvoorbeeld door te bekijken of in het plan rekening is gehouden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zolang deze beoordeling nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen wij het plan (nog) niet opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Wij raden u aan om de informatie die u in het kader van deze zienswijze verstrekte toe te voegen aan het voorlopig ontwerp plan, zodat een stedenbouwkundige kan beoordelen of het kader uit het uitbreidingsplan “Kruiskamp” nog van toepassing kan zijn.

Voor het indienen van een voorlopig ontwerp plan hebben wij een formulier ontwikkeld, dat te verkrijgen is op onze internetsite, via de volgende link:
http://www.amersfoort.nl/Formulieren/Nieuwe_structuur/_loketten/_vergunningen/aan_vraagformulier_voorlopig_ontwerpplan.pdf

U kunt het formulier ook vinden door op onze internetsite de zoekterm “voorlopig ontwerpplan” in te voeren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen

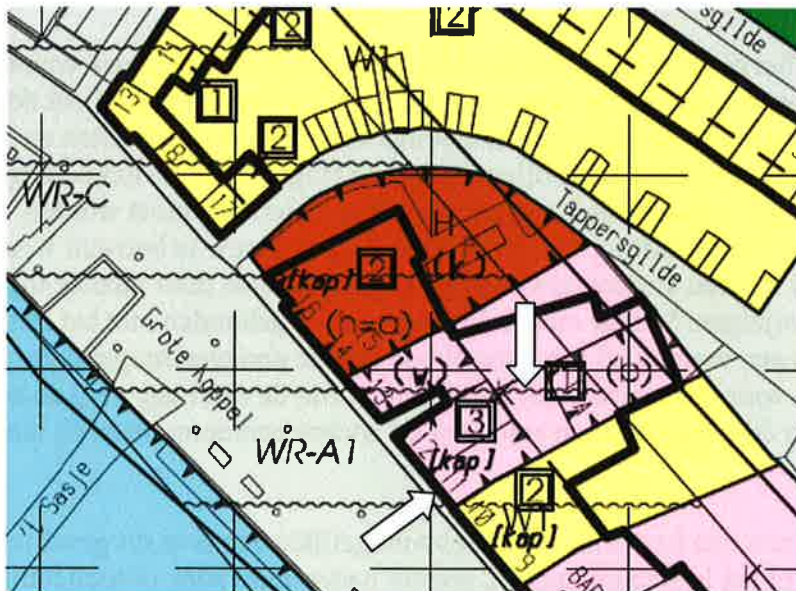
Ambtshalve wijzigingen

Bij een controle van het bestemmingsplan tijdens de zienswijzenprocedure is gebleken dat er nog enkele zaken gewijzigd dienen te worden, omdat deze tot nu toe (per abuis) niet goed zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan doorgevoerd:

Wijziging 1:

Locatie:

Grote Koppel 11-13



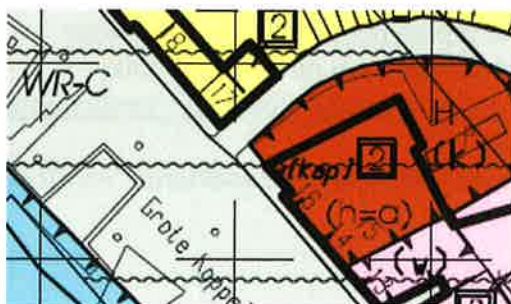
Wijziging:

Het perceel Grote Koppel 11 wordt volledig als woning gebruikt, dit betreft een bestaande situatie. De bestemming wordt hier gewijzigd naar 'wonen 1'

Wijziging 2:

Locatie:

Grote Koppel 16

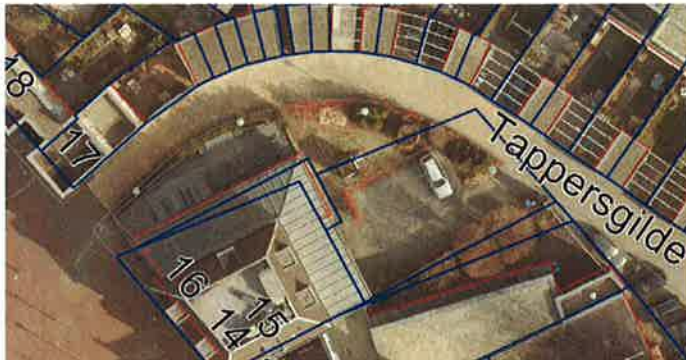


Wijziging:

doc. Nr. #4169153

Behoort bij raadsvoorstel nr. 4162521

Uit kadastrale gegevens blijkt dat de gronden grenzend aan de Tappergilde in eigendom zijn van de gemeente en dus niet van de eigenaar van het perceel Grote Koppel 16. De horecabestemming wordt daarom gewijzigd naar een tuinbestemming.



Met een tuinbestemming is het voor de gemeente mogelijk om deze strook te behouden en groen in te richten, maar kan eventueel ook worden overgegaan tot verkoop van de grond. Bij eventuele verkoop kan de grond dan als tuin worden betrokken bij de aangrenzende panden.

Wijziging 3:

Locatie:

Van Randwijcklaan 8 – 8F



Wijziging:

In het voorgaande bestemmingsplan had dit bouwblok een bestemming “bedrijfsdoeleinden 2”, met aanduiding ‘verkoop motorbrandstoffen toegestaan’. Per abuis is de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd naar ‘gemengde doeleinden 2’. Dit is niet zomaar mogelijk, omdat bij een wijziging van de bestemming moet worden onderbouwd of er gevolgen zijn op het gebied van externe veiligheid (in verband met de aanwezigheid van een tankstation). We houden de huidige “bedrijfsdoeleinden 2” bestemming aan. Er is voor het gebouw ook geen aanvraag ingediend om de bestemming te wijzigen.

Wijziging 4:

Locatie:

Rietzangerstraat 2-36 & Wiekslag 18-48



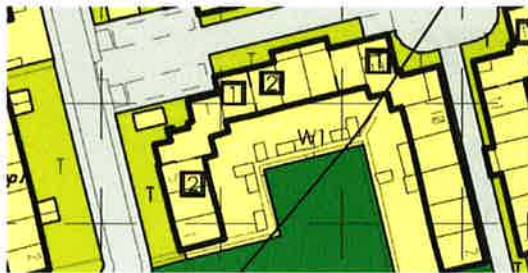
Wijziging:

Uit luchtfoto's blijkt dat binnen deze bouwvlakken ook bebouwing van één verdieping is opgenomen. We voegen een hoogtescheidingslijn toe.

Wijziging 5:

Locatie:

Weg van de Vrede 1



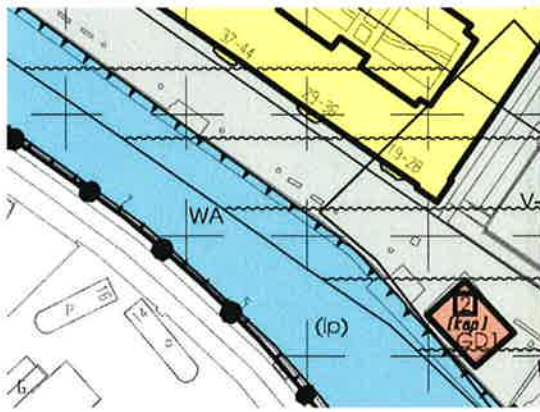
Wijziging:

Ter plekke is in het verleden een vergunning verleend voor de bouw van een serre. Deze is net als de rest van het gebouw één bouwlaag hoog en wordt daarom opgenomen binnen het bouwvlak.

Wijziging 6:

Locatie:

Eem



Wijziging:

Tussen de Grote en Kleine Koppel liggen diverse boten, al dan niet met horeca. Hiervoor is reeds een aanduiding 'ligplaats' (lp) opgenomen met bijbehorende regels.

Bij de bestemmingsomschrijving voor water staat nu nog:

“

Ter plaatse van de aanduiding "ligplaats": tevens voor het aanmeren van pleziervaart, woonboten, boten met horeca van categorie a en steigers;

“

In deze bestemmingsomschrijving geven we aan dat het gaat om *bestaande* woonboten. In het gebied komen zowel boten voor waar gegeten en gedronken wordt als waar overnacht kan worden. Hiervoor zijn vergunningen verleend. De *bestaande* horecaboten staan we in het bestemmingsplan toe.

De bestemmingsomschrijving komt als volgt te luiden:

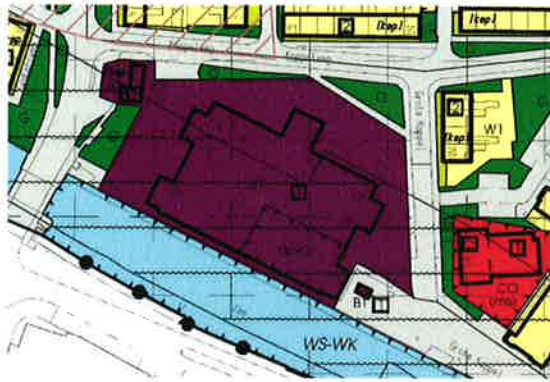
“Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats': tevens voor het aanmeren van pleziervaart, van bestaande woonboten, van bestaande boten met horeca van categorie a en h en voor steigers.

In de begripsbepalingen geven we aan wat we onder bestaande woon- en horecaboten verstaan, namelijk boten die aanwezig waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan en waarvoor een vergunning is verleend.

Wijziging 7:

Locatie:

Bedrijfsgebouw Grote Koppel / Koppelweg



Wijziging:

In het voorgaande bestemmingsplan “Centraal stadsgebied noord” had dit gebouw een woonbestemming en lag er een verkeersbestemming langs de Eem. Deze bestemmingen houden we aan, aangezien de toekomstplannen voor dit pand wijzen op een invulling met woningen. Het permanent wijzigen van de bestemming naar bedrijf ligt hierdoor niet voor de hand, we nemen de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan over.