



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5066845
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 29 september 2015
Portefeuillehouder	: Wethouder Y. Kemmerling		
B&W-vergadering	: 29-09-2015		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 13-10-2015		
Vastgesteld besluit	: 13-10-2015		

TITEL

Gewijzigde vaststelling 'Partiële herziening De Lichtenberg - appartementen en deelgebied langs 't Weitje'

BESLISPUNTEN

1. De 'zienswijzennota Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' vast te stellen;
2. in het ontwerp 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'zienswijzennota Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje';
3. het bestemmingsplan 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00096-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "Grootschalige basiskaart") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. gedeputeerde staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

In het Definitief Ontwerp Stedenbouw voor de Locatie Lichtenberg (vastgesteld door de raad op 17 december 2013) zijn de ruimtelijke hoofdstructuur, de uitgangspunten en kaders die voor de kavels en de bouwvolumes gelden, vastgelegd. Op de locatie, die vrijkomt na de sloop van het ziekenhuis, kunnen koopappartementen worden gebouwd en daarnaast tussen de 50 en 60 eengezinswoningen (vrije kavels).

Voor enkele delen van de locatie, de appartementen en het deelgebied langs 't Weitje, is bij de vaststelling van het Definitief Ontwerp Stedenbouw al aangegeven dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld omdat de oorspronkelijke plannen voor deze delen niet meer aansluiten bij de huidige veranderende woningmarkt.

Belangrijkste reden herziening bestemmingsplan is de veranderde woningmarkt

Voor de appartementen op de Locatie Lichtenberg is altijd uitgegaan van zeer grote (en dure) appartementen. In het huidige bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg is het aantal appartementen gemaximaliseerd tot 65 voor het gehele plangebied. Dit maximum aantal, samen met het maximale bouwvolume, zal leiden tot realisatie van uitsluitend grote appartementen. Dit concept sluit niet meer aan bij de huidige woningmarkt. Naast grotere appartementen is er ook veel vraag naar wat kleinere appartementen. Om in het bestemmingsplan wat meer flexibiliteit te bieden, en daarmee tegemoet te komen aan de vraag naar appartementen, is binnen het bestaande bouwvolume het maximum aantal appartementen van 65 losgelaten. Een toekomstig ontwikkelaar kan op deze manier kiezen voor het realiseren van uitsluitend grote appartementen, of een combinatie van grote en wat kleinere appartementen, of uitsluitend wat kleinere appartementen.

Een ander deel van het huidige bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg dat met deze partiële herziening gewijzigd wordt is het laagste punt van de locatie aan 't Weitje. Voor dit deel is altijd uitgegaan van de bouw

van vier à vijf patiowoningen (nb. in het Programma van Eisen was daarbij ook een vrijstaande woning opgenomen). Bij de nadere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw naar het Definitief Ontwerp Stedenbouw kwam naar voren dat het aanwezige grote hoogteverschil, de bouwopgave van patiowoningen op deze plek zeer complex maakt. Daarnaast sluiten patiowoningen niet goed aan bij de bebouwing in de omgeving. Daarom wordt in de herziening van het bestemmingsplan het woningtype voor dit deel gewijzigd in reguliere grondgebonden woningen, vrijstaand of twee aaneen gebouwd.

Een laatste wijziging betreft een strook langs het perceel Jacob Catslaan 29. Ten behoeve van de aanleg van de nieuwe centrale groene as, met zichtlijn vanaf de Utrechtseweg naar de Sint Ansfrieduskerk, is een geringe aanpassing van de bestemmingsgrenzen ter plaatse van het perceel Jacob Catslaan 29 wenselijk. De bestemming van de hoek van het perceel Jacob Catslaan 29 wordt gewijzigd van “Verkeer-verblijf” naar “Tuin” (hier komt een nieuwe inrit naar het perceel Jacob Catslaan 29) en een aansluitende hoek die in de centrale groene as komt te liggen wijzigt van “Verkeer-verblijf” naar “Groen”.

BEOOGD EFFECT

Zodra de ‘Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs ‘t Weitje’ de procedure heeft doorlopen beschikt de gemeente over een bestemmingsplan op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de realisatie van appartementen, van reguleren grondgebonden woningen vrijstaand of twee aaneen gebouwd, en voor de inrichting van een strook langs het perceel Jacob Catslaan 29.

BESLUITVORMINGSHISTORIE

- De raad heeft op 17 december 2013 het Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS) voor de locatie Lichtenberg vastgesteld;
- De modelkeuze voor de partiële herziening De Lichtenberg - appartementen en deelgebied langs 't Weitje, met daarbij het voorstel voor het presidium om de procedure behorende bij model 1 te volgen, is besproken in het college van 11 februari 2014;
- Het presidium heeft vervolgens op 25 februari 2014 ingestemd met het voorstel tot het volgen van de procedure behorende bij model 1;
- Op 19 november 2014 is het concept-ontwerp van de partiële herziening in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Zij konden tot 12 december 2014 reageren op het plan. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt in de ontwerp partiële herziening.
- Het college heeft ingestemd met het ter inzage leggen van de ontwerp partiële herziening en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder terrein Lichtenberg op 31 maart. De raad heeft hierover een RIB ontvangen (nr. 041, d.d. 01-04-2015). Geen van de raadsleden heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de ontwerp partiële herziening te agenderen voor bespreking in De Ronde.
- De ontwerp partiële herziening en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben ter inzage gelegen van 23 april t/m 3 juni 2015, waarbij een ieder de mogelijkheid had een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is door 3 personen gebruik gemaakt.

ARGUMENTEN

1.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de toelichting op partiële herziening

Drie personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze over de ontwerp Partiële herziening kenbaar te maken. De belangrijkste bezwaren in de zienswijzen gaan over de vraag of er behoefte is aan meer appartementen, het parkeren en het afwijken van eerdere stedenbouwkundige uitgangspunten. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota's. Twee punten uit de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting op de Partiële herziening:

- Aan paragraaf 2.1 van de toelichting van de partiële herziening wordt een uitleg toegevoegd over het terugleggen van de bebouwingsgrenzen, het verhogen van het bebouwingspercentage en het vergroten van de bestemming ‘Tuin’ bij het grote appartementencomplex.
- In het kader van het vooroverleg over deze partiële herziening heeft de SGLA gevraagd om een nadere onderbouwing van de behoefte aan appartementen met een woningbehoefte analyse. Deze vraag is eveneens in de zienswijzen gesteld. Hoewel er een goede onderbouwing is gegeven voor de appartementen die mogelijk worden gemaakt met deze partiële herziening is er toch besloten om een

woningbehoefte analyse te laten uitvoeren door een extern bureau, om een extra onderbouwing te kunnen geven op basis van een rapport. Het rapport is opgesteld door Rigo Research en Advies. In het rapport wordt geconcludeerd dat er zowel op regionaal niveau als gemeentelijk niveau sprake is van een tekort aan plannen om te kunnen voorzien in de behoefte aan appartementen. De conclusies uit het rapport worden toegevoegd aan hoofdstuk 3 van de toelichting van de partiële herziening. Het volledige rapport wordt als bijlage toegevoegd aan de zienswijzennota en aan de toelichting van de partiële herziening.

1.2 Enkele ambtshalve aanpassingen worden voorgesteld

In hoofdstuk 3 van de zienswijzennota worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld bij de vaststelling van de partiële herziening. Deze worden onderstaand kort opgesomd:

- Het mogelijk maken van 4 in plaats van 1 in- en uitritten bij het grote appartementencomplex;
- Het opnemen van een nadere eis over het representatieve karakter van de gevels van het grote appartementencomplex;
- Naast kelders en ruimten in de kap, worden ook ondergrondse parkeervoorzieningen uitgesloten van het begrip bouwlaag;
- Een aanpassing van het openbaar gebied op de hoek Utrechtseweg/Vondellaan wordt verwerkt op de verbeelding.

3.1 Het plan is akkoord bevonden door CRK en RCE

In het kader van de procedure voor het uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg is naast het uitwerkingsplan ook het inrichtingsplan voor de locatie besproken met de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Daarbij is tevens aangegeven dat een partiële herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is voor het loslaten van het maximum aantal appartementen, voor het wijzigen van de patiowoningen in reguliere grondgebonden woningen en voor het wijzigen van de bestemming van een strook langs het perceel Jacob Catslaan 29 ten behoeve van een optimalisatie van de aanleg van de centrale groene as. Zowel de commissie als de rijksdienst zijn van oordeel dat het plan voor de ontwikkeling voorziet in een passende invulling van de locatie; de plannen voor de locatie zijn zorgvuldig.

3.2 Uitvoerbaarheid vergroten

Vaststellen van de partiële herziening is nodig om de uitvoerbaarheid te vergroten van de delen van het plan betreffende de appartementen en het gebied bij 't Weitje, en om de inrichting van de centrale groene as aan de zijde van de Jacob Catslaan te optimaliseren.

4.1 Exploitatieplan niet nodig

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

5.1 Verzoek om versnelde publicatie

Aangezien de wijzigingen die bij de vaststelling worden voorgesteld niet een volledig ander plan tot gevolg hebben en met de wijzigingen geen provinciaal belang wordt geschaad, wordt gedeputeerde staten van de provincie Utrecht verzocht toestemming te verlenen tot versnelde publicatie. Dit betekent dat de periode van 6 weken, die gedeputeerde staten heeft om te reageren op de wijzigingen, niet hoeft worden afgewacht. Het plan kan met deze toestemming eerder worden gepubliceerd.

DUURZAAMHEID

De delen waar de voorliggende partiële herziening voor is opgesteld, zijn onderdeel van de Locatie Lichtenberg. Bij de ontwikkeling en realisatie van de Locatie Lichtenberg is duurzaamheid een belangrijk aspect. Doordat de woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven, heeft de gemeente de realisatie van duurzame woningen niet in eigen hand. Om de vrijheid horende bij particulier opdrachtgeverschap te stimuleren, is er voor gekozen om de nieuwe bewoners zo veel mogelijk ruimte te geven op het gebied van duurzame oplossingen. Hiervan uitgaande zullen de toekomstige bewoners door ons worden geïnspireerd, geïnformeerd en gefaciliteerd om een duurzame woning te bouwen. Daarbij zullen we zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid om vooral (bijna) energieneutrale woningen te bouwen. Wel moet bij de keuze van duurzame oplossingen rekening worden gehouden met het cultuurhistorische aspect. De locatie Lichtenberg is onderdeel van het

rijksbeschermd stadsgezicht Bergkwartier. Daarnaast kan de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied enige beperkingen met zich mee brengen.

FINANCIËN

Middels de vaststelling van de jaarrekening 2014 op 2 juni 2015 is de herziene grondexploitatie de Lichtenberg vastgesteld en een voorziening voor het beoogde tekort getroffen. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en het resultaat verwerkt in de jaarrekening. Hiermee worden de dan actuele financiële kaders voor deze grondexploitatie vastgesteld. Kosten en opbrengsten worden gedurende het hele project gemonitord en de raad wordt mede geïnformeerd via de reguliere projectenrapportages.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Vanaf het begin van de planvormingfase voor de locatie Lichtenberg is een groep bewoners van de wijk Bergkwartier betrokken. Zij hebben zich nu verenigd in de Stichting Woonklimaat de Berg. Eén van de leden van de stichting heeft zitting in de klankbordgroep Lichtenberg. De klankbordgroep wordt periodiek geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkelingen op de Locatie Lichtenberg.

Op 28 november 2013 het Definitief Ontwerp Stedenbouw tijdens een inloopavond gepresenteerd aan alle geïnteresseerden van de stad. Daarbij is ook informatie gegeven over de planologische procedures die nog doorlopen moeten worden, voordat er bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Op maandag 16 maart 2015 is opnieuw een informatieavond gehouden over alle plannen en ontwikkelingen voor de Locatie Lichtenberg. De belangstelling was erg groot en er zijn veel vragen gesteld. Met name door belangstellenden die geïnteresseerd zijn in het kopen van een kavel. Een enkeling had vragen over de appartementen.

De communicatie over het bestemmingsplan vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. Naast een publicatie in de stadsberichten en de Staatscourant (wettelijk voorgeschreven) is naar de direct omwonenden een brief gestuurd over de ter inzage legging van het ontwerp van de partiële herziening. Van 23 april t/m 3 juni heeft het ontwerp van de partiële herziening ter inzage gelegen waarbij een ieder de gelegenheid is geboden een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door 3 personen gebruik gemaakt.

VERVOLG

Na vaststelling van de partiële herziening, en na toestemming van de provincie tot versnelde publicatie, wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn waarin het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen diegenen die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend en belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan, of belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen, een gemotiveerd beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet (Chw)

Op de beroepsprocedure van dit plan is het procesrecht van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het instellen van pro forma beroep is uitgesloten en dat het beroep versneld (binnen een half jaar) behandeld wordt.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- ontwerp raadsbesluit
 - zienswijzennota 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje'
 - het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen, klik op 'zoeken in alle plannen (via de kaart)', klik op het gebied 'Berg', en klik vervolgens door naar 'ontwerp partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje'. Ook is het plan digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl
-

RAADSBESLUIT

Reg.nr.5066845

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2015, sector DIR/SO (nr.5066845);

b e s l u i t:

1. de 'zienswijzennota Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' vast te stellen;
2. in het ontwerp 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'zienswijzennota Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje';
3. het bestemmingsplan 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00096-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "Grootschalige basiskaart") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. gedeputeerde staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

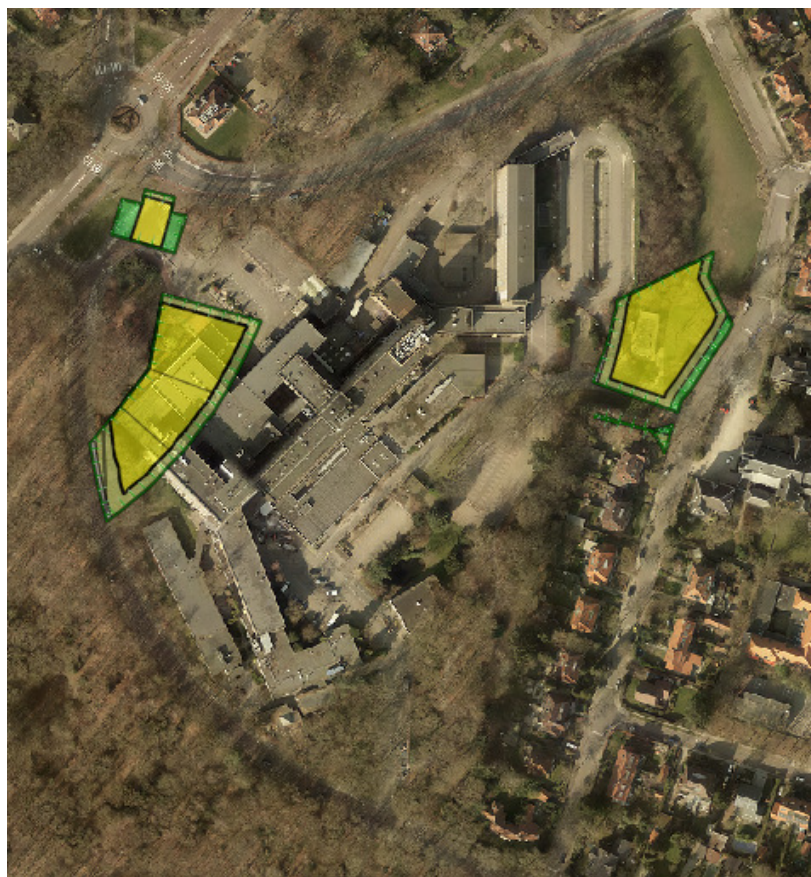
Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2015

de griffier

A blue ink signature, likely of the griffier, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

de voorzitter

A blue ink signature, likely of the voorzitter, consisting of a stylized 'V' followed by a long horizontal line.



Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje

Zienswijzennota

Stad met een hart



Zienswijzennota

Partiële herziening De Lichtenberg –
appartementen en deelgebied langs 't Weitje

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1. Status zienswijzennota	4
1.2. Procedure bestemmingsplan	4
1.3. Ingekomen zienswijzen	4
2. ZIENSWIJZEN: ONTVANKELIJKHEID, SAMENVATTING, BEOORDELING EN CONCLUSIE	5
2.1 De zienswijzen	5
2.1.1 Zienswijze van J.P. G.	5
2.1.2 Zienswijze van de Familie J.-C. S., mede namens 12 omwonenden	10
2.1.3 Zienswijze van mevrouw M. M.	13
3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	17
Wijziging naar aanleiding van zienswijzen	17
Ambtshalve wijzigingen	17

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje'. 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 in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerp 'Partiële herziening De Lichtenberg – appartementen en deelgebied langs 't Weitje' heeft na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van donderdag 23 april tot en met woensdag 3 juni 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad 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

1. De heer J.P. G. (ontvangen 1 mei 2015)
2. Familie J.-C. S., mede namens 12 omwonenden (ontvangen 3 juni 2015)
3. Mevrouw M. M. (ontvangen 3 juni 2015)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

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

2.1 De zienswijzen

2.1.1 Zienswijze van J.P. G.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 1 mei 2015) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. Reclamant stelt dat in het overleg tussen de gemeente en een bewonersgroep, ter voorbereiding op het bestemmingsplan 'De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO' (2008), bewust is gekozen voor het vastleggen van een maximum aantal appartementen van 65.
 1. Voor de Locatie Lichtenberg werd gestreefd naar een gebied met hoge kwaliteit, grote kavels en grote appartementen. Dit uitgangspunt lijkt nu te worden losgelaten;
 2. Grote appartementen zijn passend in omliggende wijk;
 3. Er is behoefte bij ouderen uit de wijk aan grote appartementen.

Reactie gemeente:

Tijdens verschillende overleggen tussen de participatiegroep en de gemeente in de periode voor 2008 (tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO') is een aantal uitgangspunten besproken voor de herontwikkeling van de Locatie Lichtenberg. Een daarvan was dat er grote appartementen gerealiseerd zouden worden op de locatie Lichtenberg. Er is toen een berekening gemaakt voor het aantal grote appartementen dat in het aangegeven, en ook nu nog geldende, volume zouden passen. Daar is het aantal van 65 uit gekomen. Dit aantal geldt overigens voor zowel het grote appartementengebouw (bestaande uit een deel van 6 lagen, van 3 lagen en van 12 lagen) als voor het kleinere appartementengebouw aan de Vondellaan dat bestaat uit 5 lagen.

De verhuizing van het ziekenhuis heeft een aantal jaren op zich laten wachten. En ook de verkoop aan de gemeente heeft pas onlangs plaats gevonden. Daarom is de gemeente veel later dan verwacht begonnen met de uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling.

Inmiddels is de woningmarkt behoorlijk veranderd ten opzichte van het jaar 2008. Het is niet waarschijnlijk dat het realiseren van uitsluitend zeer grote appartementen een voor deze tijd logische ontwikkeling is. Door het loslaten van het maximum aantal appartementen wordt wat meer flexibiliteit geboden en wordt de uitvoerbaarheid van het plan vergroot. Een toekomstig ontwikkelaar kan op deze manier kiezen voor of het realiseren van uitsluitend grote appartementen, of een combinatie van grote en wat kleinere appartementen, of uitsluitend wat kleinere appartementen. Het maximale bouwvolume blijft wel gelijk aan het in eerdere bestemmingsplannen vastgelegde volume.

1. *Het streven naar kwaliteit is en blijft uitgangspunt bij de herontwikkeling van de locatie. Daarvoor zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan waar aan voldaan moet worden bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Naast het bestemmingsplan respecteert ook het inrichtingsplan dat is opgesteld, de verschillende kwaliteiten van de locatie. Het gaat dan met name om de aandacht voor het groen, voor hoogteverschillen en voor cultuurhistorie.*

Voor een groot deel van de Locatie Lichtenberg ligt er al een onherroepelijk uitwerkingsplan. In dat uitwerkingsplan zijn, in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte, regels opgesteld voor de bebouwing en inrichting van de kavels die het groene karakter van de buurt versterken. Zo zijn onder andere de voorgevelrooilijnen aangepast en zijn de te bebouwen en de onbebouwde delen opnieuw gedefinieerd. Ook is het groen op de privéterrein vastgelegd door de bestemming 'Tuin'. In dat kader is het bouwvolume van het grote appartementencomplex nader gedefinieerd zodat het zich voegt in het totale plan. Dit houdt in dat de bebouwingsgrenzen van het grote appartementencomplex zijn teruggelegd en langs de Hugo de Grootlaan en de Anna Bijnslaan (nieuwe woonstraat ten zuiden van het grote appartementencomplex) is de bestemming 'Tuin' toegevoegd. Hiermee wordt het grote appartementencomplex wat verder van de Hugo de Grootlaan en van de nieuw te bouwen eengezinswoningen op de locatie gesitueerd. Het complex kan daarmee nog beter worden ingepast in groen door het aanleggen van tuinen om het complex. Deze aanpassing is een aanvulling op de regels die de kwaliteit van het gebied moeten waarborgen bij de inpassing van de gebouwen.

- 2. Of het appartementencomplex passend zal zijn in de omgeving, waar inderdaad grotere woningen voor komen, is niet alleen afhankelijk van de invulling van het complex met grote of wat kleinere appartementen. Dit wordt mede bepaald door de situering van de gebouwen in het groen, de architectuur en vormgeving, en het materiaalgebruik. Hiervoor gelden specifieke regels die voortkomen uit de ligging in het beschermd stadsgezicht. Een toekomstig ontwerp voor het complex wordt, eveneens vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht, ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waar de stadsbouwmeester voorzitter van is.*
 - 3. Reclamant geeft aan dat er behoefte is aan grote appartementen bij ouderen in de wijk. Ook de gemeente gaat uit van de aanwezigheid van deze behoefte bij wijkbewoners. Wij hebben tijdens de laatste inloopbijeenkomst over de Locatie Lichtenberg wijkbewoners gesproken die zeer geïnteresseerd zijn in een appartement op deze locatie. Uit marktverkenningen blijkt dat in de wijk veel zogenaamde 'empty-nesters' wonen; personen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Een aantal van deze 'empty-nesters' wil verhuizen naar een kleinere, comfortabele gelijkvloerse woning binnen de wijk. De voorliggende partiële herziening biedt de mogelijkheid om appartementen te bouwen. Daarmee kan in deze behoefte worden voorzien. Ook de woningbehoefte analyse die is opgesteld door RIGO research en Advies (d.d. 10 september 2015, zie bijlage bij deze zienswijzennota) geeft aan dat er veel vraag is naar appartementen. Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat ouderen met een hoger inkomen een deel van de doelgroep zijn. Maar dit is niet de enige doelgroep.*
- b. Het argument van de gemeente dat juist behoefte is aan kleinere appartementen is niet onderbouwd en in strijd met een uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Door RIGO research en Advies is een analyse opgesteld (d.d. 10 september 2015, zie bijlage bij deze zienswijzennota). De conclusie van dit onderzoek is dat er zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau sprake is van een tekort aan plannen om te kunnen voorzien in de behoefte aan appartementen. Door het loslaten van het maximum aantal appartementen wordt wat meer flexibiliteit geboden en wordt de uitvoerbaarheid van het plan vergroot. Een toekomstig ontwikkelaar kan op deze manier kiezen voor of het realiseren van uitsluitend grote appartementen, of een combinatie van grote en wat kleinere appartementen, of uitsluitend wat kleinere appartementen. Het maximale bouwvolume blijft wel gelijk aan het in eerdere

bestemmingsplannen vastgelegde volume.

- c. En nadeel van kleinere appartementen is dat er meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Reactie gemeente:

Het parkeren (zowel door bewoners als bezoekers) moet opgelost worden op eigen terrein, in dit geval het terrein van het grote appartementencomplex. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden is afhankelijk van het aantal en de oppervlakte van de appartementen. In de partiële herziening is voor het parkeren een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen. Aanvullend daarop is in de regels opgenomen dat het bewonersparkeren in een ondergrondse parkeervoorziening moet worden opgelost. Het bezoekersparkeren is toegestaan op maaiveld.

De parkeernorm voor kleinere appartementen is lager dan voor grote appartementen. Maar welk type appartementen er ook worden gebouwd, er moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen altijd voldaan worden aan de regels in het bestemmingsplan ten aanzien van het parkeren. In deze regels is, zoals hiervoor al aangegeven, een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen en daarnaast zijn er aanvullende regels opgenomen specifiek voor deze locatie.

- d. Verzocht wordt vast te houden aan het maximum van 65 appartementen.

Reactie gemeente:

Reclamant verzoekt de gemeente om vast te houden aan het maximum aantal appartementen van 65. Wij willen dit aantal juist loslaten om het plan beter uitvoerbaar te maken. Voor de onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de reactie onder a.

- e. Ook de patiowoningen waren destijds een bewuste keuze om hoogtelijnen te accentueren evenals de zichtlijn op de kerk.

Reactie gemeente:

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw en het Programma van Eisen voor de Locatie Lichtenberg uit 2008, is inderdaad gekozen voor patiowoningen en één vrijstaande woning op het laagste punt van de locatie. Dit moest het hoogteverschil vanaf de rotonde aan de Utrechtseweg extra benadrukken evenals de zichtlijn op de Sint Ansfriiduskerk. Bij het doorontwikkelen van het plan naar het Definitief Ontwerp Stedenbouw kwam naar voren dat het realiseren van patiowoningen op deze plek zeer lastig is. Het hoogteverschil op een kavel is hier aanzienlijk waardoor patiowoningen, die als een blok aan elkaar worden gebouwd, moeilijk zo niet onmogelijk te realiseren zijn. Daarnaast sluiten patiowoningen minder goed aan bij de woningen in de omgeving, zal het bebouwd oppervlak van patiowoningen groter zijn en zullen er geen doorzichten zijn tussen de woningen. Dit zijn de belangrijkste redenen geweest om in de partiële herziening dit type woning te wijzigen in 'reguliere' eengezinswoningen (vrijstaand of twee aaneen gebouwd).



- f. Nu kunnen er woningen komen met een grotere hoogte dan patiowoningen en ze komen op een hoger terrein te liggen omdat ze niet meer aan de Jacob Catslaan worden georiënteerd.

Reactie gemeente:

De eengezinswoningen die met de partiële herziening mogelijk worden gemaakt op de plek waar voorheen de patiowoningen en één vrijstaande woning waren gedacht, worden georiënteerd aan de nieuwe woonstraat en niet aan de Jacob Catslaan. De hoogte van de eengezinswoningen is maximaal 2 lagen met en kap of met een derde terugliggende laag. Dit is hoger dan de patiowoningen die maximaal 2 lagen hoog mochten worden. Dit betekent echter niet dat het bouwvolume fors groter wordt. Patiowoningen hebben niet veel bouwmogelijkheid in de hoogte waardoor de ruimte moet worden gezocht op de begane grond. De bebouwde oppervlakte van patiowoningen zal daardoor groot worden en er zullen geen doorzichten zijn tussen de woningen. En doorzichten tussen de woningen is een van de belangrijkste uitgangspunten van het rijksbeschermd stadsgezicht. Dit is een belangrijke reden geweest voor het wijzigen van de patiowoningen in reguliere grondgebonden woningen. Bovendien zat in het Programma van Eisen uit 2008 een combinatie van patiowoningen en een vrijstaande woning.

Het voorstel om de kavels op deze plek te draaien en de voorzijde van de woningen te richten naar de Jacob Catslaan, levert stedenbouwkundig een ongewenst beeld op. Aan de nieuwe woonstraat zullen dan achterkant situaties ontstaan. Bovendien grenzen op deze plek de kavels niet aan een groenstrook maar aan een openbare weg. Wanneer op deze plek achterkant situaties geïntroduceerd zouden worden, verstoort dat het beeld van de straat omdat de overige kavels met de voorzijde aan deze straat grenzen. De achterzijde van de kavels situeren aan de zijde van 't Weitje / de Jacob Catslaan (zoals in het DOS, Inrichtingsplan openbare ruimte en het vastgestelde uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg) is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel wenselijk omdat aan deze zijde het Weitje voor een groene begrenzing zorgt van de kavels. Bovendien sluit het goed aan op de inrichting van de kavels in het 'uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg'. Ook daarin is de voorzijde van de woningen gericht naar de nieuwe woonstraat en de achterzijde naar 't Weitje. Daarnaast was in de allereerste plannen voor de herontwikkeling van de locatie Lichtenberg het grootste deel van de woningen georiënteerd op de Elisabeth Postlaan en werden alle woningen op deze plek van de locatie ontsloten op de Elisabeth Postlaan.

- g. Een compromisvoorstel van bewoners om de woningen aan de Jacob Catslaan te oriënteren is al een verbetering van het plan.

Reactie gemeente:

In de klankbordgroep zijn meerder varianten besproken en beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een keuze die vervolgens is vastgelegd in de voorliggende partiële herziening. De onderbouwing voor deze keuze is te lezen in de reactie onder punt f van deze zienswijze.

- h. In de partiële herziening staat niets vermeld over het verkleinen van het grondoppervlak van het grote appartementengebouw bij de zichtlijn en het vergroten van het bebouwingspercentage van 70% naar 85% . Reclamant wil hierover worden geïnformeerd.

Reactie gemeente:

In de toelichting behorende bij de partiële herziening staat inderdaad niet vermeld dat het bebouwingsvlak van het grote appartementencomplex is verkleind en het bebouwingspercentage vergroot. Dat is een omissie in het plan. De toelichting zal worden aangevuld met een uitleg over deze aanpassing.

De aanpassing komt voort uit het feit dat we een extra bestemming hebben opgenomen rond het appartementencomplex om de kwaliteit in het gebied nog beter te kunnen waarborgen bij het inpassen van dit complex. Daarvoor zijn de bebouwingsgrenzen van dit complex teruggelegd en langs de Hugo de Grootlaan en de Anna Bijnslaan (nieuwe woonstraat ten zuiden van het grote appartementengebouw) is de bestemming 'Tuin' vergroot. Hiermee wordt het complex wat verder van de Hugo de Grootlaan en van de nieuw te bouwen eengezinswoningen op de locatie gesitueerd en kan het nog beter worden ingepast in groen door het aanleggen van tuinen om het gebouw.

Het terugleggen van de bebouwingsgrenzen betekent wel dat het bebouwingsvlak is verkleind. Om wel hetzelfde volume te kunnen bouwen in dit kleinere bebouwingsvlak, is het bebouwingspercentage verhoogd.

De volgende punten komen uit de zienswijze die is ingediend over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder terrein Lichtenberg. Deze punten hebben raakvlak met de voorliggende partiële herziening en worden daarom in deze zienswijzennota van een inhoudelijke reactie voorzien.

- i. Reclamant stelt dat de geplande gebouwen zorgen voor reflectie van het verkeerslawaaï.

Reactie gemeente:

Het meest nabij gelegen gebouw ligt op een afstand van ca. 60 meter. Gezien deze afstand en de situering van het gebouw is het niet aannemelijk dat enige reflectie van geluid zorgt voor een hoger geluidsniveau in en om uw woning.

- j. Reclamant stelt dat er geluidsreducerend wegdek zou moeten worden aangelegd.

Reactie gemeente:

Het aanbrengen van geluidsreducerend wegdek is overwogen ten tijde van het voornemen om een hogere grenswaarde vast te stellen. Deze maatregel is echter onvoldoende om de geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen tot de voorkeursgrenswaarde terug te brengen. Daarnaast doen zich op deze wegen dusdanige verkeerskundige en civieltechnische situaties voor (o.a. wringend verkeer= verkeer dat remt, optrekt en bochten maakt) dat geluidsreducerend wegdek niet toegepast kan worden.

- k. Reclamant stelt een aantal andere verbeteringen voor zoals het verder van de weg af plaatsen van de gebouwen, het aanbrengen van geluidabsorberende gevels, het aanbrengen van 3 dubbel glas, het aanbrengen van extra groen en bomen en dat er beter gecontroleerd moet worden op opgevoerde en lawaaimakende voertuigen.

Reactie gemeente:

In het planologische proces is gekeken hoe en waar de gebouwen het beste zouden kunnen worden gepositioneerd, hierbij worden alle belangen afgewogen. Het verder van de weg af plaatsen van de gebouwen is niet wenselijk en tevens niet noodzakelijk omdat het gebouw met geluidsisolerende maatregelen kan voldoen aan de normen in het Besluit hogere waarden Wet

geluidhinder terrein Lichtenberg. Ook het aanbrengen van geluidabsorberende gevels is niet nodig. Hoe het gebouw voorzien gaat worden van geluidisolerende maatregelen is nog niet bekend, dat wordt duidelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt onder andere beoordeeld of de geluidmaatregelen voldoende zijn. Een voorbeeld van geluidmaatregelen kan het toepassen van akoestisch glas zijn.

Ten aanzien van de opmerking over het aanbrengen van extra groen in de omgeving wordt opgemerkt dat er al redelijk veel groen gerealiseerd wordt. Dit heeft een positief effect op de akoestische situatie op en rond deze locatie. Het aanbrengen van meer bomen heeft akoestisch gezien geen relevantie. Dat nog meer groen een positiever effect zou hebben klopt, maar dan moet er wel sprake zijn van zeer veel groen zoals bomen of andere zeer dichte vegetatie.

Over de laatste opmerking in dit punt, ten aanzien van het controleren op opgevoerde en lawaaimakende voertuigen, wordt aangegeven dat dit een taak is van de Politie. Dit heeft geen raakvlakken met het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Aan paragraaf 2.1 van de toelichting van de partiële herziening zal een uitleg worden toegevoegd over het terugleggen van de bebouwingsgrenzen, het verhogen van de bebouwingspercentages en het vergroten van de bestemming 'Tuin'.
- Aan hoofdstuk 3 van de toelichting van de partiële herziening worden de conclusies toegevoegd uit het rapport dat is opgesteld door Rigo research en advies. Het rapport wordt tevens als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.1.2 Zienswijze van de Familie J.-C. S., mede namens 12 omwonenden

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 3 juni 2015) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. De eerder ingediende reactie van de SGLA in het kader van het vooroverleg dient als ingelast te worden beschouwd;

Reactie gemeente:

De vooroverlegreactie van de SGLA is beantwoord in het kader van het vooroverleg. Deze beantwoording is terug te vinden in paragraaf 7.3.3 van de toelichting bij deze partiële herziening.

- b. Al hetgeen is ingebracht tijdens de procedure bij de Raad van State dient als ingelast te worden beschouwd;

Reactie gemeente:

De procedure waar reclamant op doelt ging over een ander plan, namelijk het 'Uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg'. Al hetgeen in die procedure is ingebracht is behandeld tijdens de zitting bij de Raad van State op 7 juli jongstleden. Op 12 augustus jongstleden heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het beroepsschrift (het nummer van de uitspraak is 201501081/1/R6) . Het beroep is ongegrond verklaard.

c. Vervallen van het maximum aantal appartementen:

- I. Met het vervallen van het maximum aantal appartementen wordt de rechtszekerheid van omwonenden aangetast. Meer en kleinere appartementen heeft een negatieve effect op de uitstraling van het gebouw; meer bewoners/bezoekers heeft een negatief effect op de verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving en op de privacy van omwonenden;

Reactie gemeente:

Met het vervallen van het maximum aantal appartementen wordt volgens reclamant de rechtszekerheid aangetast → Met de voorliggende partiële herziening ontstaat niet een geheel andere planologisch juridische regeling. Voor het overgrote deel blijven de bouw- en gebruiksregels in tact. Wel kunnen er meer appartementen worden gerealiseerd in hetzelfde bouwvolume. We zijn van mening dat daarmee niet de rechtszekerheid wordt aangetast van omwonenden.

Reclamant geeft aan dat meer en kleinere appartementen een negatieve effect heeft op de uitstraling van het gebouw → De uitstraling van een gebouw is niet afhankelijk van het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt. In de partiële herziening zijn (bouw)regels opgenomen waar aan voldaan moet worden. Ook de nadere eis dat er een rank gebouw moet worden ontworpen wordt gehandhaafd. En daarnaast is ook hier de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' opgenomen waardoor extra regels gelden evenals een extra toetsingskader waarbij de toetsing gebeurt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waar de stadsbouwmeester voorzitter van is. Nu door reclamant niet nader is aangegeven wat het negatieve effect op de uitstraling is, kunnen we hier ook niet nader op in gaan.

Reclamant verwacht een negatief effect op de verkeers-en parkeerdruk in de directe omgeving → Ten aanzien van de parkeerdruk is in de partiële herziening, in de regels opgenomen dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag. Ten opzichte van het tot voor kort in bedrijf zijnde ziekenhuis zal de parkeerdruk voor de directe omgeving alleen maar minder worden. De ontwikkeling van de Locatie Lichtenberg zal hier een positief effect op hebben.

De extra appartementen die mogelijk worden gemaakt zullen mogelijk wat meer verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Maar ten opzichte van de hele ontwikkeling van de Locatie Lichtenberg is deze toename marginaal. Ten opzichte van het tot voor kort in bedrijf zijnde ziekenhuis zal de verkeersdruk voor de directe omgeving alleen maar minder worden. De ontwikkeling van de Locatie Lichtenberg zal ook hier een positief effect op hebben.

Reclamant geeft aan dat er ook een negatieve effect zal zijn op de privacy van omwonenden → Reclamant geeft niet aan wat dit negatieve effect is. Het loslaten van het maximum aantal appartementen binnen hetzelfde bouwvolume levert ons inziens geen negatief effect op ten aanzien van de privacy van omwonenden.

- II. Voorgesteld wordt om het maximum aantal appartementen te verhogen naar 80 appartementen, waarbij er wel extra aandacht moet zijn voor de vormgeving en situering van balkons in verband met inkijk bij omwonenden;

Reactie gemeente:

De voorliggende partiële herziening is juist opgesteld om het maximum aantal appartementen los te laten. Door het loslaten van het maximum aantal appartementen wordt wat meer flexibiliteit geboden en wordt de uitvoerbaarheid van het plan vergroot. Een toekomstig ontwikkelaar kan op deze manier kiezen voor of het realiseren van uitsluitend grote appartementen, of een combinatie van grote en wat kleinere appartementen, of uitsluitend wat kleinere appartementen. Het maximale bouwvolume blijft wel gelijk aan het in eerdere bestemmingsplannen vastgelegde volume.

Wanneer een maximum aantal van 80 appartementen zou worden vastgelegd en een toekomstig ontwikkelaar maakt en ontwerp dat voldoet aan de regels en waar bijvoorbeeld 82 appartementen in gerealiseerd worden, dan is dat met het vastleggen van een maximum van 80 appartementen niet mogelijk. Wij zijn van mening dat zolang bij een ontwerp voldaan wordt aan alle regels, het uiteindelijke aantal appartementen niet dusdanig belangrijk is dat we hieraan een maximum willen stellen. We hebben het bouwvlak vastgelegd en de maximale bebouwingspercentages. Hiermee ligt het maximale bouwvolume vast. Aan deze regels moet te allen tijde voldaan worden bij het bouwen van appartementen op deze plek.

- III. Een maximum van 80 appartementen sluit aan bij het maximum aantal appartementen dat gerealiseerd kan worden wanneer voldaan wordt aan de parkeereis (zie hiervoor de gemeentelijke reactie op het vooroverleg met de SGLA. Dit is eveneens aangegeven tijdens bespreking met de klankbordgroep op 9 maart 2015);

Reactie gemeente:

Voor de reactie op dit punt wordt verwezen naar de reactie op punt C. I en C. II.

- IV. Gezien de hoge grondwaarde zal een ontwikkelaar trachten een maximaal aantal parkeerplaatsen te realiseren in relatie tot het aantal appartementen;

Reactie gemeente:

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend wordt deze onder andere getoetst aan de Nota Parkeernormen. Voldoet de aanvraag aan deze normen, en aan alle andere geldende regels, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

- V. Wanneer een toekomstig ontwikkelaar kiest voor een (semi-) mechanisch parkeersysteem kunnen bij hetzelfde ruimtegebruik en dezelfde kosten 30 tot 40% meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen veel meer dan 80 appartementen worden gerealiseerd;

Reactie gemeente:

Een toekomstig ontwikkelaar kan zelf bepalen hoe het parkeren ondergronds wordt opgelost. Wel zal de parkeeroplossing moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen en tevens aan alle andere geldende regels. Omdat de locatie is gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht zal de aanvraag omgevingsvergunning ook worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK zal de aanvraag toetsen aan de regels vanuit de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie'.

Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning een gebouw mogelijk maakt met meer dan 80 appartementen, en de aanvraag voldoet aan alle geldende regels, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Het aspect cultuurhistorie is onderdeel van de toets. Er wordt dus ook gekeken naar de relatie tussen het gebouw en de omgeving.

d. Patiowoningen worden vervangen door grondgebonden woningen:

- I. Bij deze wijziging worden de woningen georiënteerd op de Elisabeth Postlaan. Hierdoor wordt dit deel van de nieuwe woonwijk met de rug naar de Jacob Catslaan gesitueerd terwijl dit deel juist een belangrijke stedenbouwkundige functie heeft; namelijk de schakel tussen de bestaande omgeving en de nieuw te realiseren woonwijk.

Reactie gemeente:

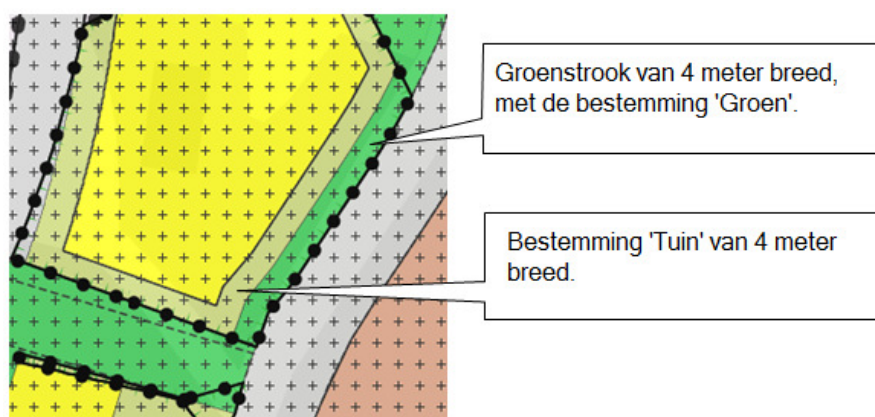
Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, onder f.

- II. Voorgesteld wordt om dit negatieve effect te compenseren door de omliggende groenstructuur tussen 't Weitje, de groene zichtas en de parkstrook achter de Jacob Catslaan te versterken. Bijvoorbeeld door een parkachtige zone van voldoende breedte langs de Jacob Catslaan die 't Weitje met de groene zichtas zal verbinden.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van zienswijzen over het 'uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg' (dit plan is inmiddels onherroepelijk) is de begrenzing van de locatie Lichtenberg en 't Weitje aangepast aan een voorstel van omwonenden. Daarmee is het ontwerp geoptimaliseerd en komt de functie van het 't Weitje beter tot zijn recht doordat het beter bespeelbaar voor kinderen. De vorm van 't Weitje is aangepast waardoor, samen met de aanleg van een 4 meter brede groenstrook achter de percelen, de samenhang binnen de stedenbouwkundige opzet is vergroot.

'T Weitje is verbonden met de groene zichtas door een strook van 4 meter breed met de bestemming 'Groen'. Deze strook loopt tussen de Jacob Catslaan en de perceelsgrenzen van de woningen aan de nieuwe woonstraat. Daarnaast is om de kavels van de woningen op deze plek een strook opgenomen met de bestemming 'Tuin'. Deze strook heeft ook een minimale breedte van 4 meter. Binnen de bestemming 'Tuin' mag niet worden gebouwd. Samen met de groenstrook wordt zo een onbebouwde overgang gevormd van 't Weitje naar de groene zichtas. Aan de zijde van de Jacob Catslaan hebben deze 2 stroken samen een breedte van 8 meter (zie ook onderstaande afbeelding).



Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Zienswijze van mevrouw M. M.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 3 juni 2015) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt de bouwblokken van 5 en 12 lagen aan te passen naar groepen van appartementengebouwen van maximaal 4 a 5 lagen;

Reactie gemeente:

Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan, met daarin opgenomen de hoogbouw aan de Utrechtseweg, is het amendement van belang dat op 5 april 2005 door de gemeenteraad is aangenomen. Hierin is het bewonersmodel (opgesteld door de bewoners in samenwerking met stedenbouwkundig bureau AmerAdviseurs en VerweijMessnig & PartnersArchitecten) voor de locatie

Lichtenberg als uitgangspunt genomen voor de verdere uitwerking. Dit model is door de werkgroep “de Lichtenberg” (bewoners, gemeente en stedenbouwkundig bureau AmerAdviseurs) verder ontwikkeld tot een Voorlopig Ontwerp Stedenbouw. In het bewonersmodel stonden langs de Hugo de Grootlaan appartementen in hoogte oplopend van 3 tot 6 lagen. Maar ook een hoog gebouw nabij de Utrechtseweg maakte onderdeel uit van dit plan. Daarbij is niet het aantal lagen genoemd maar uit de maquette die van het model gemaakt is, bleek duidelijk dat het gebouw beduidend hoger (minimaal een keer zo hoog) zou worden dan de appartementengebouwen langs de Hugo de Grootlaan. Het aantal van 12 lagen is voortgekomen uit de wens om het gebouw ongeveer de hoogte te geven die het huidige ziekenhuisgebouw ook heeft. De appartementengebouwen langs de Hugo de Grootlaan zijn vervolgens uit het stedenbouwkundig ontwerp gehaald omdat er een grotere behoefte is aan grondgebonden eengezinswoningen. De hoogbouw aan de Utrechtseweg is wel onderdeel gebleven van het plan. Deze hoogbouw is steeds onderdeel geweest van de opeenvolgende bestemmingsplannen; bestemmingsplan ‘De Berg 2003’, bestemmingsplan ‘De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO (2008)’ en bestemmingsplan ‘Berg-Utrechtseweg’ (2013).

b. Reclamant noemt de volgende nadelen van het huidige plan:

- I. De hoogbouw staat in volledig contrast met de karakteristieke kenmerken en waarden van het beschermd stadsgezicht;

Reactie gemeente:

Het Bergkwartier is op 30 juni 2007 door de ministers van OCW en VROM aangewezen als beschermd stadsgezicht. In dit beschermd stadsgezicht kenmerkt de architectuur van woningen en openbare gebouwen zich door een grote verscheidenheid in bouwstijlen. De noodzakelijke samenhang tussen deze diversiteit wordt door een zeer dominante groenstructuur bereikt. In het stadsgezicht zijn in het verleden op markante plaatsen bijzondere gebouwen gesitueerd met een zeer hoogwaardige architectonische verschijningsvorm. Nieuwe gebouwen en ontwikkelingen zullen daarom een vergelijkbare, hoogwaardige architectuur moeten bezitten, waarbij de omringende groenstructuur wordt gerespecteerd. Het ontwerpen van een woontoren op het Lichtenbergterrein levert ruimte op in het plangebied, waardoor een zichtlijn op de St. Ansfriduskerk, mogelijk is gemaakt. In plaats van het huidige ziekenhuis, dat het uitzicht op het lager gelegen gebied afschermt, zal een gebouw dat meer terzijde is gesitueerd, het plateau halverwege de Berg benadrukken. Op deze wijze zal het gebied van de Lichtenberg meer onderdeel uitmaken van het Bergkwartier, wat ten goede komt aan de waarde van het beschermd stadsgezicht.

Alle bestemmingsplannen die sinds 2007 zijn opgesteld voor de locatie lichtenberg zijn voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De rijksdienst heeft ingestemd met alle bestemmingsplannen, ook met de voorliggende ‘Partiële herziening’.

- II. De noodzaak voor hoogbouw dient onderzocht te worden, mede gezien de geplande appartementen in het voormalige ROC gebouw aan de Kapelweg;

Reactie gemeente:

Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder b.

- III. Het is onvoldoende onderzocht of ouderen uit de wijk wel in een nieuwbouwflat willen wonen en niet liever in een jaren 30 stijl appartementencomplex;

Reactie gemeente:

Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 a onder 3 en 1 b.

- IV. Stedenbouwkundig gezien zou de flat het hoogste punt moeten markeren. Maar een flat die net zo hoog is als de berg zelf, doet het hoogteverschil teniet;

Reactie gemeente:

De hoogbouw markeert op het terrein de centrale groene zichtas die het hoogteverschil in het plangebied zichtbaar maakt. Door onder aan deze groene zichtas grondgebonden woningen te realiseren en bovenaan de zichtas een hoge flat, wordt het hoogteverschil van het terrein optisch versterkt. Wanneer dit zou worden omgedraaid, of wanneer geen hoogbouw bovenaan de zichtas zou worden gerealiseerd, dan zou het hoogteverschil juist optisch teniet worden gedaan.

- V. Omwonenden vrezen waardevermindering van hun woning. Dit punt is in het verleden in de beoordeling van zienswijzen te makkelijk weggeschoven;

Reactie gemeente:

Met de transformatie van een groot ziekenhuisterrein met een hoog bebouwingspercentage, veel verkeer en een hoge parkeerdruk, naar een rustig woongebied met een lager bebouwingspercentage, minder verkeer en een lagere parkeerdruk, wordt een in de omgeving passende woonbuurt gecreëerd. Het is niet waarschijnlijk dat hierdoor de waarde van de omringende woningen zal dalen, ook niet door de geplande hoogbouw.

- VI. De zichtlijn naar de kerk wordt geblokkeerd door de hoge flatgebouwen en het uitzicht vanaf de hoogbouw zal waarschijnlijk weidser zijn waardoor de zichtlijn vanaf de grond in waarde afneemt;

Reactie gemeente:

Op dit moment is er geen zichtlijn van de Utrechtseweg naar de St. Ansfriduskerk. Met het aanleggen van een centrale groene as wordt deze zichtlijn gecreëerd. De hoogbouw zal naast de zichtlijn worden gebouwd en zal de zichtlijn niet blokkeren (zie onderstaande afbeelding).



- VII. Een uitzichtpunt met kunstwerk is een passendere markering van het hoogste punt.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan moet ook voor de gemeente financieel uitvoerbaar zijn. Wanneer de mogelijkheid voor het bouwen van een appartementengebouw in 12 lagen wordt vervangen door de realisatie van een kunstwerk, zal het plan niet meer financieel uitvoerbaar zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan hoofdstuk 3 van de toelichting van de partiële herziening worden de conclusies toegevoegd uit het rapport dat is opgesteld door Rigo research en advies. Het rapport wordt tevens als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

3 *Wijzigingen in het bestemmingsplan*

Wijziging naar aanleiding van zienswijzen

- Aan paragraaf 2.1 van de toelichting van de partiële herziening wordt een tekst toegevoegd over het terugleggen van de bouwgrenzen van het grote appartementencomplex en de daarmee gepaard gaande verhoging van het bebouwingspercentage en vergroting van de bestemming 'Tuin'.
- Aan hoofdstuk 3 van de toelichting van de partiële herziening worden de conclusies toegevoegd uit het rapport dat is opgesteld door Rigo research en advies. Het rapport wordt tevens als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

- Om een betere ontsluiting mogelijk te maken van de ondergrondse parkeervoorziening voor het grote appartementencomplex, wordt het aantal aan te leggen in- en uitritten van de parkeervoorziening vergroot van 1 naar 4 (artikel 4, lid 1 onder c). Aan de Anna Bijnslaan worden 3 in- en uitritten mogelijk gemaakt en aan de Hugo de Grootlaan 1. In de nadere eisenregeling (deze wordt toegevoegd aan artikel 4) wordt daarvoor opgenomen dat er nadere eisen gesteld kunnen worden ten aanzien van de plaats en afmeting van deze in- en uitritten;
- Om te bereiken dat de gevels van het grote appartementencomplex die grenzen aan de centrale groene as, de Utrechtseweg, de Hugo de Grootlaan en de Anna Bijnslaan, een representatief karakter krijgen, wordt hiervoor een nadere eis opgenomen (artikel 7, lid 3). Deze nadere eis wordt toegevoegd vanwege:
 - o de ligging van het gebouw in een beschermd stadsgezicht;
 - o de sterke relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte ;
 - o de zichtbaarheid van deze gevels vanuit alle richtingen;
- In de begripsbepaling 'bouwlaag' staat vermeld dat niet als bouwlaag worden beschouwd: kelders en ruimten in de kap. Hieraan worden gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen toegevoegd.

Ondergrondse parkeervoorzieningen waren al toegestaan en waren ook al opgenomen in de bestemmingsregels en de begrippenlijst. Het was een omissie in het ontwerp van de partiële herziening dat de ondergrondse parkeervoorzieningen niet werden uitgesloten bij het begrip 'bouwlaag'. Dit wordt nu bij de vaststelling hersteld.
- Een zeer geringe wijziging van de inrichting van het openbaar gebied ter plaatse van de hoek Utrechtseweg/Vondellaan wordt aangepast op de verbeelding. De rijbaan en het trottoir zijn enigszins verschoven. Hierdoor wordt de voortuin bij het kleine appartementengebouw wat dieper.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d. 13 oktober 2015 nr. 5066845

Bijlage: Rapport Rigo research en advies (10 september 2015)

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder woningen Terrein Lichtenberg te Amersfoort (docsnr. #4832504)

De gemeenteraad is voornemens om het bestemmingsplan "Partiële herziening Locatie Lichtenberg - appartementen en deelgebied langs 't Weitje" vast te stellen. Onderdeel van dit plan is de mogelijkheid tot bouw van grondgebonden woningen en appartementen op het terrein de Lichtenberg, gelegen tussen de Utrechtseweg, Vondellaan, Jacob Catslaan en Hugo de Grootlaan. De woningen liggen binnen de geluidszones van de Utrechtseweg, de Hugo de Grootlaan, de Vondellaan en de Emmalaan. De Wet geluidhinder schrijft voor dat moet worden onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van die toekomstige woningen. De grondgebonden woningen passen binnen het bestemmingsplan de Berg 2003 te Amersfoort en de daarbij behorende beschikking voor hogere grenswaarden met nummer 2003WEM002412i d.d. 23 april 2003. De appartementengebouwen passen niet binnen het bestemmingsplan de Berg 2003, de geluidsbelasting dient voor deze woningen daarom opnieuw vastgesteld en getoetst te worden.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Utrechtseweg / de Vondellaan / de Hugo de Grootlaan bedraagt ten hoogste respectievelijk 57 dB / 53 dB / 52 dB. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van dit besluit.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van in dit geval 57 dB / 53 dB / 52 dB (wegverkeerslawaaï) worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

Er is onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren. Blijkens het formulier t.b.v. de hogere waarde procedure is dit niet mogelijk (zie bijlage formulier).

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de onderstaande hogere waarden vast te stellen. Dit doen wij op basis van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

ADRES	AANTAL WONINGEN	HOOG TE (m)	HOGERE WAARDE (dB)	GELUIDSOORT	GELUIDSBRON
GEBOUW 9, NOORDGEVEL	?	2	53	VL	VONDELLAAN
		5	53	VL	VONDELLAAN
		8	53	VL	VONDELLAAN

ADRES	AANTAL WONINGEN	HOOG TE (m)	HOGERE WAARDE (dB)	GELUIDSOORT	GELUIDSBRON
		11	52	VL	VONDELLAAN
		14	52	VL	VONDELLAAN
		2	56	VL	UTRECHTSEWEG
		5	57	VL	UTRECHTSEWEG
		8	57	VL	UTRECHTSEWEG
		11	56	VL	UTRECHTSEWEG
		14	56	VL	UTRECHTSEWEG
GEBOUW 9, WESTGEVEL		2	56	VL	UTRECHTSEWEG
		5	57	VL	UTRECHTSEWEG
		8	57	VL	UTRECHTSEWEG
		11	57	VL	UTRECHTSEWEG
		14	57	VL	UTRECHTSEWEG
GEBOUW 9, ZUIDGEVEL		5	49	VL	UTRECHTSEWEG
		8	50	VL	UTRECHTSEWEG
		11	50	VL	UTRECHTSEWEG
		14	50	VL	UTRECHTSEWEG
GEBOUW 9, OOSTGEVEL		2	49	VL	VONDELLAAN
		5	49	VL	VONDELLAAN
		8	49	VL	VONDELLAAN
		11	49	VL	VONDELLAAN
		14	49	VL	VONDELLAAN
GEBOUW 8,	?	8	49	VL	UTRECHTSEWEG

WESTGEVEL		11	49	VL	UTRECHTSEWEG
		14	49	VL	UTRECHTSEWEG
		17	49	VL	UTRECHTSEWEG
		20	49	VL	UTRECHTSEWEG
ADRES	AANTAL WONINGEN	HOOG TE (m)	HOGERE WAARDE (dB)	GELUIDSOORT	GELUIDSBRON
		23	49	VL	UTRECHTSEWEG
		26	49	VL	UTRECHTSEWEG
		29	49	VL	UTRECHTSEWEG
		32	50	VL	UTRECHTSEWEG
		35	50	VL	UTRECHTSEWEG
		17	49	VL	UTRECHTSEWEG
		2	52	VL	HUGO DE GROOTLAAN
		5	52	VL	HUGO DE GROOTLAAN
		8	52	VL	HUGO DE GROOTLAAN
		11	51	VL	HUGO DE GROOTLAAN
		14	51	VL	HUGO DE GROOTLAAN
		17	50	VL	HUGO DE GROOTLAAN

Het ontwerp-besluit ten behoeve van de vaststelling van de hogere waarden heeft gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 23 april 2015 ter inzage gelegen. Tijdens die periode konden degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit betrokken is, ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 110c, lid 2 van de Wet geluidhinder, bij burgemeester en wethouders schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen kenbaar maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is 1 zienswijze ingediend over het ontwerpbesluit. Deze zienswijze is van een gemeentelijke reactie voorzien in een zienswijzennota (docnr #5062013). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het besluit.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 29 september 2015.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

H.B.P. Elbers

L.M.M. Bolsius

Bijlagen :

- Formulier t.b.v. de hogere waarde procedure
- Akoestisch onderzoek Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Terrein Lichtenberg te Amersfoort, BPISight dd. 5 maart 2014 (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan "Partiële herziening De Lichtenberg - appartementen en deelgebied langs 't Weitje")
- Zienswijzennota over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder terrein Lichtenberg

Voorlopige resultaten onderbouwing ‘de Lichtenberg’

Aan: Gemeente Amersfoort, Waldo Ramsoender
Van: RIGO, Jan Scheele-Goedhart & Eva Broxterman
Project: 31300 *Ladder voor duurzame verstedelijking* de Lichtenberg
Datum: 10 september 2015

Inleiding

De locatie ‘de Lichtenberg’ is vrijgekomen na de sloop van het Meander Medisch Centrum. Op de locatie wordt een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarnaast is er in het geldende bestemmingsplan een appartementencomplex van maximaal 65 woningen opgenomen. Voor dit deel van het plan is een partiële herziening in voorbereiding, omdat de oorspronkelijk voorziene appartementen te groot en daarmee te duur zijn voor in de huidige markt. Men wil daartoe binnen het vastgestelde bouwvolume de maximering van het aantal appartementen loslaten. De partiële herziening moet dat mogelijk maken.

Leeswijzer

Deze notitie beschrijft de resultaten van de onderbouwing van de woningbehoefte, die in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond. We onderbouwen de woningbehoefte daarbij langs twee sporen:

- 1) een kwantitatief spoor, waarmee de vraag beantwoord wordt of er behoefte aan additionele bestemmingsplannen voor woningen is;
- 2) een kwalitatief spoor, waarmee de vraag beantwoord wordt of er behoefte aan additionele bestemmingsplannen voor *deze* woningen is.

Deze inleidende paragraaf gaat in het vervolg in op:

- 1 de vereisten van de ladder
- 2 de locatie ‘Lichtenberg’
- 3 de relevante woningmarktregio

Vervolgens maken we de kwantitatieve vergelijking, dus zonder te kijken naar de precieze woningtypen en het woonmilieu van de locatie, met de volgende twee stappen:

- 4 ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente Amersfoort en in de relevante regio;
- 5 vergelijking van die geraamde uitbreidingsbehoefte met de beschikbare bestemmingsplannen voor woningbouw.

Het kwalitatieve spoor verdiept deze bevindingen door verder in te zoomen op het woonmilieu en de te realiseren woningtypen op de Lichtenberg:

- 6 vergelijking van de kwalitatieve behoefte met de differentiatie van het aanbod in bestaande plannen.

Dat leidt in paragraaf 7 uiteindelijk tot de conclusies van het onderzoek.

1 De ladder voor duurzame verstedelijking

Een nog vast te stellen bestemmingsplan moet echter voldoen aan de nu geldende regels uit het BRO, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder bestaat uit drie treden (zie tekstvak op de volgende pagina), maar voor binnenstedelijke transformatielocaties is de derde trede in ieder geval niet aan de orde.¹ Daarnaast is het voor binnenstedelijke transformatielocaties in ieder geval niet nodig om in stap 2 naar andere zachte binnenstedelijke plannen te kijken; deze plannen hebben mogelijk voorrang op uitleglocaties, maar niet op binnenstedelijke plannen. Dat betekent dat de onderbouwing moet laten zien a) dat er in de regio daadwerkelijk behoefte is aan het te realiseren woningtype en b) dat die woningen niet elders in de regio al gerealiseerd worden of kunnen worden.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. (trede 1). er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. (trede 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voor dit onderzoek moeten we daarom aantonen dat er in de regio Amersfoort behoefte is aan het type woningen dat op de Lichtenberg gerealiseerd wordt en dat in die behoefte niet op andere locaties voorzien wordt.

2 Locatie 'de Lichtenberg'

In onderstaande figuur is de ligging van de locatie 'de Lichtenberg', in het bijzonder van de partiële herziening, aangegeven. De locatie ligt in het zuiden van Amersfoort, in het zogeheten Bergkwartier, een wijk met veel (kantoor-)villa's en andere grote eengezinswoningen uit de jaren '30. De Lichtenberg ligt aan de rand van deze wijk, grenzend aan een groengebied. Het plan voor de locatie gaat uit van de realisatie van appartementen in het duurdere marktsegment, vermoedelijk in de koopsector. Naast deze appartementen wordt een aantal appartementen in een cpo-complex gerealiseerd en wordt een deel van de locatie bestemd voor de realisatie van (half-)vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap. Dit laatste deel wordt niet beïnvloed door de huidige herziening, die gaat over het toegestane aantal appartementen in het plan.

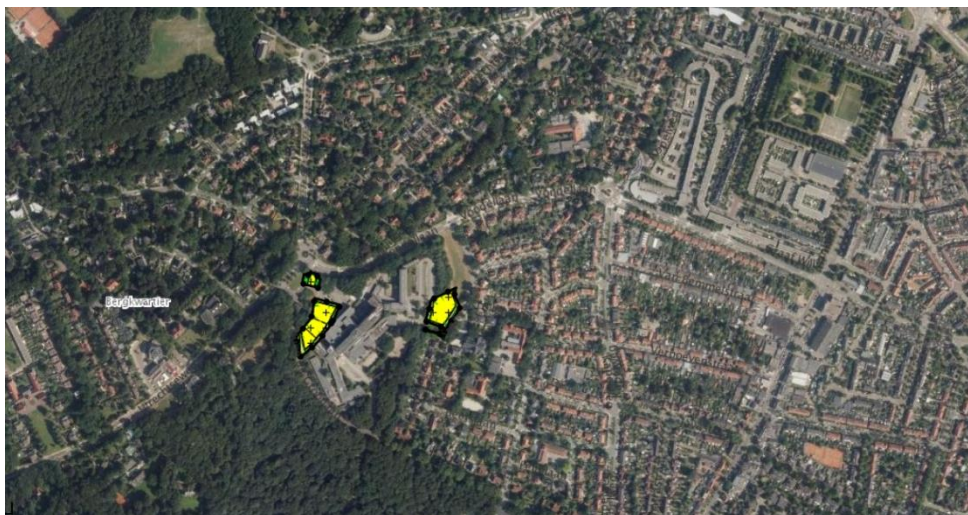
Uitgangspunt van de partiële herziening is, zoals gezegd, dat het maximum aantal appartementen losgelaten wordt, terwijl het maximale bouwvolume blijft staan. Daarmee is er feitelijk nog steeds een maximering aan het aantal woningen gegeven, alleen is het aantal nu afhankelijk geworden van de grootte per woning. Indicatief kunnen we dat maximumaantal ramen uitgaande van het beschikbare bouwvolume van 16.387 m² (14.964 m² voor het grote appartementengebouw en 1.423 m² voor het kleine gebouw). Bij een realistische vormfactor (de verhouding tussen bruto vloeroppervlak en het gebruiksoppervlak van de woningen) van 75% is er daarmee ruim 12.000 m² gebruiksoppervlak voor de woningen beschikbaar. Bij een minimale opper-

voetnoot

¹ De derde trede is dat bij uitleglocaties gezorgd moet worden voor een optimale multimodale ontsluiting.

vlakke van 100 m² gbo per woning kunnen er dus zo'n 120 appartementen worden gerealiseerd in dit bouwvolume. In de praktijk kunnen er vanwege de benodigde parkeer ruimte per woning vermoedelijk minder woningen worden gerealiseerd.

figuur 1 *De ligging van de locatie de Lichtenberg te Amersfoort (partiële herziening)*



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3 Regio - a f b a k e n i n g

De voor dit onderzoek relevante regio is afgebakend op basis van het aantal verhuisbewegingen tussen gemeenten in de periode 2007 – 2013. Tabel 1 geeft een overzicht van de verhuisrelaties tussen Amersfoort en de omliggende gemeenten: uit welke gemeenten vertrekken veel mensen naar Amersfoort en in welke gemeenten vestigen zich veel mensen uit Amersfoort. Uit die analyse blijkt dat er een relatief nauwe relatie is met de gemeenten Leusden en Bunschoten. Tussen Amersfoort en de gemeenten Nijkerk, Soest, Woudenberg en Baarn wordt daarnaast ook veel verhuisd.

Tabel 1 *Verhuisrelaties met Amersfoort*

Gemeente	Percentage instroom uit Amersfoort	Percentage uitstroom naar Amersfoort
Leusden	36,6%	35,5%
Bunschoten	24,6%	24,7%
Nijkerk	21,6%	20,5%
Soest	16,6%	17,0%
Woudenberg	12,5%	13,9%
Baarn	9,9%	10,3%

Bron: CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>); bewerking RIGO.

We kijken daarom in dit onderzoek als we het over de regio hebben, naar deze gemeenten. Dat betekent niet dat we veronderstellen dat de interesse voor de appartementen op de Lichtenberg beperkt zal blijven tot huishoudens uit deze regiogemeenten. Het betekent alleen dat waar het BRO de eis stelt dat op regionaal niveau behoefte en aanbod met elkaar in lijn moeten zijn, we kijken naar deze regio, omdat

deze gemeenten onderling een sterk samenhangende woningmarkt vormen. Deze regio overlapt voor een deel met de bestuurlijke regio Amersfoort, maar valt daar niet mee samen.

Vergelijking behoefte en planaanbod – kwantitatief

4 Kwantitatieve behoefte: de huishoudensontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling wordt door de provincie Utrecht voor alle regio's de PRIMOS-prognose uit 2013 als basis genomen. Deze raamt voor de bestuurlijke regio Amersfoort een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2030.² Het aantal huishoudens neemt in die periode toe van ongeveer 125.280 (2014) naar zo'n 143.180 huishoudens in 2030: een toename van 17.900 huishoudens in zestien jaar, oftewel een jaarlijkse toename met ongeveer 1.120 huishoudens.³

Als we kijken naar de periode 2015 tot 2025, de voor dit bestemmingsplan relevante periode gaat het volgens de PRIMOS-prognose voor de bestuurlijke regio Amersfoort om een toename van 12.210 huishoudens.⁴ Als we van die raming de groei in Eemnes aftrekken en die in Nijkerk optellen, resulteert een huishoudensgroei in het relevante woningmarktgebied van 13.510 huishoudens in de periode 2015 – 2025.

De PRIMOS-prognose is echter geen blauwdruk; het is één onderbouwde toekomstverkenning, die zeker op lokaal niveau impliciet van bepaalde aannames uitgaat. Om enig gevoel te krijgen bij het realistisch gehalte van die aannames, kijken we – in navolging van de regionale studie – ook naar een alternatieve prognose van het CBS.⁵ Die prognose raamt voor de bestuurlijke regio Amersfoort een groei van zo'n 10.870 huishoudens voor de periode 2015 – 2025; dat is dus ongeveer 1.300 huishoudens minder dan PRIMOS in die periode. Voor de regio met Nijkerk erbij en minus Eemnes komt het CBS op een groei van 11.820 huishoudens; ook dat is dus iets minder dan PRIMOS, maar er blijft ook volgens deze prognose sprake van een significante huishoudensgroei in de regio.

Amersfoort zelf is in de regio veruit de grootste gemeente en is in de prognosecijfers ook de gemeente die het grootste deel van de groei opvangt. Volgens PRIMOS gaat het voor de gemeente Amersfoort om een toename van 7.390 huishoudens, volgens het CBS om een toename met ongeveer 6.240 huishoudens.

Samenvattend is er een uitbreidingsbehoefte van ten minste 11.820 woningen in de periode 2015 – 2025 voor de regio en van ten minste 6.240 woningen voor de gemeente Amersfoort.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240

voetnoot

² Dit is ten opzichte van de op basis van verhuisbewegingen relevante gemeenten met de gemeente Eemnes extra en zonder de gemeente Nijkerk.

³ Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl>).

⁴ Bron: PRIMOS online (<http://primos.datawonen.nl>); = dezelfde prognose als volgens de provincie.

⁵ CBS Maatwerkprognose per gemeente, 2013.

5 Vergelijking behoefte en aanbod

Tegenover de geraamde uitbreidingsbehoefte staat de beschikbare capaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen. Deze ontleen we voor de Utrechtse gemeenten aan de provinciale planmonitor wonen, die voorjaar 2015 voor het laatst is geactualiseerd door de gemeenten.⁶ Voor Nijkerk zijn minder actuele plancapaciteitscijfers beschikbaar, omdat deze gemeente niet meedoet in de Utrechtse planmonitor. Cijfers over de plancapaciteit in Nijkerk zijn wel te vinden in de rapportage Wonen in Gelderland 2013, maar het gaat dan wel om cijfers per 1 januari 2013. Per die peildatum had Nijkerk een harde plancapaciteit voor 385 woningen.⁷ In deze paragraaf bekijken we verschillende scenario's voor het aantal te realiseren woningen in nu vastgestelde bestemmingsplannen.

Van een aantal plannen is de status niet ingevuld in de planmonitor. Dat betreft voor het grootste deel twee plannen in Amersfoort: Wagenwerkplaats (900 woningen, binnenstedelijk) en Vathorst-West (2.100 woningen, uitleg). Beide zijn nog niet door de raad vastgesteld; het grootste deel van de woningen met status onbekend betreft dus feitelijk zachte plannen.

In totaal is er capaciteit voor 9.353 woningen in nu vastgestelde bestemmingsplannen (tabel 2).⁸ 4.805 woningen daarvan liggen in de gemeente Amersfoort en dat gaat vooral om het vastgestelde bestemmingsplan Vathorst met 3.450 woningen. Het eerste scenario is dat we deze totale capaciteit vergelijken met de uitbreidingsbehoefte in gemeente en regio.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit	9.353	4.805

tabel 2 *Vergelijking uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit regio Amersfoort e.o.*

Gemeente	Harde plancapaciteit*	Zachte plancapaciteit	Status onbekend	Uitbreidingsbehoefte (PRIMOS)
Amersfoort	4.805	838	3.335	7.390
Baarn	40	154	0	574
Bunschoten	1.856	681	0	1.097
Leusden	1.865	180	92	581
Nijkerk	385	2.425	0	1.716
Soest	252	405	16	1.047
Woudenberg	150	1.051	50	1.104
Totaal	9.353	5.734	3.493	13.509

Bron: Plancapaciteit: Provincie Utrecht. Uitbreidingsbehoefte en woningtekort: Primos 2013.

voetnoot

⁶ Zie <http://www.planmonitorwonen.nl>

⁷ Provincie Gelderland, *Wonen in Gelderland 2013*, p. 33.

⁸ De categorieën 1A Onherroepelijk, 1B Onherroepelijk, nog uit te werken, en 2 Vastgesteld.

Voor een tweede scenario kijken we naar de fasering die gemeenten opgeven bij de plannen. De harde plancapaciteit is niet allemaal in de periode tot 2025 gefaseerd. Dat betreft vooral woningen op grotere locaties: Vathorst en Rengerswetering (gemeente Bunschoten). Het gaat in totaal om 1.069 woningen die later aan bod zouden komen, waarmee er nog 8.284 woningen overblijven die volgens de huidige lijst van harde plannen voor 2025 gerealiseerd zouden kunnen worden.

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025	8.284	4.383

Mogelijk is er daarnaast nog sprake van plannen die geregistreerd zijn als ‘zacht’, maar inmiddels vastgesteld zijn. Om dat risico uit te sluiten, analyseren we in een derde scenario welke plannen volgens de gemeenten starten voor 2020, maar toch zacht zijn. Dat is niet een heel realistisch scenario; het betekent dat gemeenten wel de planning voor hun woningbouw goed hebben aangegeven in de monitor, maar de planstatus niet juist hebben ingevuld. De omgekeerde variant – de status is correct, maar de planning is uitgelopen – blijkt in de praktijk minstens even vaak voor te komen. Dit derde scenario is dus meer bedoeld om het risico van onjuiste data in de monitor te beperken dan dat het een realistisch scenario is.

Het gaat in dit scenario om plannen voor 2.587 woningen extra, waarvan 1.173 in de gemeente Amersfoort. In de meest positieve variant, waarbij er geen sprake is van planvertraging en er veel meer plannen zijn vastgesteld dan door de gemeenten is opgegeven, kunnen er dus 10.871 woningen gerealiseerd worden tussen nu en 2025.⁹

	Regio	Gemeente
uitbreidingsbehoefte PRIMOS	13.510	7.390
uitbreidingsbehoefte CBS	11.820	6.240
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025 en zachte plannen te starten voor 2020	10.871	5.556

Samenvattend is in alle rekenvarianten er sprake van een behoefte aan extra plannen in de regio en in de gemeente Amersfoort. Dat strookt met de constatering van de gemeente zelf in de Woonvisie 2011 – 2020: er zijn, zeker voor de periode na 2020 maar ook voor de eerdere jaren, te weinig bouwlocaties om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen.¹⁰ De absolute ondergrens voor deze extra behoefte is op basis van de vergelijking die hierboven gemaakt is 684 woningen voor de gemeente Amersfoort, in het scenario dat we de laagste variant voor de huishoudensgroei combineren met de meest positieve vooruitberekening van het aantal te realiseren woningen. Figuur 2 vat de berekening samen. De vraag of er behoefte is aan additionele bestemmingsplannen voor woningen is dus positief te beantwoorden.

voetnoot

⁹ Exclusief de gemeente Nijkerk, waarvoor deze analyse niet te maken is.

¹⁰ Woonvisie 2011 – 2020, p. 10 – 11. Bij de cijfers uit de Woonvisie moet worden opgemerkt dat Vathorst West en de Wagenwerkplaats zijn gepland om te starten in de periode tot 2020. Inmiddels zijn die plannen uitgesteld tot na 2020.

Figuur 2 *Vergelijking behoefte en aanbod in gemeente Amersfoort en de regio*

	Regio	Gemeente
harde plancapaciteit	9.353	4.805
af: plannen gefaseerd na 2025	-1.069	-422
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025	8.284	4.383
bij: zachte plannen te starten voor 2020	2.587	1.173
harde plancapaciteit gefaseerd tot 2025 en zachte plannen te starten voor 2020	10.871	5.556
maximaal te realiseren tot 2025	10.871	5.556
minimale uitbreidingsbehoefte	11.820	6.240

Vergelijking behoefte en planaanbod – kwalitatief

6 Kwalitatieve woningbehoefte en differentiatie aanbod

In het voorgaande is gekeken naar ‘woningbehoefte’ en ‘planaanbod’ in het algemeen. De volgende stap is dat we nader kijken naar behoefte en aanbod in het specifieke segment van de woningen op de Lichtenberg. We kijken daarbij naar de woningen zelf – appartementen – en naar de woonomgeving – een ruime, groene woonomgeving met een behoorlijke ‘status’. De vraag is uiteindelijk of er ook behoefte is aan additionele plannen voor deze woningen.

Volgens het EIB-onderzoek naar de woningbehoefte op de langere termijn bedraagt de vraag naar appartementen voor de gemeente Amersfoort 32 – 40% van de totale uitbreidingsbehoefte en voor de overige regiogemeenten 21 – 27%.¹¹ Er is dus ook een uitbreidingsbehoefte voor het woningtype dat op de Lichtenberg wordt gerealiseerd. Dat blijkt ook, maar wel in mindere mate, uit een actuele vooruitberekening op basis van het WoON 2012¹² voor de gemeente Amersfoort: als we uitgaan van gelijkblijvende woonpatronen is er in 2025 behoefte aan zo’n 1.750 nieuwe koopappartementen in Amersfoort, ongeveer 22% van de totale uitbreidingsbehoefte van de gemeente. Dat laatste cijfer is meer in lijn met de circa 20% appartementen die in de gemeentelijke woonvisie genoemd wordt.¹³

Voor een deel van de plannen (zie tabel 3) is de differentiatie naar woningtype bekend; daaruit blijkt dat ongeveer 2/3 eengezinswoningen in de plannen zit en 1/3 appartementen. Kanttekening daarbij is wel dat bij veel plannen de differentiatie onbekend is. Daarbij zitten in elk geval de grote locaties Vathorst en Rengerswetering, die beide qua woonmilieu niet goed vergelijkbaar zijn met de Lichtenberg en andere doelgroepen zullen trekken dan de Lichtenberg. Daarnaast wordt een groot aantal appartementen gerealiseerd in de Hogewegzone in Amersfoort. Daarvan geldt echter dat het een dichter bebouwd woonmilieu is (de gemeente karakteriseert het als centrumstedelijk) en dat het deels vervanging van bestaande appartementen betreft. Ten opzichte van het totale bouwprogramma in de regio (dat te klein is) zijn er relatief veel appartementen in voorbereiding, maar die appartementen worden voor een groot deel gerealiseerd op locaties die niet vergelijkbaar zijn met de Lichtenberg.

voetnoot

¹¹ EIB, *Verkenning woningbouwprogrammering regio Amersfoort. Lange termijn verwachtingen en beleidsacties woningbouw 2013 – 2040*, 2014, p. 38.

¹² Er is nog geen nieuwer WoON; wel heeft een herweging plaatsgevonden op basis van CBS-cijfers om de cijfers te actualiseren naar 2014.

¹³ Woonvisie 2011 – 2020, p. 13.

Tabel 3 *Harde plancapaciteit naar type woning per gemeente*

Gemeente	een gezins	meer gezins	onbekend
Amersfoort	295	188	4.322
Baarn	26	14	0
Bunschoten	318	181	1.357
Leusden	660	202	1.003
Nijkerk	214	263	56
Soest	202	50	0
Woudenberg	107	33	10
Totaal	1.822	931	6.748

Bron: Planmonitor Wonen. Voor Nijkerk: Companen, *Regio FoodValley, inventarisatie en probleemanalyse. Eerste stap naar een regionaal woningbouwprogramma*, 2012, p.41.

Onder de differentiatie van de vraag ligt een verschil in de ontwikkeling van de omvang van verschillende huishoudensgroepen: de groep die over het algemeen het ene woningtype zoekt, groeit sterker dan de groep die een ander woningtype zoekt. Dat leidt ertoe, dat de behoefte aan het ene type sneller groeit dan die aan het andere type. Voor de appartementen bij de Lichtenberg is – gezien de kwaliteit van de locatie – de voor de hand liggende doelgroep de ouderen met een hoger inkomen. Mogelijk zijn ook andere doelgroepen geïnteresseerd, maar vermoedelijk zijn bemiddelde ouderen de belangrijkste doelgroep.

Nu is dat – blijkt een onderzoek van Companen uit 2012 – een groep die in omvang sterk toeneemt.¹⁴ De groepen die zij ‘mobiele senioren’ of ‘bemiddelde senioren’ noemen, groeien in de regio met respectievelijk zo’n 8.000 en 6.000 huishoudens tot 2030. Op de website van de woningmarktmonitor provincie Utrecht is een actuelere versie van deze prognose te vinden; daarin wordt de categorie ‘bemiddelde senioren’ niet genoemd, maar voor het overige laten deze cijfers dezelfde trend zien.¹⁵ Een kanttekening hierbij is wel dat, aldus het Companen-onderzoek, deze groep ouderen kritisch is. Als zij niet een woning vinden die helemaal aan de eisen voldoet, blijven ze voorlopig in de huidige woning wonen.¹⁶

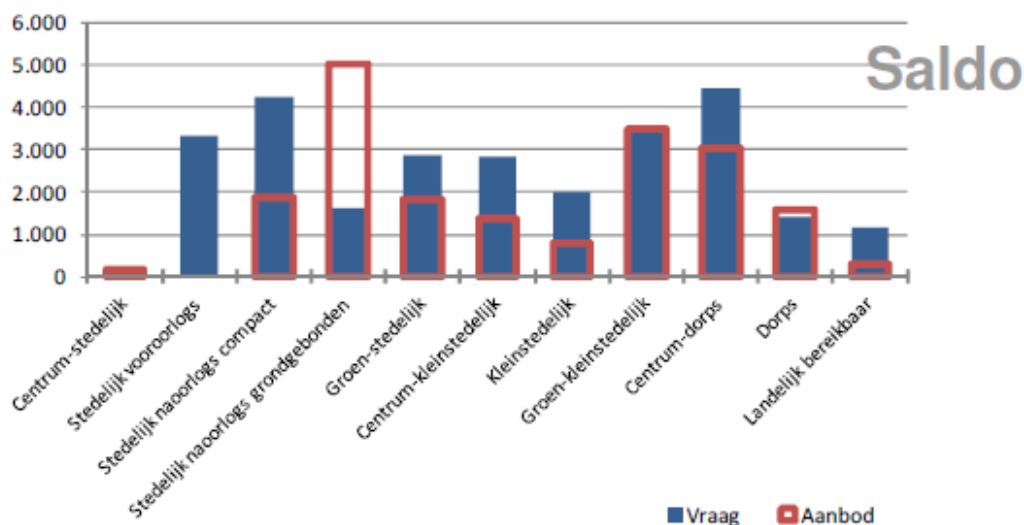
voetnoot

¹⁴ Companen, *Woningmarkt in regionaal perspectief. Regio Amersfoort*, 2012, p. 41.

¹⁵ Woningmarktmonitor provincie Utrecht, regio Amersfoort.

¹⁶ Companen 2012, p. 43.

Figuur 3 *Uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit per woonmilieu, 2012 – 2030*



Bron: Companen, Woningmarkt in regionaal perspectief: regio Amersfoort, 2012, p.58.

Als het gaat om de woonomgeving of het woonmilieu, blijkt uit het onderzoek van Companen en uit de actuele provinciale woningmarktmonitor dat er in bijna alle stedelijke woonmilieus sprake is van een uitbreidingsbehoefte (zie ook figuur 3).¹⁷ Daarnaast is er in het woonmilieu 'stedelijk naoorlogs grondgebonden' wel een uitbreidingsbehoefte, maar zijn er meer plannen in dat woonmilieu.

Voor de Lichtenberg zou het woonmilieu in de gehanteerde indeling te typeren zijn als 'stedelijk vooroorlogs' of 'groen-stedelijk'. Tegen het eerste pleit dat het over het algemeen een te stedelijk woonmilieu is; qua bouwperiode is de omgeving van de Lichtenberg vergelijkbaar (veel jaren '30), maar het is een veel minder dichtbebouwd milieu dan de meeste stedelijk-vooroorlogse gebieden. Tegen een typering als 'groen-stedelijk' pleit dat de Lichtenberg dan in een vergelijkbaar woonmilieu als de VINEX-uitleglocatie Vathorst terechtkomt, terwijl die twee locaties qua woonomgeving onvergelijkbaar zijn.¹⁸

Voor de ontwikkeling van de woningbehoefte maakt de precieze indeling echter niet veel uit; zowel het groen-stedelijke en het stedelijk-vooroorlogse woonmilieu laten een forse uitbreidingsbehoefte zien tot 2030 die nog onvoldoende ingevuld is in bestaande plannen. De woonmilieus waar geen behoefte aan aanvullende plannen is, zijn woonmilieus waar de Lichtenberg in ieder geval niet in past (m.n. stedelijk naoorlogs grondgebonden is een heel ander woonmilieu, met bijvoorbeeld rijwoningen uit de jaren '50 tot '70).

Samenvattend is het zo dat er ook in kwalitatieve zin behoefte is aan de woningen die op de Lichtenberg gerealiseerd worden. Dat geldt zeker als gekeken wordt naar het woonmilieu (groen, ruim, 'jaren '30' met een behoorlijk hoge status) en naar de vermoedelijke doelgroep (welvarende senioren), die in de komende jaren sterk groeit. De

voetnoot

¹⁷ Companen 2012, p. 44 – 45; Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

¹⁸ Zie voor kanttekeningen bij de gangbare woonmilieu-indeling <http://wonenopdekaart.nl/Scripts/Rigo%20gebiedstyperingen.pdf>.

vergelijking naar type wordt gehinderd door de beperkte beschikbaarheid van gegevens over het huidige planaanbod. Er is wel sprake van beperking van het aantal te realiseren appartementen, maar dat gaat vooral om appartementen in de andere regiogemeenten en in de verder van het centrum gelegen (uitbreidings-)wijken van de gemeente Amersfoort.

7 Conclusies

- De uitbreidingsbehoefte wordt door verschillende prognoses geschat op 11.820 – 13.510 woningen in de periode 2015 – 2025 voor de regio en op 6.240 – 7.390 woningen voor de gemeente Amersfoort zelf.
- Om die uitbreidingsbehoefte te accommoderen, is een harde plancapaciteit van 9.353 woningen in de regio beschikbaar, waarvan 4.805 in de gemeente Amersfoort. Een deel van deze woningen is gefaseerd na 2025; er zijn 8.284 woningen in harde plannen gefaseerd tot 2025.
- Als een deel van de zachte plannen inmiddels is vastgesteld en alle plannen die volgens opgave van de gemeente in de komende vijf jaar starten meegerekend worden als harde capaciteit, worden er tot 2025 10.626 woningen opgeleverd in de regio. De ervaring uit het verleden met plancapaciteitscijfers is dat dit een hoogst fictief scenario is; realistischer is om te veronderstellen dat een deel van de tot 2025 geplande woningen vanwege vertraging pas later op de markt komt. Een kengetal voor deze planuitval is 30%.
- Een deel van deze zachte plannen bestaat uit uitleglocaties, die volgens de Ladder een lagere prioriteit hebben dan een binnenstedelijke locatie als de Lichtenberg. Daarnaast zal bij toetsing van deze bestemmingsplannen aan de Ladder ook gekeken moeten worden naar de alternatieven binnen bbg, waartoe de Lichtenberg ook behoort.
- Zowel op regionaal niveau als op gemeentelijk niveau is er dus sprake van een tekort aan plannen, zelfs wanneer de voor 2020 te starten zachte plannen worden meegerekend: er zijn voorsnog minder juridisch harde plannen beschikbaar tot 2025 dan er naar verwachting nodig zijn om de huishoudensgroei op te vangen. Dit beeld stemt overeen met wat de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht laat zien voor de periode 2013 – 2028. Conclusie is dus in elk geval dat er extra plannen voor woningbouw nodig zijn.
- Een vooruitberekening van de behoefte aan appartementen in de gemeente Amersfoort zelf laat zien dat ongeveer 22% van de totale uitbreidingsbehoefte uit koopappartementen bestaat, ofwel 1.750 woningen tot 2025. Cijfers van het EIB over de totale behoefte aan nieuwbouwappartementen (huur en koop) wijzen in diezelfde richting.
- Onderscheiden naar woonmilieu is er sprake van een uitbreidingsbehoefte in alle stedelijke segmenten behalve het centrumstedelijke. In het woonmilieu ‘stedelijk naoorlogs grondgebonden’ is wel een uitbreidingsbehoefte, maar er is een overmaat aan plannen in dit woonmilieu. De Lichtenberg is te karakteriseren als ofwel ‘stedelijk vooroorlogs’, ofwel ‘groen-stedelijk’; in beide

woonmilieus is sprake van een uitbreidingsbehoefte waarin met de huidige plannen nog niet wordt voorzien.

- Een kanttekening is dat de gebruikte indeling in woonmilieus de werkelijke kwaliteit van de woonomgeving in het Bergkwartier (jaren '30 – villawijk) onvoldoende verdisconteert; in vergelijking met andere 'groen-stedelijke' en 'stedelijk vooroorlogse' woongebieden heeft het Bergkwartier zonder twijfel extra aantrekkingskracht.¹⁹
- Er is dus sprake van een actuele regionale behoefte aan appartementen in het woonmilieu zoals op de Lichtenberg.
- Nog los van het feit dat het planaanbod in de regio absoluut onvoldoende is om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tussen nu en 2025, geldt dat er onvoldoende andere plannen zijn die kunnen voorzien in de woningbehoefte naar dit type woningen in dit woonmilieu. Er zijn wel andere plannen met appartementen, maar die liggen veelal in andere woonmilieus (naoorlogse wijken van Amersfoort) of in andere gemeenten (centrumdorpse woonmilieus).

Eindconclusie

- In het licht van de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking is de conclusie dus als volgt. Er is sprake van een actuele behoefte aan woningen in de regio Amersfoort die niet kan worden geacommodeerd op de beschikbare locaties voor transformatie of herontwikkeling of anderszins, zoals het BRO vereist. Er is sprake van een (forse) woningbehoefte, ook aan dit woningtype en voor een belangrijk deel juist in dit woonmilieu. Bestaande plannen om in de woningbehoefte te voorzien zijn er in absolute zin te weinig en dat geldt nog in het bijzonder voor dit woonmilieu. Er is daarom voldoende grond voor vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan de Lichtenberg, waarmee de bouw van extra appartementen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt.

voetnoot

¹⁹ Zie de sfeerimpressies per woonmilieu in het rapport van Companen 2012, p. 36 – 37 die voor beide genoemde woonmilieus slecht passen bij de Lichtenberg.