



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5883015
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 2 april 2019
Portefeuillehouder	: Wethouder A.P.A.M. Janssen		
B&W-vergadering	: 02-04-2019		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 16-04-2019		
Vastgesteld besluit	: 16-04-2019		

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bachweg 12-40

BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. In het ontwerpbestemmingsplan “Bachweg 12-40” de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. In de toelichting:
 - Paragraaf 2.2.8 ‘Nota parkeernormen’ wordt het raadsbesluit van januari 2019 aan toegevoegd;
 - Paragraaf 3.3.1 ‘Stedenbouwkundig concept nieuwbouw’ wordt aangepast aan het nieuwe bouwplan, inclusief de actualisatie van de Bomen Effect Analyse (BEA);
 - Paragraaf 3.3.2 ‘Verkeer en parkeren’ wordt aangepast aan het nieuwe bouwplan en de nieuwe parkeernormen;
 - Paragraaf 4.6.7 ‘Geluid in relatie tot het plangebied’ wordt aangepast aan het geactualiseerde akoestisch onderzoek;
 - Paragraaf 5.2.1.1 ‘Groen’ wordt aangepast aan de nieuwe regels;
 - Paragraaf 5.2.1.2 ‘Verkeer – verblijfsgebied’ wordt aangepast aan de nieuwe regels;
 - Paragraaf 5.2.1.3 ‘Wonen’ minimaal 65% sociaal wordt gewijzigd in 100% sociaal;
 - Paragraaf 6.2.2 ‘Conclusie’ wordt aangepast aan de nieuwste cijfers;
 - Paragraaf 6.3.2 ‘Inspraak’ worden de inloopavonden van 11 juli 2018 en 6 maart 2019 toegevoegd;
 - Bijlage 1 ‘Bomen Effect Analyse’ wordt vervangen door de geactualiseerde BEA;
 - Bijlage 3 “Akoestisch onderzoek Bachweg te Amersfoort” wordt vervangen door het geactualiseerde akoestisch onderzoek;
 - b. In de regels:
 - Artikel 3.1 ‘Groen’, punt g wordt geschrapt: een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’;
 - Artikel 3.2.1 punten c en d worden geschrapt: Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels: de parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding ‘parkeervoorziening’ worden gebouwd; gebouwde parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden gebouwd. Artikel 4.2, punten c en d worden geschrapt;
 - Artikel 5.2.1, punt d wordt geschrapt: daar waar volgens de verbeelding maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan, bedraagt de hoogte van de vloer van de onderste bouwlaag is maximaal 1,80 meter;
 - Artikel 5.2.1, punt h wordt geschrapt: gebouwde parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden gebouwd;
 - c. In de verbeelding:
 - De bouwvlakken worden aangepast aan het aangepaste bouwplan;

- De hoogte van de gebouwen wordt voor het zuidelijkste gebouw 17, 5 meter in plaats van 13 meter en alle gebouwen worden maximaal 5 bouwlagen;
 - De parkeerplaatsen tussen de bouwvlakken krijgen de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’;
 - Het plangebied wordt aangepast aan de grenzen van het Chw bestemmingsplan Amersfoort zuid en Kattenbroek.
2. Het bestemmingsplan “Bachweg 12-40” (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00125-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “gbk”) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen.
 3. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

AANLEIDING

Uw raad heeft op 11 december 2007, in het kader van Amersfoort Vernieuwt, het ontwikkelingsplan voor Randenbroek-Schuilenburg vastgesteld. Daarin staan afspraken tussen de Alliantie en gemeente over de herontwikkeling van de portiekflats aan de Bachweg-noord. In dat kader heeft de Alliantie de flats aan de Bachweg gesloopt om op de vrijkomende locatie nieuwbouw te kunnen plegen. De Alliantie heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld, voor de bouw van een drietal urban villa's waarbij het parkeren onder de gebouwen en verdiept is opgelost. Uw raad heeft op 5 juli 2016 de startnotitie bestemmingsplan Bachweg vastgesteld. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan van 8 juni tot en met 19 juli 2017 ter inzage gelegd. Uw raad is hierover via [raadsinformatiebrief 2017-057](#) op de hoogte gebracht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

In het voorjaar van 2018 is gebleken dat de voorgestelde parkeeroplossing bestaande uit een verdiepte parkeergoot en een parkeergarage onder één van de blokken financieel niet haalbaar is. De Alliantie heeft vervolgens een alternatief gepresenteerd waarin het ondergronds (gebouwd) parkeren en de half verdiepte parkeerstraat zijn vervangen door een parkeerstraat op maaiveldniveau, deels onder de gebouwen. Dit ging ten koste van het aantal woningen. In plaats van de oorspronkelijke 75 woningen zouden nog slechts 66 woningen gerealiseerd kunnen worden. Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen, was dit een groot nadeel aan deze planaanpassing.

Toen uw raad op 29 januari 2019 besloot de parkeernormen voor sociale huurwoningen naar beneden bij te stellen, was dit aanleiding om toch nog eens naar het plan te kijken. De verlaagde norm geeft de mogelijkheid om meer woningen te realiseren terwijl ook het aantal nieuw te realiseren plaatsen in de openbare ruimte iets naar beneden kan worden bijgesteld. Door het toevoegen van 1 bouwlaag aan het zuidelijke gebouw en het realiseren van meer woningen per bouwlaag biedt het nu voorliggende plan ruimte aan 84 sociale huurwoningen. Gelijktijdig is er ook meer ruimte voor openbaar groen.

Door dit aangepaste bouwplan kan het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd worden vastgesteld.

BEOOGD EFFECT

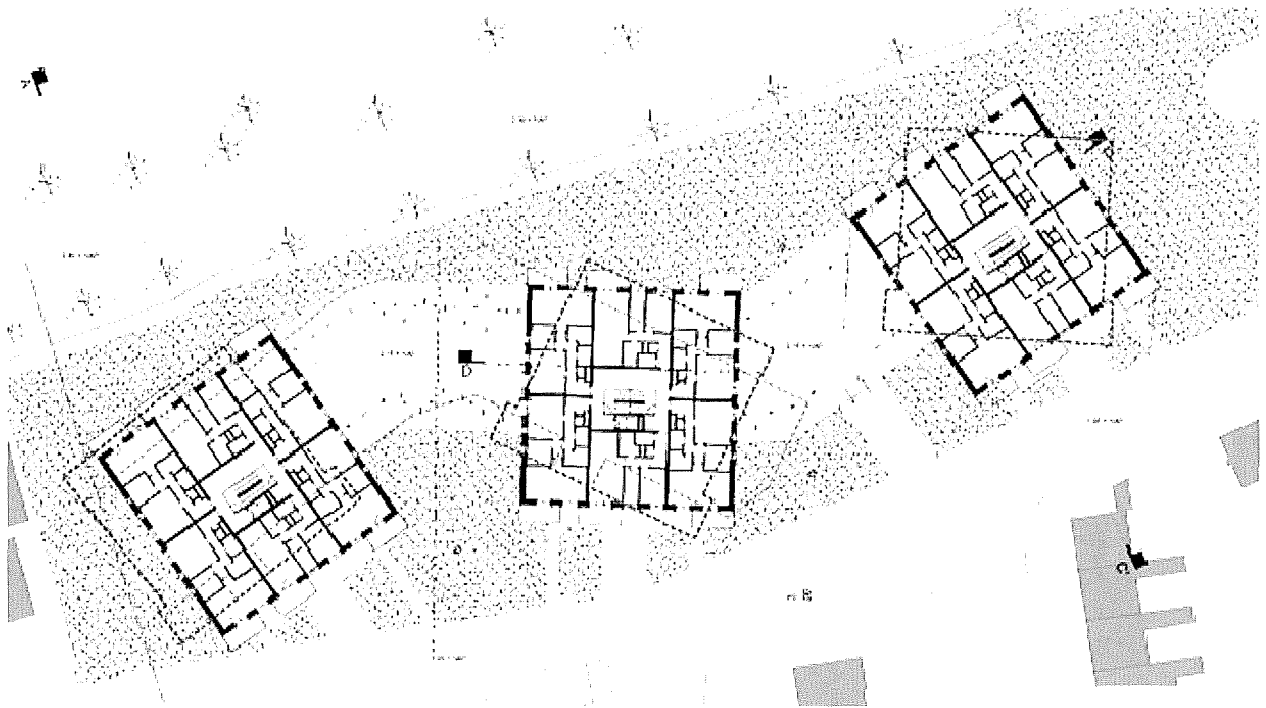
Eén van de doelstellingen van Amersfoort Vernieuwt is de buurt te verlevendigen en te voorzien van een meer gevarieerd en kwalitatief beter woningaanbod. Het project Bachweg 12-40 levert hieraan een belangrijke bijdrage. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Bachweg 12-40 is de volgende stap om te komen tot uitvoering van de herontwikkelingsplannen.

ARGUMENTEN

1.1 Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn nodig om bouwplan uit te kunnen voeren

In het aangepaste bouwplan zijn de bouwvlakken verschoven ten opzichte van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het ontwerpbestemmingsplan.

In de volgende afbeelding is het verschil goed te zien: in rood de bouwvlakken uit het ontwerpbestemmingsplan, in zwart het nieuwe bouwplan. De bouwvlakken zijn wat gedraaid en iets naar elkaar toe geschoven.



Om aan te tonen dat deze aanpassing past binnen de ‘Goede ruimtelijke ordening’ zijn de BomenEffectAnalyse en het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Uit deze actualisaties blijkt dat het aangepaste plan nog steeds voldoet aan de uitgangspunten voor het behouden van de bomen en aan de normen ten aanzien van het geluid. De 7 te kappen bomen, evenveel als in het eerdere planvoorstel, worden binnen het plangebied gecompenseerd.

Bij de nieuwste planaanpassing is op het zuidelijke gebouw (rechts op bovenstaande afbeelding) een bouwlaag toegevoegd.

2.1 Het aangepaste plan blijft passend binnen de oorspronkelijke uitgangspunten

Het plan blijft in de aangepaste vorm voor een groot deel dicht bij de oorspronkelijke uitgangspunten: woonblokken in een doorlopende groene setting. Ook de beoogde aanpassing van het tracé van de Bachweg verandert niet door de gewijzigde plannen. In het inrichtingsplan is de aansluiting van de nieuwbouw op de verlegde Bachweg verder uitgewerkt.

2.2 Omwonenden zijn op de hoogte van de planaanpassing

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn, zoals gezegd, geen zienswijzen ingediend. Omdat het plan is gewijzigd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft de Alliantie op 11 juli 2018 en op 6 maart 2019 informatieavonden georganiseerd. Hier zijn de aangepaste plannen aan omwonenden gepresenteerd. De opkomst was bij beide avonden (zeer) gering. De meeste omwonenden waren positief over de gewijzigde plannen en wilden vooral dat er nu iets gaat gebeuren in het gebied. Eén van de omwonenden gaf tijdens de tweede avond aan op zich niet tegen de nieuwbouw was, maar wel sceptisch over de aangepaste parkeernorm. Voor het overige is tijdens deze avonden niet gebleken dat er omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen de planaanpassing.

Mochten er mensen zijn die tegen de planaanpassing zijn, dan bestaat voor hen de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

KANTTEKENINGEN

1.1 Mogelijk was niet iedereen in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen

Door verschillende omstandigheden (wijziging Woningwet, financiële uitvoerbaarheid, wijziging parkeernormen) heeft het planproces veel langer geduurd dan gehoopt. Hierdoor heeft het ontwerpbestemmingsplan al in 2017 ter inzage gelegen, terwijl het nu pas wordt vastgesteld. In de tussentijd zouden er nieuwe omwonenden kunnen zijn die niet in de gelegenheid waren om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Om alle omwonenden op de hoogte te brengen, stuurt de Alliantie nieuwsbrieven en zijn 2 informatieavonden gehouden. Als er ondanks dat nog omwonenden zijn die zich niet in de plannen kunnen vinden, dan staat voor hen de mogelijkheid open om in beroep te gaan tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Ook tegen de aangebrachte wijzigingen bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan.

DUURZAAMHEID

De uitvoering van de plannen heeft vertraging opgelopen. Hierdoor is er voor 1 juli 2018 geen omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Dit betekent dat de oorspronkelijke plannen ook zijn aangepast aan de vigerende wetgeving en dat de appartementen aardgasloos worden gebouwd.

Voor de woningen wordt uitgegaan van een EPC van 0,4. Dit is conform het huidige Bouwbesluit. De daken van de gebouwen worden maximaal vol gelegd met PV-panelen.

FINANCIËN

Uitgangspunt voor de financiële kant van het project Bachweg 12-40 is dit past binnen de Financiële afspraken op hoofdlijnen 2006 en de aanvulling hierop uit 2007 voor Amersfoort Vernieuwt. De integrale locatieontwikkeling komt voor rekening en risico van de Alliantie.

In lijn met de 'Financiële afspraken op hoofdlijnen' worden alle plankosten van de gemeente jaarlijks vergoed door de Alliantie. Alle (mogelijke) planschade die voortvloeit uit de locatie-ontwikkeling Bachweg komt voor rekening van de Alliantie.

Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) is gesloten met de Alliantie. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de taakverdeling en kosten van de voorzieningen in het openbaar gebied, het risico van eventuele planschade, betaling van de apparaatskosten etc.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Het aangepaste plan voor de Bachweg maakt de bouw van 84 sociale huurwoningen mogelijk ter plaatse van de al gesloopte flats aan de Bachweg 12 tot en met 40. Dit zijn 9 woningen meer dan in het ontwerpbestemmingsplan uit 2017. Door 9 woningen meer te realiseren, wordt het parkeren in de parkeerbak op eigen terrein beter benut. Het voordeel is dat er zo extra sociale woningen gerealiseerd worden. Bovendien is er in het aangepaste plan meer ruimte voor openbaar groen.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan 'Bachweg 12-40' in de zomer van 2017 ter inzage heeft gelegen, bleek het plan vanwege het ondergronds parkeren in combinatie met sociale huur financieel niet uitvoerbaar te zijn. De Alliantie heeft daarop haar plannen aangepast. Om deze plannen planologisch juridisch mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

BETROKKEN PARTIJEN

De Alliantie is als initiatiefnemer betrokken bij dit project. Omwonenden zijn via informatieavonden betrokken door de Alliantie. Omdat de bestaande woningen binnen het plangebied inmiddels zijn gesloopt, is er geen sprake meer van het betrekken van bewoners van de te slopen woningen.

VERVOLGSTAPPEN

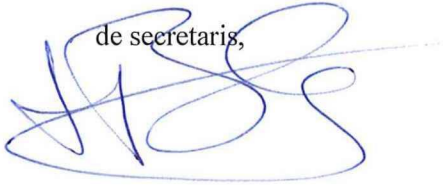
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de wijzigingen en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het

ontwerpbestemmingsplan, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

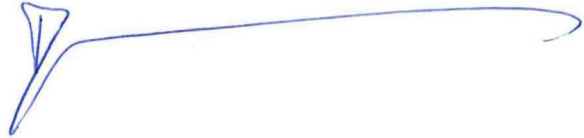
Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



RAADSBSLUIT

Reg.nr.5883015

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2018, sector DIR/SO (nr.5883015);

b e s l u i t:

1. in het ontwerpbestemmingsplan “Bachweg 12-40” de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. in de toelichting:
 - Paragraaf 2.2.8 ‘Nota parkeernormen’ wordt het raadsbesluit van januari 2019 aan toegevoegd;
 - Paragraaf 3.3.1 ‘Stedenbouwkundig concept nieuwbouw’ wordt aangepast aan het nieuwe bouwplan, inclusief de actualisatie van de Bomen Effect Analyse (BEA);
 - Paragraaf 3.3.2 ‘Verkeer en parkeren’ wordt aangepast aan het nieuwe bouwplan en de nieuwe parkeernormen;
 - Paragraaf 4.6.7 ‘Geluid in relatie tot het plangebied’ wordt aangepast aan het geactualiseerde akoestisch onderzoek;
 - Paragraaf 5.2.1.1 ‘Groen’ wordt aangepast aan de nieuwe regels;
 - Paragraaf 5.2.1.2 ‘Verkeer – verblijfsgebied’ wordt aangepast aan de nieuwe regels;
 - Paragraaf 5.2.1.3 ‘Wonen’ minimaal 65% sociaal wordt gewijzigd in 100% sociaal;
 - Paragraaf 6.2.2 ‘Conclusie’ wordt aangepast aan de nieuwste cijfers;
 - Paragraaf 6.3.2 ‘Inspraak’ worden de inloopavonden van 11 juli 2018 en 6 maart 2019 toegevoegd;
 - Bijlage 1 ‘Bomen Effect Analyse’ wordt vervangen door de geactualiseerde BEA;
 - Bijlage 3 “Akoestisch onderzoek Bachweg te Amersfoort” wordt vervangen door het geactualiseerde akoestisch onderzoek;
 - b. in de regels:
 - Artikel 3.1 ‘Groen’, punt g wordt geschrapt: een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’;
 - Artikel 3.2.1 punten c en d worden geschrapt: Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels: de parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding ‘parkeervoorziening’ worden gebouwd; gebouwde parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden gebouwd.
 - Artikel 4.2, punten c en d worden geschrapt;
 - Artikel 5.2.1, punt d wordt geschrapt: daar waar volgens de verbeelding maximaal 5 bouwlagen zijn toegestaan, bedraagt de hoogte van de vloer van de onderste bouwlaag is maximaal 1,80 meter;
 - Artikel 5.2.1, punt h wordt geschrapt: gebouwde parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden gebouwd;
 - c. in de verbeelding:
 - De bouwvlakken worden aangepast aan het aangepaste bouwplan;
 - De hoogte van de gebouwen wordt voor het zuidelijkste gebouw 17,5 meter in plaats van 13 meter en alle gebouwen worden maximaal 5 bouwlagen;
 - De parkeerplaatsen tussen de bouwvlakken krijgen de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’;
 - Het plangebied wordt aangepast aan de grenzen van het Chw bestemmingsplan Amersfoort zuid en Kattenbroek.



2. het bestemmingsplan “Bachweg 12-40” (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00125-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “gbk”) digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 april 2019

de griffier

de voorzitter