



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 26 november 2019
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 17 december 2019
Vastgesteld besluit 17 december 2019

Titel

Vaststelling Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564

Beslispunten

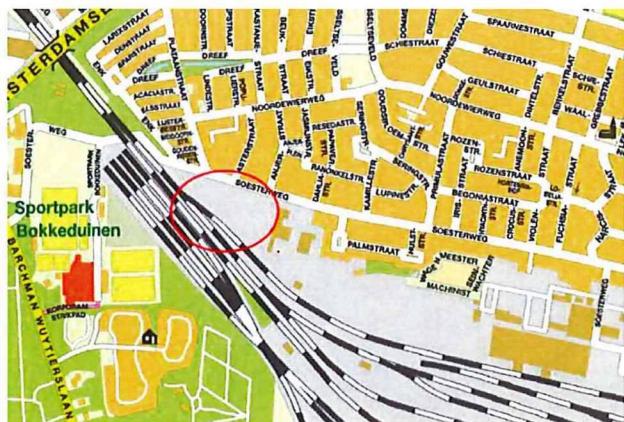
De raad besluit:

1. De zienswijzennota Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564 vast te stellen.
2. In het Crisis- en herstelwet ontwerpbestemmingsplan Noack Soesterweg 564 de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn beschreven in de onder 1. genoemde zienswijzennota.
3. Het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564 met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00150-0301 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 Utrecht te verzoeken om zo spoedig mogelijk te reageren op het gewijzigd vastgestelde Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564.

Aanleiding

RW Morgen Wonen B.V. te Rijssen wil op de locatie van de voormalige vleesfabriek Noack aan de Soesterweg 78 woningen bouwen. Daarvoor is een bestemmingsplan gemaakt. De raad is bevoegd om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Noack-locatie



In het gebied worden 48 grondgebonden rijwoningen (geliberaliseerde huur) en 30 appartementen (sociale huur) gebouwd. De rijwoningen in het midden- en rechterdeel krijgen 2 lagen en een kap en op enkele plaatsen 3 lagen. De appartementen komen in een complex van 5 bouwlagen bij de entree van het gebied aan de linkerzijde. Deze entree vormt ook de toekomstige auto-ontsluiting van de achtergelegen Wagenwerkplaats.

Vogelvlucht toekomstige situatie



De auto-ontsluiting van het woongebied van Noack is op de Soesterweg. In verband met het geluid van de treinen komt er langs de spoorzijde van het gebied een geluidsscherm. Tussen het scherm en het nieuwe woonwijkje komt een parkgebied met ruimte voor waterberging en -infiltratie.

Waarom een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan ?

In het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is onder meer aan Amersfoort de mogelijkheid geboden om te experimenteren met een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte. Daarmee krijgt zo'n plan in feite het karakter van een omgevingsplan en wordt vooruit gelopen op en ervaring opgedaan met de nieuwe Omgevingswet.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn regels opgenomen over beeldkwaliteit en duurzaamheid. Ook wordt een (voorheen separaat) besluit hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder rechtstreeks opgenomen in de regels. Dat scheelt tijd, leidt tot een overzichtelijker situatie en bundelt de beroepsmogelijkheden. Daarmee is het een bestemmingsplan met een 'verbrede reikwijdte' geworden. Om duidelijk aan te geven dat er met dit bestemmingsplan sprake is van een aparte planfiguur in de ruimtelijke ordening, wordt daarom niet gesproken over het bestemmingsplan Noack Soesterweg 564 maar over het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564.

De regels over duurzaamheid in het bestemmingsplan hebben betrekking op de energetische kwaliteit van de woningen en richten zich verder op natuurinclusief of 'groen' bouwen, zoals het integreren van nest- en verblijfplaatsen van bepaalde diersoorten in de woningen. Verder is vastgelegd dat er in het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor de berging en infiltratie van regenwater. In het van dit plan deel uitmakende groengebied moeten het oppervlakte en de wadi's voldoende groot zijn gedimensioneerd om het hemelwater dat binnen het plangebied valt te kunnen bergen.

Historie

1. Op 12 juli 2018 is een informatieavond gehouden voor de buurt.
2. Op 18 december 2018 heeft de raad ingestemd met het volgen van model 2 (volgens de notitie Rol van de raad in ro-procedures) voor dit bestemmingsplan.

3. Op 22 januari 2019 heeft het college besloten dat voor de bouw van de woningen geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
4. Op 2 juli 2019 heeft het college besloten om de procedure te starten voor het ontwerp Chw-bestemmingsplan Noack Soesterweg 564.
5. Op 2 juli 2019 is de raad daarover geïnformeerd in een raadsinformatiebrief (2019-059).
6. Op 28 augustus 2019 hebben alle omwonenden van de Noack-locatie een brief gekregen, waarin ze zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
7. Vanaf 5 september 2019 heeft het Chw-ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen en bestond de gelegenheid om daartegen zienswijzen kenbaar te maken bij de raad. Daarvan is kennis gegeven in de Stadsberichten en de Staatscourant en op de gemeentelijke website www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen.

Beoogd effect

Nadat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden is er een wettelijke grondslag om een omgevingsvergunning voor de woningen te verlenen.

Argumenten

1.1 Een ingekomen zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan

Vanaf 5 september 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen en bestond de gelegenheid om daartegen zienswijzen kenbaar te maken bij de raad. Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. Een onderdeel van een zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de zienswijzennota zijn de wijzigingen opgenomen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 Woningbouw sluit goed aan op de plannen volgens het Masterplan Wagenwerkplaats en op het Soesterkwartier

De Noacklocatie vormt een ruimtelijk samenhangend geheel met de Wagenwerkplaats. Daarom is deze locatie ook meegenomen in het Masterplan 2016, dat door de raad op 5 juli 2016 is vastgesteld. In dat Masterplan is de Noacklocatie bestemd voor woningen (na de vaststelling van het Masterplan is ervoor gekozen om separaat door te gaan met het plan voor de 78 woningen en is de Noacklocatie niet meer meegenomen in het Masterplan Wagenwerkplaats 2019, dat door de raad op 9 juli 2019 is vastgesteld). De geplande woningen sluiten functioneel en qua woningtypen ook goed aan bij het aangrenzende Soesterkwartier.

3.2 Herontwikkelen naar wonen is goed voor de locatie zelf en voor de buurt

Herontwikkeling naar wonen heeft een positief effect op de locatie en op de buurt. Er stond voorheen een vervallen bedrijfsverzamelcomplex, waarvan een gedeelte eind 2017 al was afgebrand. Het geheel vertoonde een verre van fraaie aanblik. In de nieuwe situatie komt er een mooi klein woonbuurtje met groen.

3.3 Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningopgave en voldoet aan het percentage sociale huurwoningen

Met de toevoeging van 78 woningen wordt weer een deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk opgelost. Met een aantal van 30 wordt voldaan aan het in het 'Deltaplan: Visie en Aanpak Woningopgave Amersfoort' vastgestelde aandeel sociale huurwoningen (minimaal 35%) bij toekomstige woningbouwontwikkelingen.

3.4 Er is geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden

Met de nieuwe versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, waaruit de onderdelen die met de PAS te maken hadden zijn geschrapt, zijn berekeningen van stikstofdepositie gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege het project voor de bouw van 78

woningen zonder enige vorm van saldering of mitigatie geen toename optreedt van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Kantttekeningen

1.1 Het plan bevat geen middeldure huur- en/of koopwoningen

Bij de vaststelling van de startnotitie van het bestemmingsplan op 18 december 2018 heeft de raad de ruimtelijke en programmatische kaders voor de herinrichting van de Noacklocatie vastgesteld. Op basis hiervan zijn de plannen verder uitgewerkt en vertaald in het voorliggende Chw-bestemmingsplan.

Gezien de lange tijd dat dit proces van herontwikkeling loopt en de afspraken die in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij zijn gemaakt, is het realiseren van Middeldure huur- en/of koopwoningen conform het 'Deltaplan: Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort' niet meer mogelijk.

Duurzaamheid

De grondgebonden woningen worden zeer duurzaam. Ze verbruiken per saldo geen energie (nul-op-de-meter) en worden gasloos gebouwd. Ze worden uitgevoerd met PV-panelen die jaarlijks ca. 4700 kWh opwekken. De installatie in de woningen bestaat uit een warmteterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardig geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De luchtwaterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

Ook de appartementen worden gasloos gebouwd en er wordt gestreefd naar een EPC van 0.

Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan is voor rekening en risico van de ontwikkelaar RW Morgen Wonen B.V. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke kosten in verband met het bestemmingsplan. Er hoeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Onderwerp	2019	2020	2021	2022	I/S	Kosten en dekking in hoofdstuk / programma
Exploitatielasten voorstel: - Plankosten (eigen uren) Totaal lasten	46.200,-					Programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling
Exploitatiebaten voorstel: - Bijdragen derden Totaal baten	46.200,-					Programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling
Totaal saldo lasten en baten	0					

Risicoparagraaf

Er zijn geen risico's te verwachten ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan.

Communicatieboodschap

RW Morgen Wonen B.V. te Rijssen wil 78 woningen (48 grondgebonden rijwoningen 30 sociale huurappartementen) bouwen op de voormalige Noacklocatie aan Soesterweg 564. Voor dit bouwplan is een bestemmingsplan gemaakt dat door de raad moet worden

vastgesteld. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen vergunningen voor het bouwen van de woningen worden verleend.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De voorliggende ontwikkeling (en de uitwerking daarvan in een nieuw bestemmingsplan) vloeit rechtstreeks voort uit het Masterplan Wagenwerkplaats 2016. Dit document is in nauw overleg en na een intensief participatietraject met alle bewoners en betrokkenen in het gebied tot stand gekomen. Verder zijn de belangrijke kaders voor het gebied van de Wagenwerkplaats in z'n totaliteit al vastgelegd in de Structuurvisie Amersfoort 2030. Over die visie is ook stadsbrede inspraak geweest. Ook heeft de initiatienemer samen met de gemeente het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige plan toegelicht tijdens een informatieavond voor de buurt op 12 juli 2018. Daar zijn de voorgenomen woningbouwplannen overwegend positief ontvangen. In een huis-aan-huis brief zijn de omwonenden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Vervolgstappen

Tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan alleen worden ingesteld door de indieners van een zienswijze en door belanghebbenden die redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het besluit van de raad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij er beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

-Ontwerp-raadsbesluit

-Zienswijzennota

-Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen. Ook is het plan digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (idn is: NL.IMRO.0307.BP00150-0201).

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1183318

De raad van de gemeente Amersfoort;

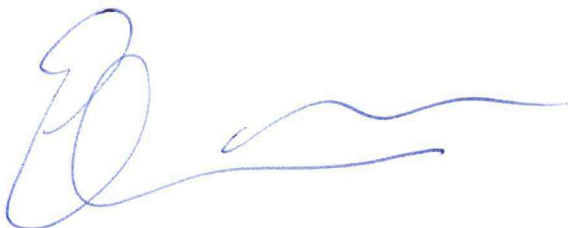
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019, afdeling ;

b e s l u i t:

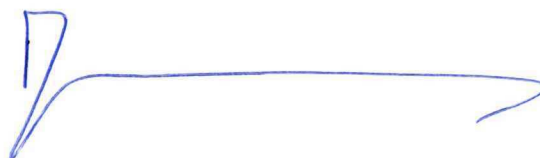
1. de zienswijzennota Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564 vast te stellen;
2. in het Crisis- en herstelwet ontwerpbestemmingsplan Noack Soesterweg 564 de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn beschreven in de onder 1. genoemde zienswijzennota;
3. het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564 met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00150-0301 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 Utrecht te verzoeken om zo spoedig mogelijk te reageren op het gewijzigd vastgestelde Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Noack Soesterweg 564.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2019

de griffier

A blue ink signature of the griffier, consisting of a large, stylized 'B' followed by a long, horizontal stroke.

de voorzitter

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

Zienswijzennota

Chw-bestemmingsplan
Noack Soesterweg 564

Docs.nr. #6084991
Behoort bij raadsvoorstel zaaknr. 1183318

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure bestemmingsplan
- 1.3 Ingekomen zienswijzen Chw-bestemmingsplan Noack Soesterweg 564

2. Zienswijze: ontvankelijkheid, samenvatting en gemeentelijke beoordeling

- 2.1 Zienswijze van reclamant 1
- 2.2 Zienswijze van reclamant 2

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

- 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
- 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Bijlagen

- bezonningsstudie

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het Chw-bestemmingsplan Noack Soesterweg 564. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure bestemmingsplan

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

Zienswijzenronde

Het Chw-ontwerpbestemmingsplan Noack Soesterweg 564 heeft na publicatie in de Stadsberichten en de Staatscourant met ingang van 5 september 2019 tot en met 16 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

Vaststelling

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

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3. Ingekomen zienswijzen Chw-bestemmingsplan Noack Soesterweg 564

Schriftelijke zienswijzen

Er is een schriftelijke zienswijze ingediend door:

- Reclamant 1
- Reclamant 2

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting en beoordeling

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en (in een cursieve tekst) van een gemeentelijke beoordeling voorzien.

2.1 Zienswijze van Reclamant 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en is ontvankelijk.

Samenvatting en gemeentelijke beoordeling

Parkeren

De toegang van het parkeerterrein van de appartementen ligt tegenover de woning van reclamant. Dat zal vooral tijdens de spitsuren verkeers-, geluids- lichtoverlast geven. De uitgang kan beter in het verlengde van de Plataanstraat worden gemaakt. Er worden ook te weinig parkeerplaatsen aangelegd.

Het appartementencomplex staat op een eigen kavel met een eigen parkeervoorziening voor 30 appartementen. Reclamant zal gevolgen ondervinden van het parkeerterrein met de ontsluiting maar deze zullen beperkt zijn. Hierbij is van belang dat het parkeerterrein ruimte biedt aan maximaal 32 parkeerplaatsen en dat het vanwege de (besloten) ligging in een woonbuurt te verwachten is dat de plaatsen alleen gebruikt zullen worden door de bewoners van de appartementen. Onder deze omstandigheden en gelet op de afstand van het parkeerterrein tot de woning van reclamant verwachten wij niet dat er onaanvaardbare overlast zal ontstaan in de vorm van geluids- of lichthinder. Gelet op de omvang en de aard van het parkeerterrein kan ook niet worden gesteld dat de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie zo groot is dat er sprake is van verkeersoverlast bij de woning van reclamant of elders aan de Soesterweg of omgeving. Een uitgang van het parkeerterrein in het verlengde van de Plataanstraat is niet mogelijk. Dat ligt buiten het Noack terrein. Dit gebiedsgedeelte is gereserveerd voor de toekomstige entree naar de Wagenwerkplaats parallel aan het spoor.

Het aantal parkeerplaatsen is getoetst aan de gemeentelijke Nota parkeernormen Amersfoort 2009 (bijgesteld op 23 september 2014) en het Raadsbesluit van 31 januari 2019 over parkeernormen bij sociale huurappartementen. Daarin zijn specifieke parkeernormen geformuleerd voor diverse functies. Ze geven een indicatie van het aantal auto's dat bij een bepaalde functie geparkeerd wordt in een bepaalde tijdsperiode. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties. Voor het voorliggende plan geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein (kavel) moet worden opgelost. De locatie Noack valt volgens de Nota parkeernormen onder de normen van "Overig Amersfoort". Het gemeentelijke beleid voor parkeren is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bij het in procedure brengen van een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of het voldoende aannemelijk is dat aan de parkeernormen kan worden voldaan. De echte toets aan de parkeernormen vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Wij hebben vastgesteld dat voor de woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte volgens het gemeentelijke beleid. Bij de 78 woningen worden 110 parkeerplekken aangelegd. Daarmee worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd. De parkeerbalans is opgenomen in hoofdstuk 3.3.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Hoogte bebouwing

Het appartementengebouw is te hoog in relatie tot het straatbeeld. Het belemmert het uitzicht vanuit de woning van reclamant en zorgt voor inkijk in de woning. Daardoor wordt ook de waarde van de woning van reclamant minder.

Een van de speerpunten van de stedenbouwkundige visie voor het plangebied is een hoogwaardige entreefunctie naar de Wagenwerkplaats. Om deze entree te benadrukken is gekozen voor een stedenbouwkundig (appartementen)gebouw dat refereert aan de industriële bebouwing van de Wagenwerkplaats. Het onderscheidt zich in maatvoering en architectuur van de bestaande woningen elders aan de Soesterweg en de nieuwe rijwoningen die zijn voorzien aan de oostkant van het plangebied.

Daarmee is het gebouw hoger, maar niet te hoog zoals reclamant stelt. Ook elders aan de Soesterweg, ten oosten van het gebied van het bestemmingsplan, komen (kantoor)gebouwen voor van vergelijkbare hoogte.

Daar komt bij dat in het appartementengebouw sociale huurwoningen worden gebouwd. In het belang van de Amersfoortse woningbouwopgave en ter bevordering van doorstroming op de woningmarkt is het noodzakelijk dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor het bouwen van sociale huurwoningen. Met een gebouw van vijf lagen zijn die mogelijkheden op deze plek goed benut op een in stedenbouwkundig opzicht goed te verantwoorden wijze en zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Reclamant woont op een afstand van 32 meter van het voorziene appartementencomplex. Hoewel niet is uit te sluiten dat het uitzicht enigszins wordt beperkt en mogelijk inkijk ontstaat, is dat niet onaanvaardbaar te achten mede in relatie tot de belangen die gediend zijn met de bouw van woningen. Daarbij wordt ook betrokken dat de woningen in de plaats komen van een voormalige fabriek die hier was gevestigd en later is getransformeerd in een bedrijvencomplex, dat wellicht meer geluid produceerde dan de geplande woningen. In het thans geldende bestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden (nog) bestemd voor 'Bedrijf'. Ook is van belang dat de voorziene ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied en geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Wij verwachten ook niet dat er sprake is van waardevermindering van de woning. Daarbij betrekken wij de belangen die zijn betrokken bij de nieuwbouw van woningen en de positieve gevolgen die dat heeft in vergelijking met de mogelijkheden volgens de huidige bestemming van de gronden (Bedrijf). Als er al in geringe mate sprake is van waardevermindering dan is die niet zodanig dat daaraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die zijn betrokken bij de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Locatie speelplek

De speelplek is voorzien aan de achterzijde van het gebied. Het zondert zich af van de rest van de wijk.

In de planvorming is ervoor gekozen om het straatbeeld aan de Soesterweg te continueren en hier rijwoningen in blokken te bouwen die qua maat en beeldkwaliteit passen in de bestaande stedelijke situatie. Het maken van een speelplek of een parkje met een speelplek aan de kant van de Soesterweg past niet in het aanwezige stedelijke weefsel. De speelvoorziening is voorzien op een openbare plek in het zuidelijke deel van het plangebied. Van deze voorziening in het parkje, die gemakkelijk bereikbaar is vanaf de Soesterweg, kunnen alle kinderen van de wijk gebruik maken. Wij zien niet in dat met de positionering van de speelplek achter de woningen geen integratie met de rest van de buurt tot stand kan komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze van Reclamant 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en is ontvankelijk.

Samenvatting en gemeentelijke beoordeling

Hoogte bebouwing

Een gebouw van vijf lagen past niet in de buurt en beperkt de zonlichttoetreding in de tuin van reclamant. Bovendien ontstaat door de balkons aan de west- en de oostzijde van het gebouw inkijk in achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuwe woningen aan de zuidkant van de Soesterweg. Dit tast de privacy aan en vermindert het woongenot.

Voorgesteld wordt om de balkons te 'draaien' en de bovenste balkons i.v.m. het geluid van het spoor af te sluiten (zoals bij de nieuwe appartementen aan de Evenaar).

Een van de speerpunten van de stedenbouwkundige visie voor het plangebied is een hoogwaardige entreefunctie naar de Wagenwerkplaats. Om deze entree te benadrukken is gekozen voor een stedenbouwkundig (appartementen)gebouw dat refereert aan de industriële bebouwing van de Wagenwerkplaats. Het onderscheidt zich in maatvoering en architectuur van de bestaande woningen elders aan de Soesterweg en de nieuwe rijwoningen aan de oostkant van het plangebied. Daarmee is het gebouw hoger, maar niet te hoog zoals reclamant stelt. Ook elders aan de Soesterweg, ten oosten van het gebied van het bestemmingsplan, komen (kantoor)gebouwen voor van vergelijkbare hoogte.

Daar komt bij dat in het appartementengebouw sociale huurwoningen worden gebouwd. In het belang van de Amersfoortse woningbouwopgave en ter bevordering van doorstroming op de woningmarkt is het noodzakelijk dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor het bouwen van sociale huurwoningen. Met een gebouw van vijf lagen zijn die mogelijkheden op deze plek goed benut op een in stedenbouwkundig opzicht goed te verantwoorden wijze en zonder dat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Er is een bezonningsstudie gemaakt naar de schaduweffecten van het appartementengebouw op de omgeving. De schaduwwerking is onderzocht in de maanden maart, juni en september. Uit de studie is naar voren gekomen dat er geen grote schaduweffecten zijn op de woningen in de omgeving. Er zijn twee momenten waarbij de schaduw van het toekomstige appartementengebouw enigszins op de naastgelegen woningen (Soesterweg 572-576) valt. Die momenten doen zich voor in de maanden maart en september op een vroeg tijdstip (09.00 uur). Bij deze woningen staan ook grote bomen op het erf. Daardoor is het de vraag of er echt een merkbare verslechtering in de bezonning zal optreden in verband met de bouw van het appartementengebouw. De toetreding van zonlicht tot de tuinen is voldoende gewaarborgd.

De bezonningsstudie is toegevoegd aan de bijlage bij deze zienswijzennota.

Reclamant woont op een afstand van 37 meter van het voorziene appartementencomplex. In het tussenliggende gebied staan nog woningen en is de toekomstige ontsluitingsweg van de Wagenwerkplaats gedacht. Al er al sprake is van inkijk in de achtertuin van de woning van reclamant dan is die vanwege de afstand tot de appartementen en de aanwezigheid van bomen zodanig gering dat daarmee het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast. Hier is ook geen sprake van een ongebruikelijke situatie in een woonbuurt.

Een eventuele inkijk is voorts niet onaanvaardbaar te achten mede in relatie tot de belangen die gediend zijn met de bouw van woningen. Daarbij wordt ook betrokken dat de woningen in de plaats komen van een voormalige fabriek die hier was gevestigd en later is getransformeerd in een bedrijvencomplex. In het thans geldende bestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden (nog) bestemd voor 'Bedrijf'.

Ook is van belang dat de voorziene ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied kan niet een woonsituatie vrij van inkijk worden gegarandeerd. Daarmee kan ook niet worden gesteld dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy of een vermindering van het woongenot. Er is dan ook geen aanleiding om de balkons te 'draaien' zoals reclamant voorstelt.

Geluid

Een appartementencomplex van 5 lagen hoog met balkons geeft vooral in de zomer(avonden) geluidsoverlast in de naburige tuinen.

Gelet op de afstand van de balkons tot de tuin van reclamant is de kans op daadwerkelijke overlast door stemgeluid vanaf de balkons gering. Het is niet aannemelijk dat die invloed zodanig bezwarend is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de tuin van reclamant niet is gegarandeerd. Daarbij komt dat overlast als gevolg van stemgeluid van bewoners niet iets is dat met een bestemmingsplan kan worden geregeld of tegengegaan, maar een kwestie is van menselijk gedrag. Daarnaast is sprake van stedelijk gebied en liggen de woningen bovendien langs een weg en in de nabijheid van doorgaande sporen en een spooreplacement.

Architectuur

Anders dan in de regels van het bestemmingsplan vastligt, is het beter om te kiezen voor een architectuur die past bij het Soesterkwartier. Gezien de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan wordt erop vertrouwd dat het nieuwe pand niet uit de toon valt. Bij wijze van voorbeeld wordt gewezen op het gebouw van het Railcenter op de Wagenwerkplaats.

Bij de beoordeling van een toekomstige vergunningaanvraag zal de architectuur van het appartementengebouw worden beoordeeld aan de hand van de beeldkwaliteitseisen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Die schrijven onder andere voor dat de vormgeving van het gebouw modern en industrieel moet zijn, passend bij het karakter van de Wagenwerkplaats. Hoe het gebouw er uiteindelijk uit komt te zien is nog niet bekend. Te zijner tijd bij het aanvragen en het verlenen van de omgevingsvergunning is dat wel duidelijk. De vergunningverlening kent een eigen procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden

Toelichting van het bestemmingsplan

Een tekstgedeelte in de toelichting van het bestemmingsplan over de ligging van de locatie Noack klopt niet. Volgens die tekst bestaat de beschreven locatie niet.

Het desbetreffende tekstgedeelte wordt gewijzigd in: aan de zuidkant van het gebied ligt het spoor (opstel terrein Bokkeduinen en de spoorlijn Amersfoort-Amsterdam) en aan de noordkant ligt de Soesterweg.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 1.2.1.). Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

In hoofdstuk 1.2.1 (Inleiding) van de toelichting bij het bestemmingsplan is een tekstgedeelte aangepast.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

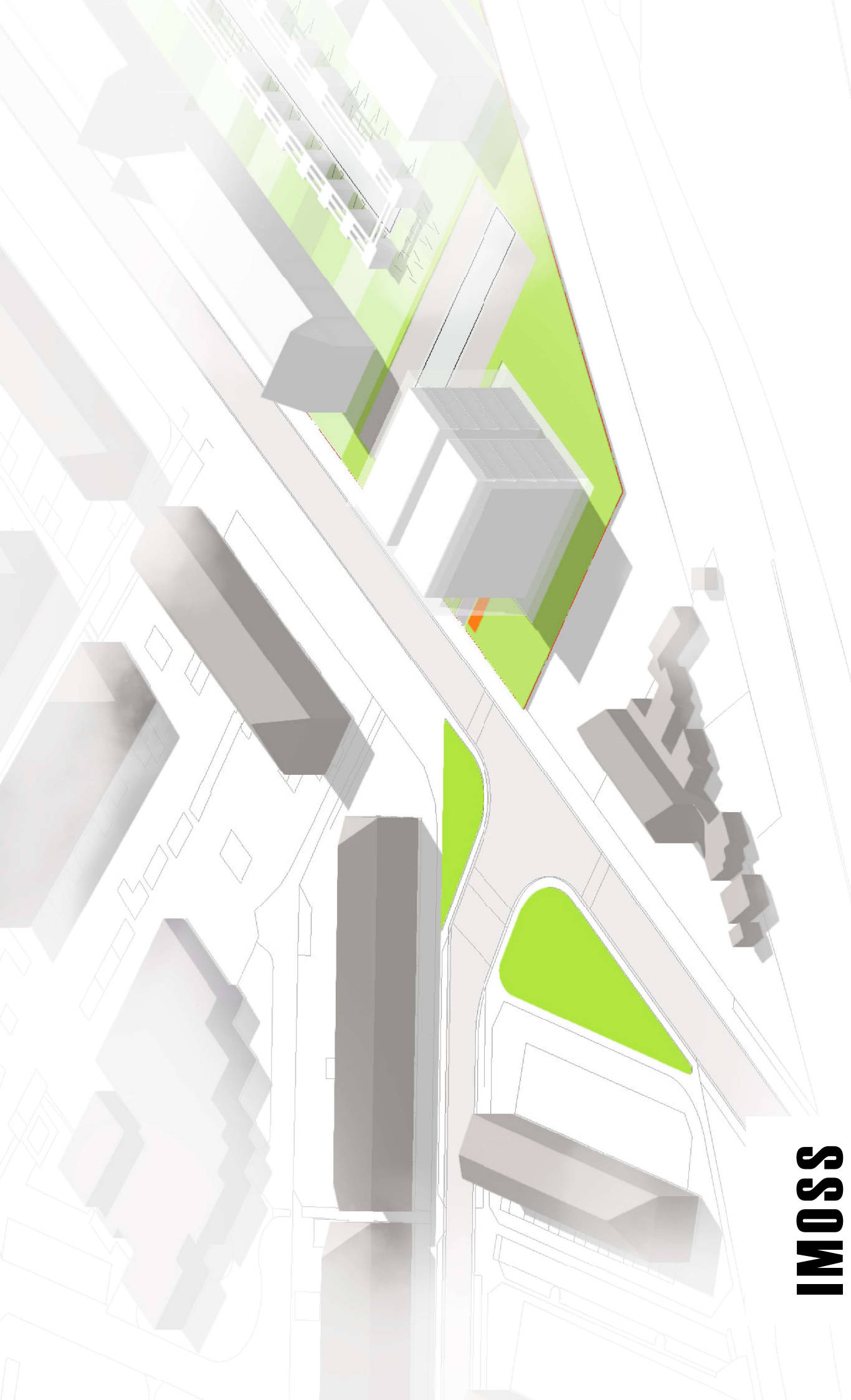
In hoofdstuk 4.6 (Externe veiligheid) van de toelichting bij het bestemmingsplan is in verband met de afstand van het plangebied tot het doorgaande spoor (< 200 meter) een verantwoording opgenomen van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In hoofdstuk 4.11.2 (Stikstof in relatie tot Natura 2000-gebieden) van de toelichting is een actuele berekening op basis van de AERIUS calculator (versie september 2019) toegevoegd. Daaruit blijkt dat zowel voor de realisatiefase als voor de gebruiksfase van het bestemmingsplan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d.17 december 2019

Bijlagen

- bezonningsstudie



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BEZONNINGSTUDIE, NOACK TERREIN

**28 OKTOBER 19
14805-R**

BEZONNINGSTUDIE NOACK TERREIN

TOELICHTING 3

CONCLUSIE 3

SCHADUWBEELDEN 4

CONTACTGEGEVENS

Serge Vonk	serge@imoss.nl
Joram van Otterloo	joram@imoss.nl
Tijl Hekking	tijl@imoss.nl
Telefoonnummer	033 448 15 46

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

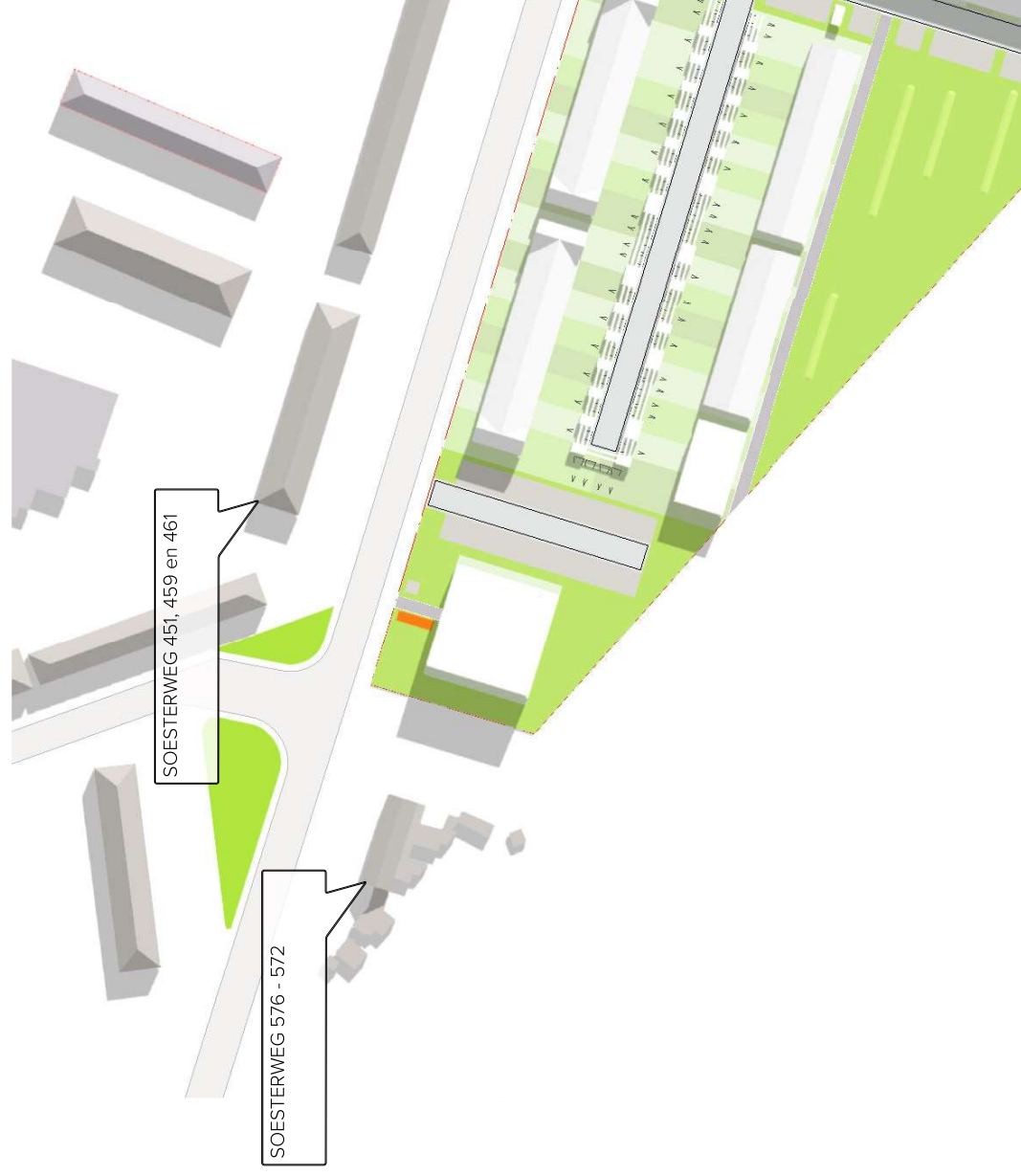
TOELICHTING

Op 12 juli 2018 is er een infoavond georganiseerd voor omwonenden van het Noack-terrein. Op deze avond werd het stedenbouwkundig plan voor het Noack-terrein gepresenteerd. Er was voor de bezoekers gelegenheid om een reactie achter te laten. Naar aanleiding van een aantal reacties is gekozen om een bezonningsstudie op te stellen naar de schaduweffecten van het appartementengebouw op de omgeving. Het gebouw wordt vijf bouwlagen hoog. Het heeft een totale bouwhoogte van vijftien meter.

De schaduwwerking van het gebouw is onderzocht in drie jaargetijden namelijk de lente, zomer en de herfst. In de maanden; maart, juni en september. Op de volgende tijdstippen op de dag zijn momentopnamen gemaakt van de schaduw van het appartementengebouw op de omgeving. De tijdstippen zijn; 9.00u, 13.00u, 15.00u en 19.00u. Op deze wijze wordt de meest ongunstige schaduw onderzocht. In de winter zijn de schaduwen namelijk dusdanig lang en de dag kort dat er geen redelijk beeld van de schaduweffecten kan worden onderzocht. De schaduweffecten op de blokken Soesterweg 576 - 572 en Soesterweg 451, 459 en 461 zijn onderzocht.

CONCLUSIE

Er zijn geen grote negatieve schaduweffecten op de omgeving. Er is twee momenten gevonden waarbij de schaduw van het appartementencomplex op de naastgelegen woningen (Soesterweg 576 tot en met 572) valt. Deze momenten vallen in de maanden maart en september op een vroeg tijdstip (9.00u) in de ochtend. Bij deze woningen staan grote bomen op het erf. Daardoor is het de vraag of er merkbare verslechtering in bezonning zal optreden.





13.00u



19.00u



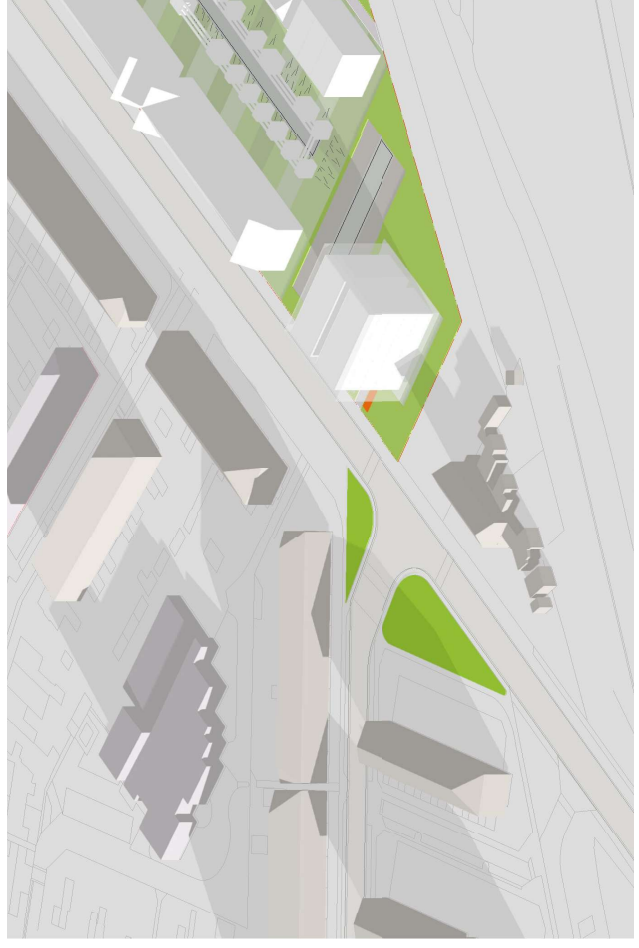
9.00u



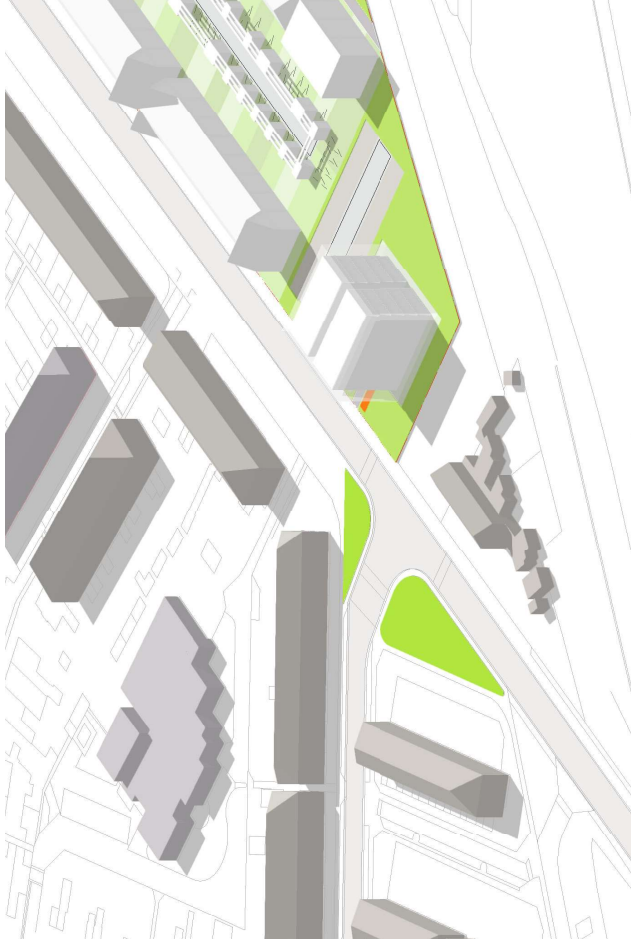
15.00u



13,00u



19,00u

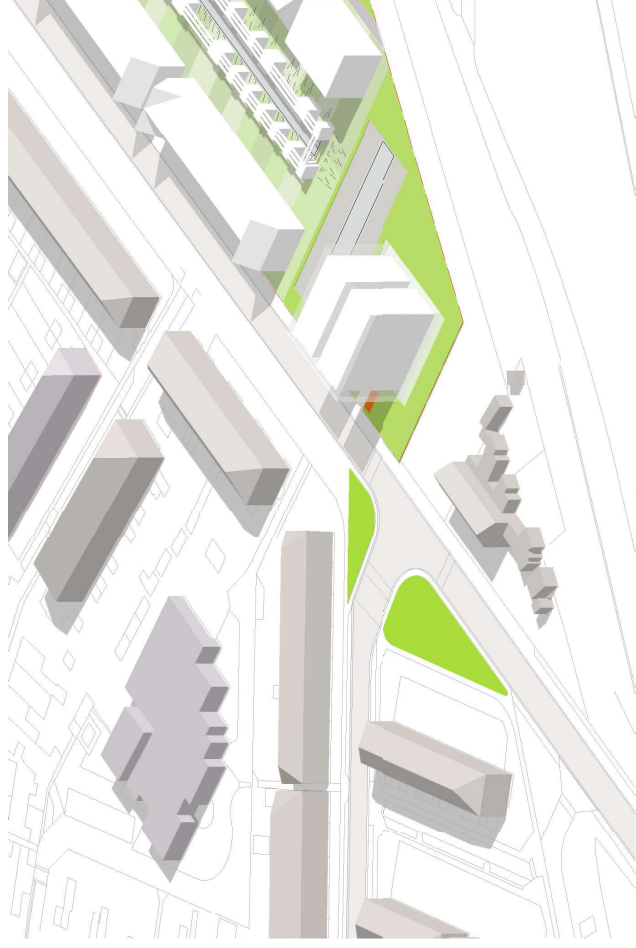


9,00u



15,00u





13.00u



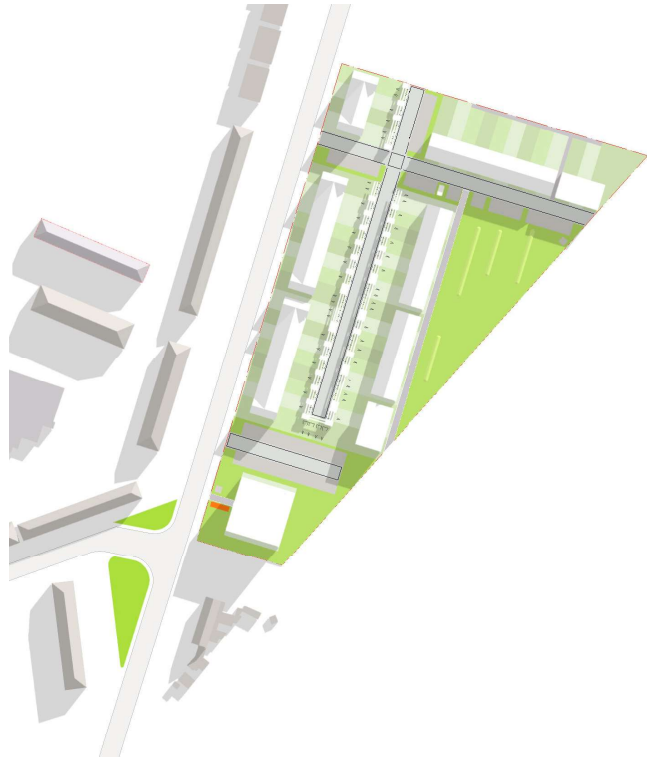
19.00u



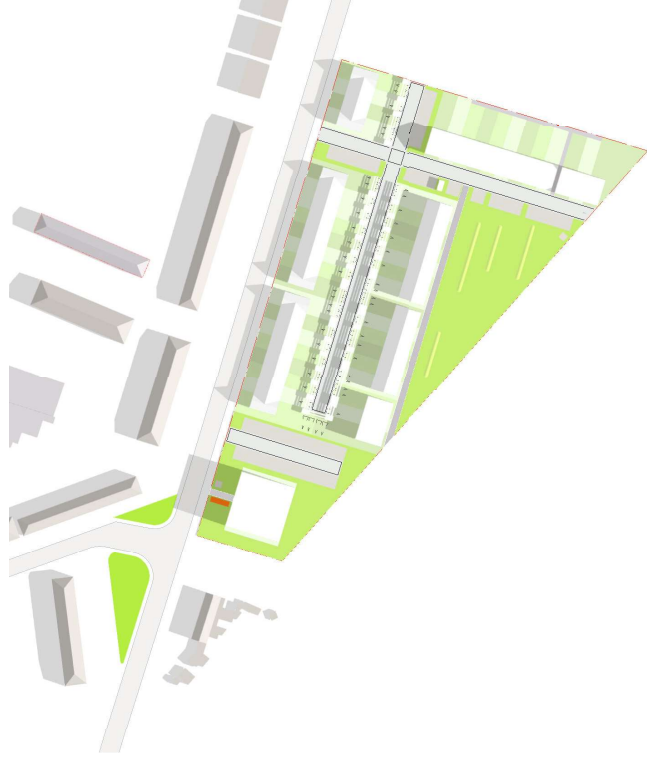
9.00u



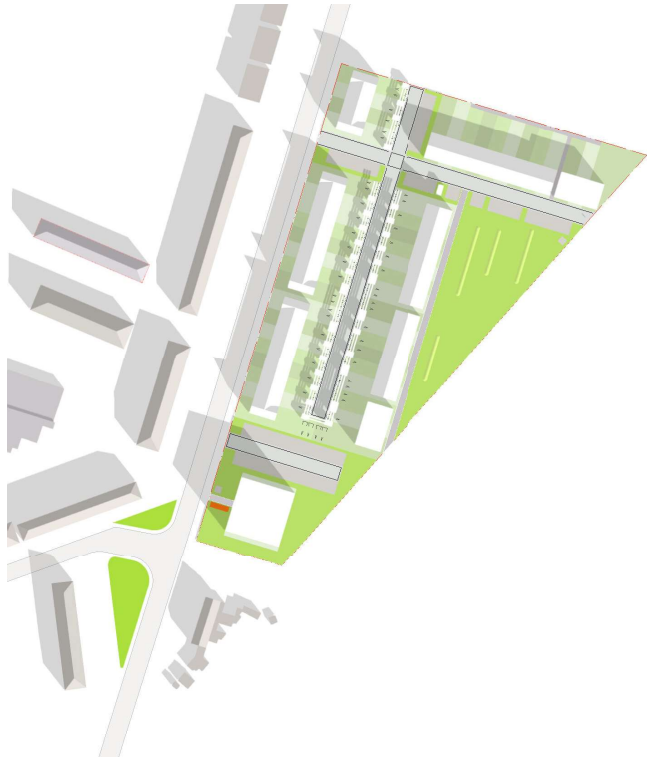
15.00u



9.00u



13.00u



15.00u

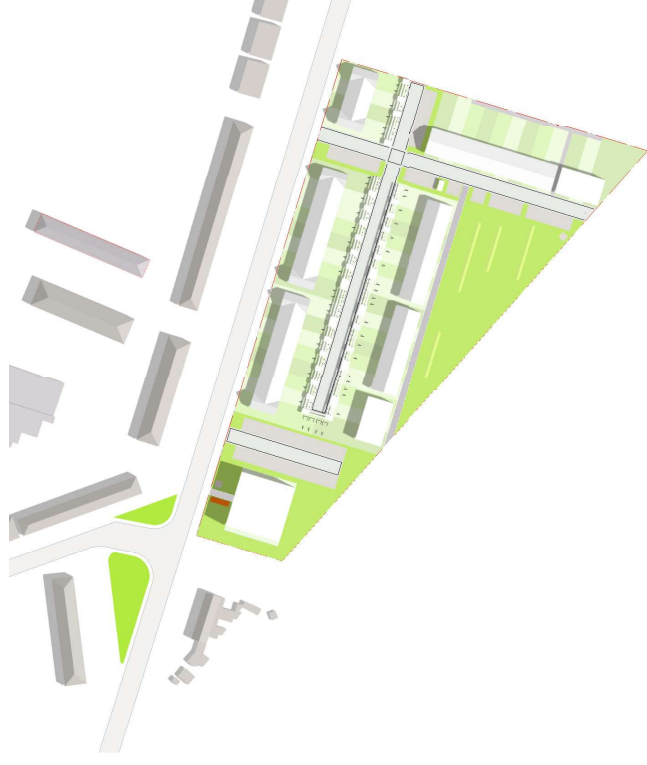


19.00u

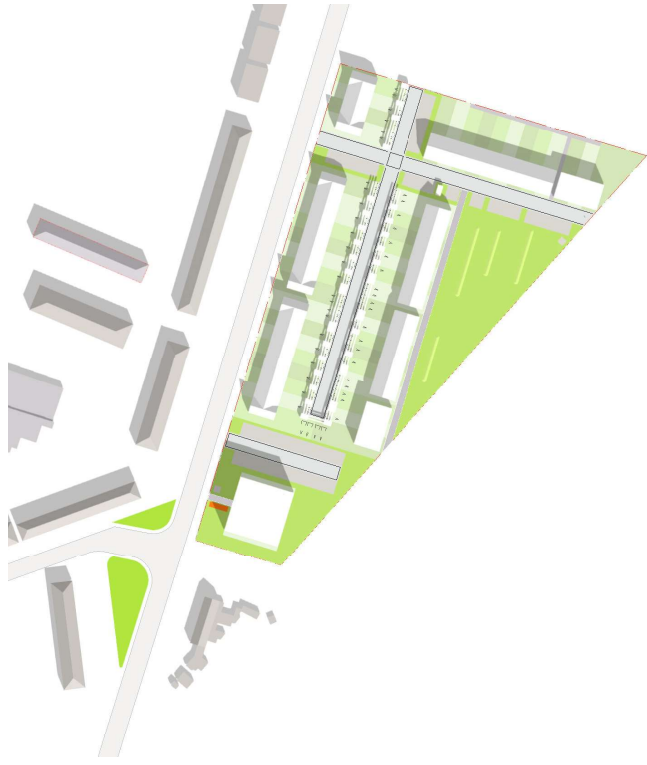




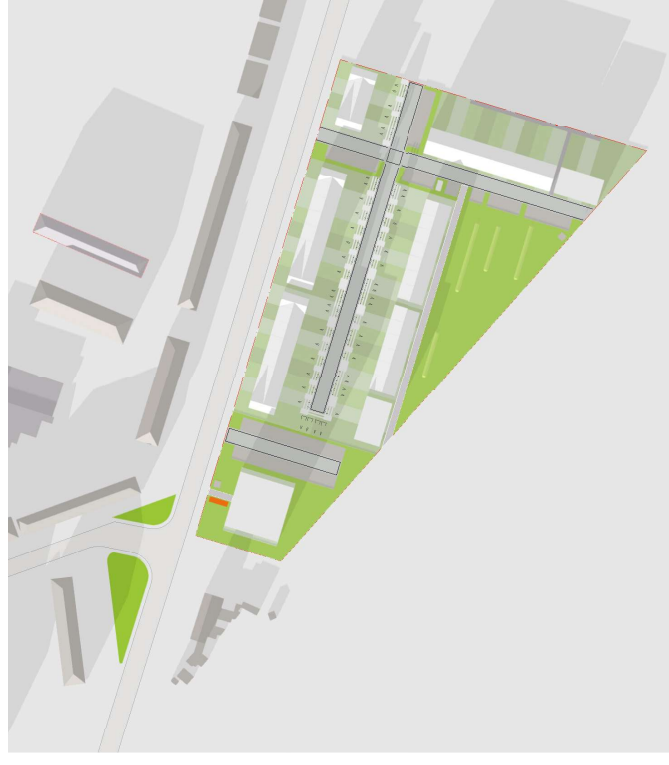
9.00u



13.00u

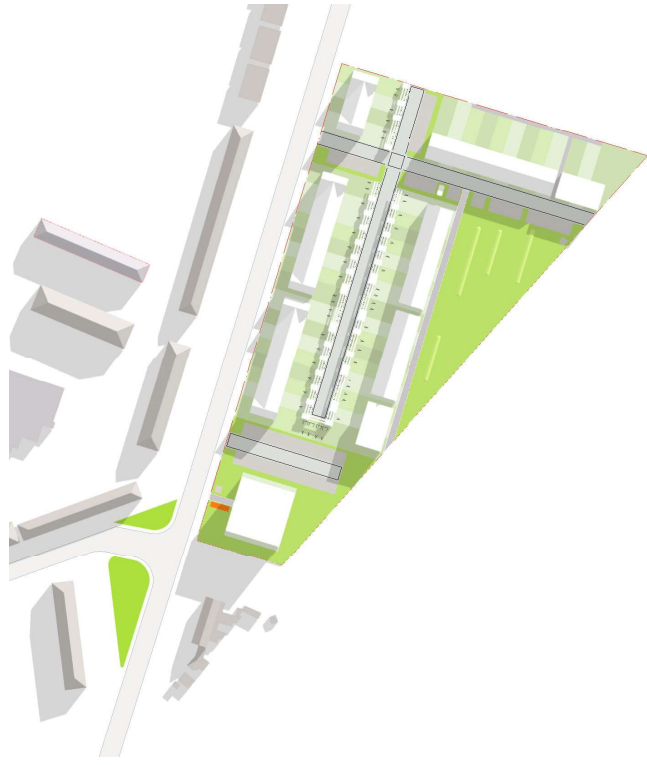


15.00u

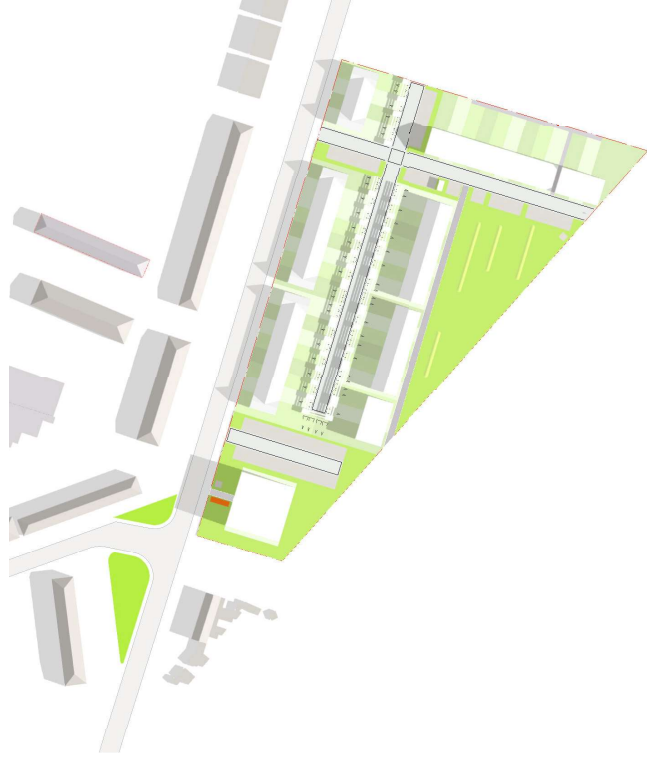


19.00u

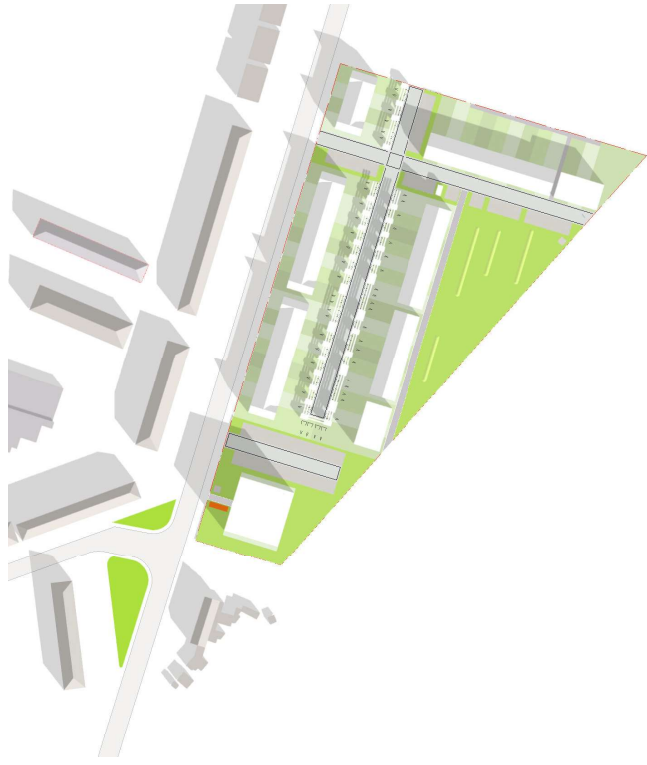




9.00u



13.00u



15.00u



19.00u



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS

T 033 448 15 46

Soesterweg 300B

3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl

www.imoss.nl