



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 9 maart 2021 Agenda Het Besluit 23 maart 2021
vergadering
De Ronde - Vastgesteld besluit 23 maart 2021

Titel

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)

Beslispunten

De raad besluit:

1. De bijgevoegde zienswijzennota 'Bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin verwoord;
2. In het ontwerpbestemmingsplan 'Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - Bijlage 2 (Bomen effect rapportage) wordt vervangen
 - Er wordt een bijlage toegevoegd met een bezonningsstudie
 - Artikel 6.2.1, e wordt geschrapt en vervangen door een binneplanse afwijking.
 - In artikel 1 wordt de begripsbepaling van een sociale huurwoning aangepast
 - In artikel 1 wordt een begripsbepaling van een middenhuur woning opgenomen
 - Aan artikelen 6.1 en 7.1 wordt toegevoegd:
 - 2. 80% van het aantal woningen binnen het plangebied uit zelfstandige sociale huurwoningen bestaat;
 - 3. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde lage categorie bestaat;
 - 4. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde hoge categorie bestaat;
 - Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen-4' iets aangepast.
3. Het bestemmingsplan 'Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00194-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3) is de volgende stap in de Amersfoort Vernieuwt ontwikkelings Parkweelde. Eerdere fasen van het project (Parkweelde 1 rond de Hudsonstraat, en Parkweelde 2 aan de Van Randwijcklaan) zijn inmiddels gerealiseerd. Nu zijn de overige appartementenblokken aan weerszijden van de Vasco da Gamastraat aan de beurt. De afweging voor sloop en nieuwbouw is reeds een aantal jaren geleden gemaakt, in het kader van Amersfoort Vernieuwt.

In mei 2016 heeft ons college de Strategie Sociale Woningbouw vastgesteld. In dit document zijn zoeklocaties aangewezen voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave. In de Strategie zijn de nog lopende Amersfoort Vernieuwt projecten, waaronder Parkweelde 3, genoemd als potentiële locaties om de sociale woningvoorraad uit te breiden.

Aan het project zijn twee aanliggende locaties toegevoegd waar de Alliantie eveneens het voornemen heeft de woningen te slopen en her te ontwikkelen: de appartementenblokken aan de westzijde van de Magelhaenstraat en de kleine eengezinswoningen langs de Leif Eriksonstraat.

Het plangebied omvat 224 appartementen aan de Magelhaenstraat en omgeving en 16 grondgebonden woningen aan de Leif Eriksonsstraat. De woningen voldoen niet meer aan de wensen van deze tijd. Daarom is een plan opgesteld voor de bouw van circa 400 nieuwe woningen. De 240 bestaande woningen worden gesloopt.

Voor dit plan heeft uw raad op 5 november 2019 kaders vastgesteld in de vorm van het stedenbouwkundige Programma van eisen voor de herstructurering van Parkweelde 3 en op 14 juli 2020 de startnotitie bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3). Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat uw raad hierover is geïnformeerd via [raadsinformatiebrief 2020-107](#). In deze periode zijn 5 zienswijzen kenbaar gemaakt, waarvan 1 door 31 personen is ondertekend en 1 door 46 personen. De zienswijzen geven aanleiding om 1 aanpassing aan de regels door te voeren, om 1 bijlage bij de toelichting te vervangen en om 1 bijlage toe te voegen. Deze aanpassingen leiden niet tot aanpassingen in het plan.

Ambtshalve worden nog wijzigingen aangebracht om de sociale huur en middenhuur planologisch juridisch op de juiste manier te borgen.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan wordt het planologisch-juridisch mogelijk gemaakt om circa 400 nieuwe woningen te realiseren binnen het plangebied. Het gaat om ongeveer 80 woningen in het middensegment, de overige 320 woningen zijn sociale huurwoningen. De bestaande, verouderde 240 woningen binnen het plangebied worden gesloopt.

Argumenten

1.1 In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Door een deel van de omwonenden wordt aangegeven dat ze op zich enthousiast zijn over de vernieuwing. Er zijn echter zorgpunten over de hoogte van de nieuwbouw en over bestaande achterpaden.

De woningen worden deels van 1 bouwlaag met een lage kap vervangen door 2 bouwlagen met kap en deels van 3 bouwlagen met een lage kap door 4 bouwlagen en op de kopse kanten door 6 bouwlagen. Omwonende vrezende onder andere meer schaduw en inkijk. Naar aanleiding van deze zienswijzen is (extra) onderzoek gedaan naar de bezonning. Daaruit blijkt dat de nieuwbouw aan de Leif Eriksonstraat alleen invloed heeft op 4 woningen aan de tegenoverliggende kopse kanten en alleen in de ochtenden in het voor- en najaar. De nieuwbouw grenzend aan Parkweelde 2 heeft ook alleen in de ochtenden van het voor- en najaar een effect.

De bestaande achterpaden houden in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming, zoals dat ook in het huidige bestemmingsplan het geval is. Afspraken over recht van overpad en dergelijke worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar zullen tussen de private partijen moeten worden vastgelegd, voor zover dat op dit moment niet het geval is.

2.1 De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een ander plan

De wijzigingen leiden tot een betere onderbouwing van het plan, maar niet tot een ander plan.

3.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 400 woningen mogelijk

Met de bouw van 400 woningen (160 meer dan in de huidige situatie) wordt een bijdrage geleverd aan de grote Amersfoortse woningbouwopgave. Daarbij wordt de kwaliteit van de woningen sterk verbeterd ten opzichte van de huidige woningen en er wordt een meer gevarieerd woningaanbod gerealiseerd. Behalve sociale huurwoningen bevat het plan ook de bouw van 80 woningen in het middensegment.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn voor dit plan 4 thema's te onderscheiden:

1. Energie

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Sinds 1 januari 2021 geldt landelijk de BENG-norm, de nieuwe woningen zullen aan deze norm voldoen. Daarbovenop zal worden gekeken, of de BENG-eis met 10% kan worden aangescherpt. Eerste uitgangspunt is om het energieverbruik te minimaliseren door goed te isoleren. De tweede voorwaarde voor een energiezuinige woning is een goed energieconcept. De nieuwe woningen zullen verwarmd worden middels een all-electric energieconcept, naar verwachting met een collectief WKO systeem. Daarnaast is het beleid van de Alliantie t.o.v. zonnepanelen; "Alle daken vol", de daken zullen daarom zo optimaal mogelijk benut worden voor het aanbrengen van zonnepanelen. Hiermee volgt de Alliantie de ambitie van de gemeente Amersfoort om zo veel mogelijk daken vol te leggen met zonnepanelen om zo het plaatsen van zonnepanelen in natuurlandschappen te minimaliseren. De definitieve keuze voor het energieconcept moet nog gemaakt worden door de Alliantie. Daarnaast heeft de Alliantie de ambitie om Nul-op-de-Meter woningen te realiseren.

2. Circulariteit

Wettelijk geldt een maximum grenswaarde voor de MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) van 1,0. De gemeente Amersfoort zet in op een verlaging van de MPG naar 0,9. Om de ambities van de gemeente te ondersteunen zal de grenswaarde van een MPG van 0,9 gehanteerd worden voor dit project. Daarnaast zal tijdens de uitvraag naar de bouwende partij een lagere MPG zwaarder meewegen in de gunningscriteria. Middels het Technisch Programma van Eisen van de Alliantie wordt altijd ingezet op het gebruik van duurzaam FSC en/of PEFC gecertificeerd hout. Ook tijdens de sloop van de bestaande bebouwing is circulariteit een aandachtspunt. Parkweelde 3 is een pilotproject voor de Alliantie en de gemeente in het kader van circulair ontwikkelen en bouwen.

3. Klimaatadaptatie

De verwerking van het regenwater wordt met oog op toename van hoge piekafvoeren uitgewerkt. Uitgangspunten zijn, zoveel mogelijk vasthouden op eigen terrein en gedoseerd afvoeren. Zie meer hierover in paragraaf 4.2 en bijlage 3. Flora & Fauna onderzoek van 1 jaar heeft plaatsgevonden (bijlage 7), het activiteitenplan is opgesteld (bijlage 12) en de ontheffing is aangevraagd (bijlage 11). Tijdelijke en permanente voorzieningen voor de huismus, vleermuizen en zwaluwen zullen worden gerealiseerd in het project zo blijft de biodiversiteit in de stad behouden.

4. Duurzame mobiliteit

Het gemiddeld aantal auto's per huishouden van Alliantie huurders is 0,49 in Amersfoort. Dus minder dan een op de twee Alliantie huishoudens bezit een auto. Mobility as a Service kan aan de bewoners worden aangeboden om ook andere vervoersmiddelen als elektrische fietsen, bakfietsen, scooters te stimuleren. Tijdens de uitwerking zullen wij onderzoeken of een dergelijk concept gewild is bij huurders.

Financiën

De gemeentelijke plankosten worden in rekening gebracht bij de Alliantie conform de 'afspraken op hoofdlijnen - Amersfoort Vernieuwt'.

De Alliantie is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte en krijgt hiervoor maximaal een bijdrage van €7.200,- per woning van de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte, met een maximum van €8 miljoen voor geheel Amersfoort Vernieuwt. Een groot deel van deze bijdrage is al uitgekeerd in projecten of de verplichting tot uitbetaling is vastgelegd in overeenkomsten. Er rest nu nog een bedrag van circa € 1,8 miljoen dat niet concreet gelabeld is aan specifieke projecten. De Alliantie heeft aangegeven dit te willen inzetten voor het Operaplein en Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3).

Op basis van de te realiseren woningaantallen zou voor Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3) de bijdrage circa € 1,6 miljoen zijn en voor Operaplein € 0,2 miljoen. Hiermee blijft de bijdrage per woning in de deze projecten onder de € 7.200,- en past de totale bijdrage binnen de totale € 8 miljoen.

Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
Bijdrage inrichting openbare ruimte Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3) € 1,6 miljoen	€ 1,6 miljoen	Reserve Sociale Woningbouw, Programma 1.3 Wonen. In deze reserve zijn in 2017 bij het vaststellen van de nota Reserves en Voorzieningen de middelen voor Amersfoort Vernieuwt opgenomen

De exacte verdeling en afspraken over de afhandeling worden contractueel met de Alliantie vastgelegd. In verband met verschuiving van de bouwblokken zal op een aantal plekken grond gekocht moeten worden van De Alliantie, en op een aantal plekken grond verkocht moeten worden aan de Alliantie. De voorwaarden waaronder deze verkopen plaatsvinden zijn in een overeenkomst nader uitgewerkt, waarbij de kaders van de 'afspraken Amersfoort Vernieuwt op hoofdlijnen' leidend zijn. Dit houdt in dat de grondtransacties binnen dit project per saldo budgettair neutraal zijn.

Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de Alliantie.

Communicatieboodschap

De raad stelt het bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3) vast waarbij de ingediende zienswijzen zijn meegewogen. Het woningbouwplan van de Alliantie houdt in dat de 240 woningen worden gesloopt, waarvan 224 appartementen en 16 grondgebonden woningen. Hier komen 400 nieuwbouwwoningen voor terug, waarvan het grootste deel in de sociale huur. Deze nieuwbouw zorgt voor een sterke verbetering van de kwaliteit van de woningen ten opzichte van de huidige woningen. Ook wordt er een meer gevarieerd woningaanbod gerealiseerd. Behalve sociale huurwoningen bevat het plan ook de bouw van 80 woningen in het middensegment.

Dit plan draagt direct bij aan de woonopgave van Amersfoort om 1.000 woningen per jaar te bouwen tot 2030 en dat de woningen betaalbaar, passend en duurzaam zijn.

Woningcorporatie De Alliantie heeft hierover intensief contact met de huidige bewoners en omgeving.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

In de voorbereiding naar dit plan is goed contact geweest met omwonenden. Dat contact heeft er als volgt uitgezien:

Alle bewoners

In februari 2018 en in maart 2019 zijn er inloopmiddagen georganiseerd t.b.v. de bewoners. Deze bijeenkomsten zijn redelijk goed bezocht.

De Alliantie stuurt sinds vorig jaar regelmatig (inzet is minstens tweemaandelijks) een nieuwsbrief naar de bewoners en omwonenden (in een ruim gebied). De laatste is in januari 2020 verstuurd.

Van september 2019 tot en met half maart 2020 is er wekelijks een spreekuur gehouden in de wijk, met name gericht op bewoners van de eerste fase. Corona heeft dit vooralsnog stopgezet tot voorlopig 1 september 2020.

Doorlopend, bijna dagelijks, worden bewonersvragen uit alle fases via de app, telefoon en mail beantwoord door de bewonersbegeleiders. Een veel gehoorde klacht was dat zij onvoldoende aanbod hadden van woningen en dat zij niet of nauwelijks konden reageren op de nieuwbouwwoningen in het Hogekwartier. Dat heeft de Alliantie zich aangetrokken en is overeengekomen toch een deel van de nieuwbouwwoningen beschikbaar te stellen voor de stadsvernieuwingssurgente.

Op dit moment wordt een nieuwsbrief en de projectinformatie afgerond die binnenkort aan de bewoners van fase 2 en 3 gestuurd zal worden. Deze informatie betreft zowel het ruimtelijk plan als de elementen uit het sociaal plan (terugkeer / tijdelijke huisvesting / verhuiskostenvergoeding / huurhoogte / etc).

Er is een facebookpagina waarop actuele informatie staat; recent is hier het bovenstaande ook vermeld (Parkweelde 3 Vernieuwing Kruiskamp Amersfoort).

In de zomermaanden zullen bewoners uit de tweede fase op individuele basis worden uitgenodigd voor gesprekken over het plan en de draagvlakmeting.

Over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn bewoners en omwonenden per brief geïnformeerd. Omdat er in verband met de coronamaatregelen geen inloopbijeenkomst kon worden georganiseerd, is er op twee dagdelen een 'spreekuur' gehouden, waarvoor geïnteresseerden zich konden aanmelden.

Bewoners fase 1 (Vasco da Gama)

Sinds december 2017 hebben er geregeld overleggen met de klankbordgroep plaatsgevonden. De laatste bijeenkomst heeft in december 2019 plaatsgevonden. Het aantal deelnemers is in de loop van het jaar afgenomen doordat mensen uit het gebied verhuisd zijn en niet meer deelnemen. De Alliantie probeert de klankbordgroep nieuw leven in te blazen door bewoners uit fase 2 (en/of 3) uit te nodigen voor de klankbordgroep.

De draagvlakmeting is in het tweede kwartaal 2019 uitgevoerd onder de bewoners van de eerste fase (woningen aan de Vasco da Gamastraat). Bijna 87 % van de bewoners heeft ingestemd met het plan voor sloop / nieuwbouw. Inmiddels zijn alle bewoners, op dertien na, verhuisd uit het plangebied.

Bewoners uit de eerste fase hebben in mei 2020 een brief ontvangen over het verlengen van de urgentie t/m eind van 2020. De komende periode gaat de Alliantie actiever met bewoners in gesprek omdat zij de woningen aan het eind van het jaar graag allemaal leeg hebben. Ook gaat de Alliantie bewoners direct bemiddelen zoals het Sociaal Statuut voorschrijft. Door het veelvuldige contact hoopt de Alliantie een goede aanbieding van een woning aan bewoner te kunnen doen met als doel een tevreden bewoner.

Individuele bewoners

Er hebben al vele gesprekken plaatsgevonden met individuele bewoners over de vragen die bij hen leven. Op dit moment zijn dit vooral telefonische contacten.

Omwonenden

Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met omwonenden, bewoners van de Cabralstraat e.o., over de plannen. Zij waren zeer tevreden over de uitleg en de inhoud van het plan (op dat moment). Voor hen is vooral het woningtype dat langs de Magelhaenstraat ontwikkeld gaat worden van belang (geen gestapelde appartementen meer, maar eengezinswoningen).

Vervolgstappen

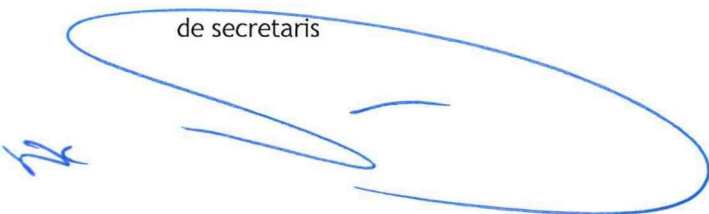
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens

deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, 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.

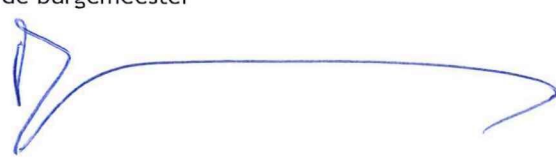
Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



Bijlage(n):

Zienswijzennota bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1438054

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. de bijgevoegde zienswijzennota 'Bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin verwoord;
2. in het ontwerpbestemmingsplan 'Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - Bijlage 2 (Bomen effect rapportage) wordt vervangen
 - Er wordt een bijlage toegevoegd met een bezonningsstudie
 - Artikel 6.2.1, e wordt geschrapt en vervangen door een binneplanse afwijking.
 - In artikel 1 wordt de begripsbepaling van een sociale huurwoning aangepast
 - In artikel 1 wordt een begripsbepaling van een middenhuur woning opgenomen
 - Aan artikelen 6.1 en 7.1 wordt toegevoegd:
 - 2. 80% van het aantal woningen binnen het plangebied uit zelfstandige sociale huurwoningen bestaat;
 - 3. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde lage categorie bestaat;
 - 4. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde hoge categorie bestaat;
 - Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen-4' iets aangepast;
3. het bestemmingsplan 'Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00194-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 maart 2021

de griffier

de voorzitter



Bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)

Zienswijzennota

Stad met een hart



Zienswijzennota

Bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3)

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1. <i>Status zienswijzennota</i>	5
1.2. <i>Procedure bestemmingsplan</i>	5
1.3. <i>Ingekomen zienswijzen</i>	5
1.4. <i>Bescherming persoonsgegevens</i>	5
2. ZIENSWIJZEN	6
2.1. <i>Zienswijze van T. H.</i>	6
2.2. <i>Zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens E.J.</i>	7
2.3. <i>Zienswijze van M.T.A.J. V. e.a.</i>	8
2.4. <i>Zienswijze van R.A.R.T. van H.</i>	14
2.5. <i>Zienswijze van S.G. e.a.</i>	15
3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	24

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3). De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Dit eerste hoofdstuk bevat een overzicht van de verdere procedure van het bestemmingsplan en van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook is hier aangegeven, of de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in 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

Burgemeester en wethouders van Amersfoort hebben op 9 december 2020 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3) voor iedereen ter inzage ligt. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 ter inzage gelegen, analoog in de publiekshal van het stadhuis en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad 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 de Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 door 31 personen (zienswijze zoals opgenomen in paragraaf 2.3) is ondertekend en 1 door 46 personen (zienswijze zoals opgenomen in paragraaf 2.5). Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en van een (digitale) handtekening voorzien. De zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk.

1.4 Bescherming persoonsgegevens

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De zienswijzennota met de volledige namen van de indieners van de reacties is voor het college ter inzage gelegd en op verzoek in te zien.

2. Zienswijzen

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 zienswijzen.

2.1. Zienswijze van T. H.

Samenvatting

1. Het eerste punt van deze zienswijze gaat over het behoudt en inpassen van de bestaande bomen ter plaatsen van de Vasco da Gamastraat, het toekomst groene middengebiet. Daar staat nu een wadi gepland waar nog niet concreet is aangegeven hoe de bestaande bomen worden opgenomen. De bergingscapaciteit gaat nu uit van een bied waar ook volgroeide bomen staan, het behoudt hiervan heeft mogelijk invloed op de maat en dus capaciteit van de wadi. Het behoudt van de bomen is belangrijk voor schaduw (voorkomen hittestress, spelen uit de zon bij extreme hete dagen), CO2 opname en biodiversiteit. In de boomeffectrapportage zijn de bomen rondom de Vasco da Gamastraat niet opgenomen, ik zou graag willen zien dat de bomen van grote omvang en nog van voldoende kwaliteit zijn worden ingepast is het ontwerp openbare ruimte.
2. De verkeersafwikkeling vindt straks op een mooie manier plaats zodat het midden gebied groen en autovrij kan worden ingericht. Straks komt al het verkeer wel op de kruising ter plaatsen van de Aldi (kruising Neptunesplein, Magelhaenstraat, Van Randwijcklaan). Deze kruising verdient nadere aandacht om het verkeer op een veilige en passende manier af te wikkelen.
3. Appellant denkt (constructief) als bewoner van Parkweelde 2 en bewoner van de Kruiskamp graag mee over de toekomstige inrichting van de buitenruimte. Nu staat er een voetbalkooi aan de Vasco Da Gamastraat en tevens een in het park bij de kerk. Appellant ziet graag een buitenruimte die elkaar complementeert en meer past in het huidige beeld van natuurlijk spelen met speelaanleidingen, speeltoestellen (doelgroep tot 12 jaar) in combinatie met een robuuste groene inrichting (veel bomen, ook klimbomen, vaste planten en reliëf in het maaiveld die dienen als speelaanleiding en klimaatadaptatie).
Als er vertegenwoordigers nodig zijn om hier samen met de gemeente over na te denken zou appellant graag deelnemen.

Reactie gemeente

1. Bij de toelichting op het bestemmingsplan was niet de juiste bomeneffectrapportage (BER) opgenomen. Naar aanleiding van uw zienswijze voegen wij deze alsnog toe. Het gaat om een BER uit 2018. Deze BER gaat nog uit van de kap van 51 bomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen blijkt dat er 6 bomen meer gekapt moeten worden. Er wordt in het totale gebied voor 57 bomen een kapvergunning aangevraagd. Het verschil met 2018 zit in een aantal bomen waar gebouwd wordt in de kroonprojectie die niet kunnen blijven staan. De waarde van de huidige bomen is dat ze bijdragen aan de groene belevingswaarde van het gebied. De boomkronen zorgen voor verkoeling en schaduw in de zomer. De inheemse soorten zoals eik hebben ook waarde voor de biodiversiteit omdat er veel insecten op leven. Aan de kapvergunning zal de voorwaarde worden gekoppeld, dat deze waarde gecompenseerd dient te worden. Voorwaarden voor het compensatieplan zijn:
 - a. een tekening waaruit blijkt hoe de 57 bomen worden gecompenseerd, op welke plek.
 - b. dat de bomen een bijdrage leveren aan biodiversiteit en de belevingswaarde.
 - c. Dat indien de bomen niet gecompenseerd kunnen worden in het gebied, ze op plekken in de nabije omgeving worden gecompenseerd.
 - d. te onderzoeken of de verplantbare bomen in fase 1, 2 en 3 plek kunnen krijgen in het plan. Bij voorkeur in het groene middengebiet. Waar de bomen een goede groeiplaats krijgen.

- e. aan te geven welke andere groene maatregelen bijdragen aan de groene waarden van biodiversiteit, belevingswaarde en klimaat.

Zoals gezegd zijn dit voorwaarden bij de kapvergunning, in het bestemmingsplan zullen hier geen (extra) voorwaarden aan worden gesteld.

2. Het kruispunt Magelhaenstraat-Neptunusplein-Van Randwijcklaan krijgt meer verkeer te verwerken. De capaciteit van het kruispunt en de aanliggende wegen is echter voldoende om dit verkeersaanbod op een goede en veilige manier af te wikkelen. In het kader van de ontwikkelingen rond het winkelcentrum Neptunusplein heeft in het voorjaar van 2020 een cameraonderzoek plaatsgevonden op dit kruispunt. Bij dit onderzoek zijn conflictobservaties uitgevoerd. De meeste conflicten tussen verkeersdeelnemers ontstaan doordat automobilisten geen voorrang verlenen aan fietsers en voetgangers. Daarnaast maken veel fietsers bij het oversteken van de Van Randwijcklaan geen gebruik van de fietsoversteken, maar steken ze over via de rijbaan. De gemeente is aan het onderzoeken of (kleine) aanpassingen aan het kruispunt mogelijk zijn om de verkeersveiligheid verder te verbeteren en die de verkeersafwikkeling ook ten goede komen. Aanpassingen aan het kruispunt zijn geen voorwaarde voor de realisatie van Parkweelde 3.
3. Recentelijk is het ontwerp bureau geselecteerd dat het ontwerp voor het openbaar gebied gaat maken. De gemeente wil de omgeving raadplegen tijdens het ontwerp proces. Op welke wijze dat gebeurt, wordt nog afgesproken. Zodra daar meer over bekend is, worden omwonenden (waar de indiener van de zienswijze vermoedelijk toe behoort als bewoner van Parkweelde 2) uitgenodigd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 2, de bomen effect rapportage wordt vervangen.

2.2 Zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens E.J.

Samenvatting

1. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente ook de regels van het burendrecht meenemen. Aan de achterzijde van de woning van cliënt bevindt zich een pad. Dit pad wordt gebruikt door de bewoners aan de Cabralstraat. Cliënt heeft een recht van overpad op de grond waarop de woonbestemming wordt geplaatst. Tenminste, dat is nog onduidelijk. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de grenzen van de bestemming wonen. Cliënt wenst er daarom in dit stadium vast op te wijzen dat bij verstrekking van een omgevingsvergunning deze evident privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het verleggen van de erfgrans tot aan het bestaande pad. Uitvoering van het bouwplan mag cliënt niet onaanvaardbaar belemmeren in de uitoefening van dit recht van overpad.
2. Cliënt verzoekt u in dit stadium allicht de metingen te laten verrichten om duidelijk te krijgen waar de bestemming 'wonen' eindigt en vast duidelijk te maken dat het verstrekken van een omgevingsvergunning niet zal leiden tot een evident privaatrechtelijke belemmering.

Reactie gemeente

1. De bestemming van het achterpad wijzigt niet. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is het achterpad in de woonbestemming opgenomen. De grens van het nieuwe bestemmingsplan loopt gelijk aan de perceelgrens. Op de onderstaande luchtfoto is te zien dat het achterpad over de percelen van de bewoners aan de Cabralstraat loopt, en niet over het perceel van de Alliantie. Dit zal in de nieuwe situatie niet anders zijn.



2. Gezien het voorgaande is het niet nodig om in het kader van het bestemmingsplan een inmeting te laten verrichten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze van M.T.A.J. V. e.a.

Samenvatting

1. De hoogte van de nieuwbouw-appartementen is een groot pijnpunt. De nieuwbouw in het ontwerp zal erg veel zon en daglicht wegnemen uit de achtertuinen, keukens en woonverdiepingen van de woningen met de adressen van Randwijcklaan 109 A t/m 109K. Daar heeft appellant echt het gevoel helemaal te worden ingebouwd. Dit heeft grote gevolgen voor ons woonplezier. De ligging van deze tuinen ten opzichte van de zon, is voor de bewoners van Parkweelde 2 zeer belangrijk geweest bij de overweging om de woning te kopen.
2. Er is geen extra afstand genomen tussen de bestaande bouw (Parkweelde 2) en de nieuwbouw uit het ontwerp. Terwijl de hoogte van de nieuwbouw 6 en 4 verdiepingen hoog wordt. Dit zorgt dus voor een flinke verslechtering van ons uitzicht, en het aanbod van dag en zonlicht. In de huidige situatie kan vanuit de keukens van Parkweelde 2 over het dak van de huidige bebouwing heen kijken. Als de nieuwe gebouwen 6 en 4 verdiepingen hoog worden, is het uitzicht vanuit de

keukens alleen maar steen en beton. Ook vanuit de woonkamers zal het zicht op de vrije ruimte vrijwel verdwijnen. Dit wordt ook wel het "kokereffect" genoemd. De bestaande gebouwen zijn voorzien van een zadeldak. De nieuwbouw zal een plat dak krijgen waardoor het zicht naar buiten nog verder verslechtert, omdat de hoeken van de nieuwbouw veel hoger worden, en ook verder naar binnen komen. De nieuwbouw zal richting de Vasco da Gamastraat ook langer worden dan de huidige bebouwing. Daardoor zullen de woningen met de adressen van Randwijcklaan 109 A en 109 B geen vrij uitzicht meer hebben.

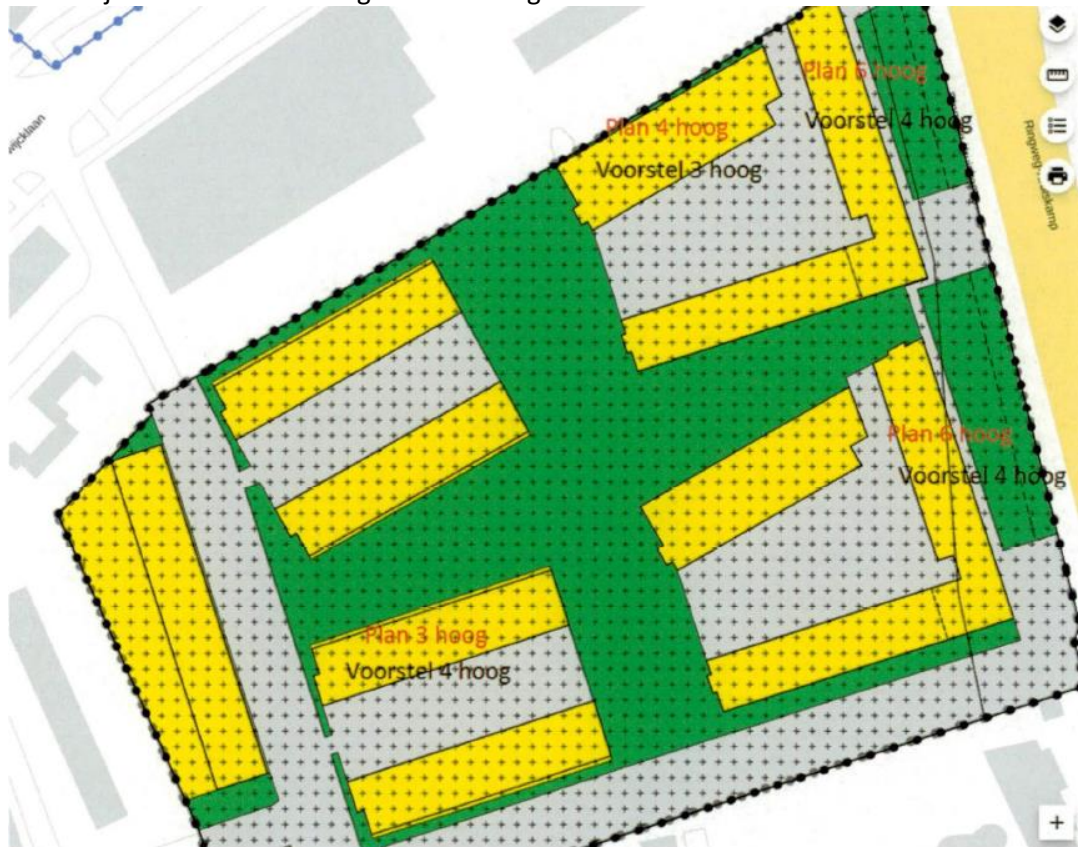
Ook de woningen met de huisnummers van Randwijcklaan 111A t/m 111 K zullen flink minder zonlicht en daglicht in de achtertuinen krijgen. De hoogte van de nieuwbouw aan de Ringweg Kruiskamp zal hier voor zorgen. Ook hier is de ligging van de achtertuinen ten opzichte van de zon erg belangrijk geweest bij de aankoop van de woning.

3. De bestaande appartementen aan de Ringweg Kruiskamp met de adressen van Randwijcklaan 113 t/m 173 zullen daarnaast inkijk in hun woning krijgen vanuit de nieuwbouw van het ontwerp, omdat dat ontwerp flink hoger is. En daarbij hebben de maisonnettes met de adressen Ringweg Kruiskamp 76 A en B, 77 A en B en 78 A en B en lager gelegen appartementen die in het bestaande gebouw langs de Ringweg Kruiskamp zitten veel minder zon en daglicht op hun balkons en achtertuinen. Ook hier is daardoor een groot gevoel van verslechtering van het woongenot.
4. De in- en uitrit van het nieuwe gebouw grenzend aan de woningen met de adressen van Randwijcklaan 113 t/m 173 en van Randwijcklaan 109 A t/m 109K staat in het ontwerp ingetekend binnen het rood omlijnde gebied in de afbeelding hierna. Ook de woningen met de adressen van Randwijcklaan 107 A t/m 107 M krijgen last van deze in- en uitrit. Dit zorgt ervoor dat er aanzienlijke hoeveelheden gemotoriseerd verkeer langs de balkons en achtertuinen van deze bestaande woningen gaan rijden. Met de bijbehorende geluidshinder als gevolg. Dit onderdeel van het plan zorgt voor een nog verdere verslechtering van het woongenot voor de mensen die hier wonen. Wat appellant opvalt, is dat in de tekeningen van "Parkweelde 3" online te zien is op "ruimtelijke plannen.nl", niet duidelijk is aangegeven, waar deze in- en uitrit moet komen te liggen. Nergens wordt daar duidelijkheid over verschaft, terwijl er bij het gesprek op 22 december j.l. een tekening werd getoond, waar deze in- en uitrit wel was ingetekend.



5. De privacy van de tuinen en balkons gelegen aan de nieuwbouw zullen door de hoogte van het ontwerp flink aan privacy inboeten. Vanuit de hoogte zullen de toekomstige bewoners in onze achtertuinen en op onze balkons kunnen kijken.
6. Verder is de verkeersdruk op de kruising Magelhaenstraat-van Randwijcklaan nu al veel te groot. De woningen met de adressen van Randwijcklaan 105 A t/m 105 N en 107 A t/m 107 M hebben hun gezamenlijke in- en uitrit aan de Magelhaenstraat vlakbij de kruising met de van Randwijcklaan. Deze mensen kunnen regelmatig hun in- uitrit niet bereiken omdat er verkeer uit de Magelhaenstraat richting de van Randwijcklaan komt rijden. Ook staan de auto's aan het begin van de Magelhaenstraat vaak aan twee kanten van de weg geparkeerd. Als gevolg daarvan loopt het kruispunt Magelhaenstraat- van Randwijcklaan helemaal vol. Je zal de ambulance of brandweer maar nodig hebben. Die komen er echt niet langs. Dan komen er volgens het ontwerpbestemmingsplan ook nog eens 140 woningen bij. Dat betekent nog meer verkeer, en het is al zo druk. Daarnaast is de verkeerssituatie op de van Randwijcklaan zelf al geruime tijd onveilig te noemen. Er zijn nieuwe supermarkten gekomen die veel mensen aantrekken. Automobilisten rijden er vaak veel en veel te hard, en dat komt mede door het ontbreken van degelijke drempels. Dit is een bekend probleem en is al meerdere keren aan de gemeente aangegeven vanuit de wijk Kruiskamp.
7. Verder zal er sprake zijn van een toename van het "lekgeluid" wat tussen de openingen van de bestaande bebouwing en de geplande nieuwbouw aan de kant van de Ringweg Kruiskamp door zal komen. Wij zijn bang dat dit "lekgeluid" meer zal worden door de toenemende drukte in de wijk. Ook zal dit "lekgeluid" toenemen doordat de hogere bebouwing van het plan voor meer weerkaatsing van het geluid zal zorgen. We willen dat hier goed naar gekeken wordt.
8. Suggesties en voorstellen op het ontwerpbestemmingsplan

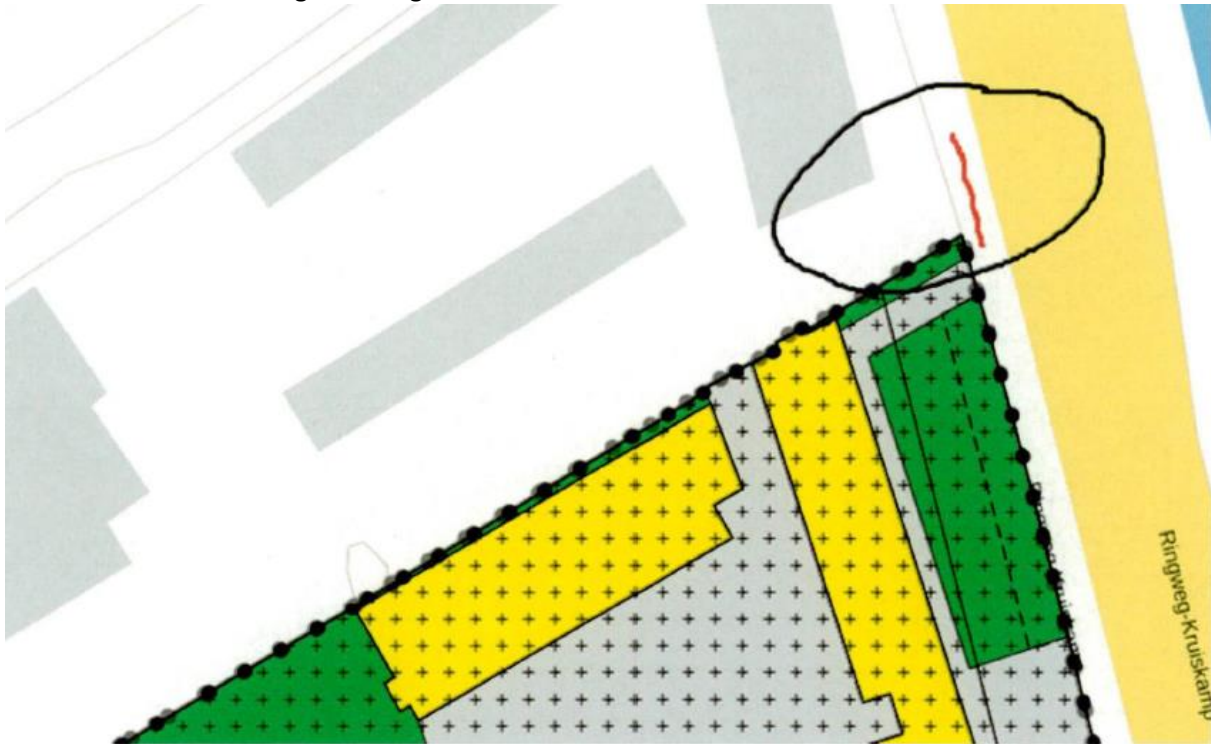
- a. Wij stellen een wijziging voor wat betreft de hoogte van sommige nieuwbouwdelen. Op de afbeelding hieronder staan in het rood de hoogtes uit het ontwerpbestemmingsplan. In het zwart geschreven staat ons voorstel. 3 hoog i.p.v. 4 hoog voor het gebouw grenzend aan Parkweelde 2. En 4 hoog i.p.v. 6 hoog voor de gebouwen langs de ringweg Kruiskamp. En dan stellen wij voor om het tussenliggende gebouw aan de Magelhaenstraat met een verdieping te verhogen. Die was volgens het ontwerp 3 hoog, maar wij stellen voor dat dat gebouw 4 hoog wordt.



- b. Een voorstel wat wij doen is een grotere afstand tussen de bestaande bouw van Parkweelde 2 en de nieuwbouw uit het ontwerp te realiseren. Dit zou het "kokereffect" en de vermindering van dag- en zonlicht duidelijk doen verbeteren. De geplande afstand tussen Parkweelde 2 en de nieuwbouw uit het ontwerp staat nu op 15 meter. Wij stellen voor om die afstand naar 25 meter te brengen. Dan zou er geschoven moeten worden met de gebouwen uit het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Wij stellen voor de in- en uitrit bestemd voor het verkeer van het complex grenzend aan Parkweelde 2 te verleggen. In ieder geval naar een plek die niet grenst aan onze achtertuinen en balkons.
- d. Verder willen wij het voorstel doen dat de galerijen grenzend aan Parkweelde 2, voorzien wordt van verlichting die niet hinderlijk is voor onze achtertuinen en woningen. We willen niet verblind worden door verlichting die naar onze woningen en achtertuinen toeschijnt. Dus wij als bewoners zien graag galerij-verlichting die voorzien is van een "blinde kant" die niet voor lichtoverlast voor ons zorgt.
- e. Wij stellen voor de rijrichting van de Magelhaenstraat om te draaien. Nu is het 1 richtingsverkeer naar de van Randwijcklaan toe. Hij kan omgedraaid worden in 1 richtingsverkeer naar de Columbusweg toe. Dit zal zorgen voor een flinke verbetering van de verkeersdruk op de kruising Magelhaenstraat-van Randwijcklaan. Verder pleiten wij voor verkeersdrempels op de wegen rondom het ontwerpbestemmingsplan.
- f. Verder willen wij dat de initiatiefnemer (de Alliantie) berekent en voorlegt wat de waardevermindering per woning in Parkweelde 2 is. Als dit plan in de huidige vorm

doorgaat zal daar absoluut sprake van zijn. Wij willen gedetailleerd zien wat de financiële gevolgen voor ons zijn. En wij als bewoners van Parkweelde 2 willen in aanmerking komen voor compensatie als duidelijk wordt wat die financiële gevolgen zijn.

- g. De plaatsing van een geluidsscherm langs de ringweg Kruiskamp op de plaats van de opening tussen de gebouwen van Parkweelde 2 en de nieuwbouw van het ontwerpbestemmingsplan. Op de afbeelding hieronder ziet u waar wij dit geluidsscherm voorstellen. Dan hebben wij een scherm in gedachten van 1.20 m hoog. Dat zou een heleboel lekgeluid wegnemen.



Reactie gemeente

1. Er is naar aanleiding van uw zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de woningen in Parkweelde 2 door de afstand tussen de bebouwing alleen in de ochtenden in het voor- en najaar een geringe toename van schaduw zullen krijgen. In de zomermaanden komt de schaduw van de nieuwbouw niet tot in de tuinen van de woningen van Parkweelde 2. De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen wordt niet kleiner dan in de huidige situatie. Dit vinden wij acceptabel.
2. Zoals uit de bezonningsstudie blijkt is er een kleine afname aan bezonning. Voor wat betreft het uitzicht: ook in de huidige situatie staat op ongeveer dezelfde afstand bebouwing. De nieuwbouw wordt weliswaar hoger, maar de woon- en leefkwaliteit worden niet onevenredig aangetast door deze ontwikkeling. Overigens is er vanuit jurisprudentie bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. De gemeenteraad kan ten behoeve van ontwikkelingen en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
3. Over bezonning: zie hiervoor. Over de privacy: ook in de huidige situatie zijn er op ongeveer dezelfde afstand woningen gelegen. Er is dus ook in de huidige situatie al sprake van mogelijke inijk. Dit zal met het toevoegen van 1 bouwlaag niet wezenlijk anders worden.
4. Het bestemmingsplan legt de in- en uitrit niet vast. Mocht er nog een mogelijkheid zijn om te verplaatsen, dan staat het bestemmingsplan dat niet in de weg. De in- en uitrit is in de huidige uitwerking van de plannen zo gesitueerd, dat de auto's ten opzichte van Parkweelde 2 grotendeels achter de nieuwe woningen langs rijden. Ze rijden onder

de nieuwe bebouwing door en gaan dan naar het middenterrein, vanuit Parkweelde 2 gezien achter de nieuwe bebouwing. Daarmee wordt overlast voor bewoners van Parkweelde 2 voorkomen.

5. Ook in de huidige situatie zijn er woningen op deze plek gesitueerd. Met één bouwlaag meer zijn er weliswaar meer woningen, maar ook in de huidige situatie is er inkijk in de tuinen van Parkweelde 2. Met dit plan zal de privacy daarom niet onevenredig worden aangetast.
6. Het kruispunt Magelhaenstraat-Neptunusplein-Van Randwijcklaan krijgt meer verkeer te verwerken. De capaciteit van het kruispunt en de aanliggende wegen is echter voldoende om dit verkeersaanbod op een goede en veilige manier af te wikkelen. Ook de overige wegen zoals de Ringweg Kruiskamp kan het extra verkeersaanbod aan.

De woningen met de adressen van Randwijcklaan 105 A t/m 105 N en 107 A t/m 107 M hebben hun gezamenlijke in- en uitrit aan de Magelhaenstraat kort op het kruispunt met de Van Randwijcklaan. Indien er op de Magelhaenstraat een korte wachtrij van auto's staat dan wordt deze inrit inderdaad geblokkeerd. Deze situatie is nooit helemaal te voorkomen, maar is ook geen groot knelpunt. Verkeer dient elkaar op dit punt de ruimte te geven en in de praktijk gebeurt dat ook.

Het winkelgebied heeft het laatste jaar nieuwe ondernemers aangetrokken en enkele winkels trekken daarbij ook meer bezoekers. In het kader van onder andere deze ontwikkelingen rond het winkelcentrum Neptunusplein heeft in het voorjaar van 2020 een cameraonderzoek plaatsgevonden op dit kruispunt. Bij dit onderzoek zijn conflictobservaties uitgevoerd. De meeste conflicten tussen verkeersdeelnemers ontstaan doordat automobilisten geen voorrang verlenen aan fietsers en voetgangers. Daarnaast maken veel fietsers bij het oversteken van de Van Randwijcklaan geen gebruik van de fietsoversteken, maar steken ze over via de rijbaan. De gemeente is aan het onderzoeken of (kleine) aanpassingen aan het kruispunt mogelijk zijn om de verkeersveiligheid verder te verbeteren en die de verkeersafwikkeling ook ten goede komen. Aanpassingen aan het kruispunt zijn geen voorwaarde voor de realisatie van Parkweelde 3.

7. Voor de woningen in Parkweelde 2 zal de geluidssituatie niet anders zijn dan in de huidige situatie. Het 'gat' tussen de bebouwing van Parkweelde 2 en 3 blijft nagenoeg gelijk. Doordat de nieuwe bebouwing hoger wordt dan de huidige bebouwing, zal de afschermende werking eerder groter zijn en zal, als er al een verandering plaatsvindt, dit eerder gunstiger dan ongunstiger zijn voor de woningen in Parkweelde 2.
8. a. Gezien het voorgaande vinden wij de hoogtes zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan passen op deze locaties. Met de door u voorgestelde hoogtes kunnen minder woningen in het gebied worden gerealiseerd. Gezien de grote behoefte aan woningen in Amersfoort vinden wij dat ongewenst.
- b. het parkeren van de nieuwe woningen wordt voornamelijk opgelost in de binnenterreinen achter de nieuwe woningen. Wanneer de bebouwing 10 meter naar binnen geschoven zou worden, komt er minder ruimte op het binnenterrein en is er onvoldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernormen. Of het parkeren zou naar buiten toe moeten verplaatsen, maar dat gaat weer ten koste van het groene aanzicht. Ook dit is ongewenst. Het is daarom helaas niet mogelijk om de afstand tussen de woningen van Parkweelde 2 en de nieuwe woningen te vergroten ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijk wordt de nieuwbouw overigens nog wel iets naar het zuiden geschoven in verband met de ligging van kabels en leidingen. Dit zal echter slechts een geringe verschuiving zijn.
- c. zie onze reactie op punt 4.
- d. op welke manier er verlichting aan het gebouw wordt gerealiseerd, wordt niet via het bestemmingsplan vastgelegd. Hier wordt op zijn vroegst via de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen meer duidelijk over. Uw aandachtspunten hierover worden wel kenbaar gemaakt aan de Alliantie.
- e. zie onze reactie op punt 6.
- f. Wanneer sprake is van vermindering van de waarde van uw woning, kunt u vragen om vergoeding van die schade. Dit heet planschade. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is

geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Als u een verzoek om vergoeding van geleden planschade doet, zal de gemeente een onafhankelijk adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.

g. zie onze reactie op punt 7.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de toelichting wordt een bijlage met de bezonningsstudie toegevoegd.

2.4 Zienswijze van R.A.R.T. van H.

Samenvatting

1. De hoogte van de appartementen achter de woning van appellant levert koker effect op (plat dak ipv zadeldak) en nog minder privacy. Graag zou appellant willen dat de geplande vierde verdieping achter Parkweelde 2 wordt verlaagd naar 3 verdiepingen.
2. De breedte van het nieuwe appartement gebouw; de vrije doorkijk op Vasco da Gamma straat valt weg. Appellant verzoekt om de breedte van het gebouw zo aan te passen dat het niet het huidige vrije uitzicht belemmert.
3. Meer geluidsoverlast via galerijen, geplande in- en uitgang van geplande parkeerterrein blok Parkweelde 3 en weerkaatsing geluid via de geplande vierde verdieping.
4. Lucht verontreiniging ivm ingang parkeerterrein (uitlaatgassen). Daarom verzoekt appellant om de ingang van het parkeerterrein te verplaatsen, verder weg van de woningen in Parkweelde 2.

Reactie gemeente

1. Er is naar aanleiding van uw zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de woningen in Parkweelde 2 door de afstand tussen de bebouwing alleen in de ochtenden in het voor- en najaar een geringe toename van schaduw zullen krijgen. In de zomermaanden komt de schaduw van de nieuwbouw niet tot in de tuinen van de woningen van Parkweelde 2. De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen wordt niet kleiner dan in de huidige situatie. Dit vinden wij acceptabel.
2. Ook in de huidige situatie staat op ongeveer dezelfde afstand bebouwing. De nieuwbouw wordt weliswaar hoger, maar de woon- en leefkwaliteit worden niet onevenredig aangetast door deze ontwikkeling. Overigens is er vanuit jurisprudentie bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. De gemeenteraad kan ten behoeve van ontwikkelingen en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
3. Voor de woningen in Parkweelde 2 zal de geluidssituatie niet anders zijn dan in de huidige situatie. Het 'gat' tussen de bebouwing van Parkweelde 2 en 3 blijft nagenoeg gelijk. Doordat de nieuwe bebouwing hoger wordt dan de huidige bebouwing, zal de afschermende werking eerder groter zijn en zal, als er al een verandering plaatsvindt, dit eerder gunstiger dan ongunstiger zijn voor de woningen in Parkweelde 2.
4. Het bestemmingsplan legt de in- en uitrit niet vast. Mocht er nog een mogelijkheid zijn om te verplaatsen, dan staat het bestemmingsplan dat niet in de weg. De in- en uitrit is in de huidige uitwerking van de plannen zo gesitueerd, dat de auto's ten opzichte van Parkweelde 2 grotendeels achter de nieuwe woningen langs rijden. Ze gaan naar het middenterrein, tussen de bebouwing door. Daarmee wordt overlast voor bewoners van Parkweelde 2 voorkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de toelichting wordt een bijlage met de bezonningsstudie toegevoegd.

2.5 Zienswijze van S.G. e.a.

Samenvatting

1. Appellanten zijn enthousiast over de vernieuwing die in de wijk plaats zal vinden.
2. Behoud van erfdienstbaarheid van recht van overpad.
Op de plattegrond van het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 op de website ruimtelijkeplannen.nl is niet af te lezen of in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan het recht van overpad behouden blijft. Dit recht van overpad is van toepassing op de bewoners van de Cabotstraat 10 & 12, Cabralstraat 17,19 & 22 t/m 38. De hiervoor genoemde bewoners pleiten ervoor dat het recht van overpad in de nieuwe situatie zoals wordt vastgelegd in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 behouden blijft.
Wanneer het pad langs de achterzijde van de percelen aan de Leif Eriksonstraat verloren gaat heeft dit meerdere negatieve gevolgen voor de bewoners in de vorm van:
 - a. toegankelijkheid van/naar de woning en de daarbij behorende grond
 - b. bereikbaarheid in geval van calamiteiten
 - c. waarde vermindering van de woning en de daarbij behorende grond; planschade.
3. Voor het perceel 1488 (nieuwe eengezinswoningen aan de Magelhaenstraat) geldt dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de erfdienstbaarheid daar deze volledig tot de percelen van Cabralstraat 22 t/m 38 toebehoort. In het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 is niet op te maken hoe de 'achterom' voor deze woningen op perceel 1488 is voorzien. Dit kan volgens de bewoners worden opgelost op de volgende wijze: Voor het creëren van een eigen 'achterom' voor de woningen op perceel 1488 dient ruimte vrijgemaakt moeten worden op eigen perceel 1488.
4. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande bestemmingsplan Amersfoort-oost en het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 is een groot verschil te zien in het groen perceel 2831 gelegen op de hoek van de Leif Eriksonstraat en de Cabralstraat, ter hoogte van Cabralstraat nr. 17. Uitvergroot is goed te zien dat circa 30% van het groene perceel verloren gaat in het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3. Appellanten pleiten ervoor dat de positie van de perceelsgrenzen, de oppervlakte en de functieomschrijving van de groenfunctie van het perceel 2831 ongewijzigd blijft.
De afname van de ruimte voor groen in de straat komt niet overeen met de Structuurvisie Amersfoort 2030 p.43: "Levendigheid in het groen. De intensiveringopgave in en rondom het stadshart en knooppunten gaat niet ten koste van de groene kwaliteiten van de stad."
De afname van de ruimte voor groen in de straat komt niet overeen met Groenvisie Amersfoort zie p.13: "Geen groenarme wijken. We willen groenarme wijken voorkomen. Alle bewoners krijgen de kans om hun eigen leefomgeving in te vullen, maar niet meedenken en participeren mag dus niet leiden tot minder groen of sterk verwaarloosd groen. Iedereen heeft recht op groen, dus we moeten op de een of andere manier zorgen voor een 'groen vangnet'."
De afname van de ruimte voor groen in de straat komt niet overeen met Groenvisie Amersfoort zie p.18: "Rollen gemeente. De gemeente heeft volop mogelijkheden om systematisch te werken aan het vergroten van de biodiversiteit in Amersfoort. Bij gebiedsontwikkeling en herinrichtingsprojecten moeten de bestaande natuurwaarden van het groen vroegtijdig in beeld worden gebracht, zodat het belang van alle facetten tijdig kan worden gewogen. Het bestaande groen zou uitgangspunt moeten zijn. De gemeente moet een Bomen- en Groen Effectrapportage

leidend maken, zodat biodiversiteit in het planproces altijd een zwaarwegend gesprekspunt is. Het wordt vanzelfsprekend dat bewoners, gemeente en ontwerpers vanaf de eerste schetsen met elkaar aan tafel zitten.”

Vanwege het besluit van de gemeente op 14 juli 2020 voor het volgen van de procedure behorende bij Model 2 voor dit bestemmingsplan is er geen inspraakmogelijkheid geweest op het concept-ontwerpbestemmingsplan, dit is in strijd met bovenstaande verwijzing uit de Groenvisie Amersfoort.

5. Recht van uitzicht van het zijraam van de bewoners van Cabralstraat 17:
 - a. In vergelijking tussen de bestaande situatie en het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 komt de zijgevelrooilijn van de nieuwe eengezinswoningen en de daarbij horende rooilijn van de schutting tot halverwege het zijraam. Hierdoor is er geen vrij zicht meer vanuit het zijraam.
 - b. Grote afname van lichtinval in de woning door de verplaatsing van de zijgevelrooilijn.
 - c. Waarde vermindering van de woning en de daarbij behorende grond; planschade.
 6. De hoeveelheid bebouwing heeft een negatief effect op de temperatuur in de wijk, lees de ‘hittestress’ van de wijk. Zoals wordt onderschreven in het artikel van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: ‘Niets doen kost Amersfoort 60 tot 145 miljoen.
 7. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande bestemmingsplan Amersfoort-oost en het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 is een grote wijziging te zien in de grootte van het bouwvlak. Dit geldt zowel voor de nieuwe geplande eengezinswoningen aan de Leif Eriksonstraat (perceel 2829,2832 & 2828) als ook de nieuw geplande huizen aan de Magelhaenstraat (perceel 1488). Te zien is dat de verhouding van het bouwvlak ten opzichte van de perceelgrootte, lees de bebouwingsgraad, sterk afwijkt van de omliggende percelen. De omwonenden pleiten ervoor dat in het bestemmingsplan Parkweelde 3 een bebouwingsgraad wordt vastgelegd die vergelijkbaar is met de omliggende percelen. De bebouwingsgraad heeft voor de aanliggende percelen, in het bijzonder met aanliggende tuinen een negatief effect op het vrije zicht en de lichtinval in de tuin.

De grootte van het bouwvlak ten opzicht van het perceel heeft een negatief effect op de verhouding tussen bebouwing en de aanwezige tuinen. De hoeveelheid bebouwing heeft een negatief effect op de bufferwerking van regenwater en ook de temperatuur in de wijk, zoals wordt ook onderschreven in de Toekomst Agenda Milieu 2014-2020 op p.26, ‘West/mu/eren bewoners om hun tuin groen in te richten en niet vol te leggen met tegels. Groene tuinen bergen water en dragen bij aan een buffer tegen opwarming”.

De afname van de ruimte voor groen in de straat komt niet overeen met Groenvisie Amersfoort zie p.13: "Geen groenarme wijken. We willen groenarme wijken voorkomen. Alle bewoners krijgen de kans om hun eigen leefomgeving in te vullen, maar niet meedenken en participeren mag dus niet leiden tot minder groen of sterk verwaarloosd groen. Iedereen heeft recht op groen, dus we moeten op de een of andere manier zorgen voor een ‘groen vangnet’."
 8. De karakteristiek van de wijk wordt gekenmerkt door jaren 60 woningen met een eenvoudige uitstraling. De aanwezige huisjes aan de Leif Eriksonstraat weerspiegelen dat en geven de wijk daardoor een bepaald karakter. Ook de omliggende woningen zijn eenvoudig van aard met een relatief grote tuin. Wanneer er grote hoge en diepe woningen tussen geplaatst worden doet dit af aan de rest van de wijk.
 9. Zoals staat omschreven in het ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 vallen de middensegment huurwoningen aan de Leif Eriksonstraat (perceel 2829,2832 & 2828) als ook de nieuw geplande middensegment huurwoningen aan de Magelhaenstraat (perceel 1488) onder bestemming Wonen-1. De geldende regels voor Wonen-1 staan omschreven in de regels onder artikel 6 Wonen-1. De hiervoor beschreven toekomstige eengezinswoningen dienen volgens het ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 te voldoen aan: Maatvoering: maximaal aantal bouwlagen: 2 Bouwaanduiding: kap
- Dit beeld wordt ook bevestigd door de visualisaties, 'Vogelvlucht nieuwe situatie, boven vanuit zuidoosten en onder vanuit noordwesten. Steenhuis Bukman Architecten' welke onder punt 3.3

Stedenbouwkundige aspecten van de Toelichting op ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 staat weergegeven.

In de omschreven regels behorende bij Wonen-1 onder artikel 6.2.1 gebouwen algemeen, worden de regels voor de 'kap' nader omschreven in punt d & e:

d. ter plaatse van de aanduiding 'kap' mogen woningen worden afgedekt met een kap, waarbij de kap niet hoger mag zijn 3,5 meter;

e. ter plaatse van de aanduiding 'kap' mag in plaats van een kap een derde bouwlaag van maximaal 3,5 meter worden gerealiseerd.

Zoals omschreven staat in punt e. is het volgens de regels mogelijk in plaats van een kap, een derde bouwlaag te realiseren. Deze regel biedt een ongewenste procedurele 'achterdeur' waar later de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om af te wijken van het geschetste beeld in de visualisatie en in plaats van de kap een derde platte bouwlaag te kunnen realiseren. De omwonenden pleiten ervoor dat in het bestemmingsplan Parkweelde 3 wordt opgenomen dat, punt e, artikel 6.2.1 van Wonen-1 voor de eerder omschreven percelen niet van toepassing is, zodat het in de toekomst procedureel niet mogelijk is in plaats van een schuine kap een (platte) bouwlaag te realiseren. Wanneer er in plaats van een kap met zadeldak een plat dak wordt gerealiseerd doet dat af aan de uitstraling van de wijk; disharmonieus. De karakteristiek van de wijk gekenmerkt wordt door jaren 60 woningen met een eenvoudige uitstraling. Geen van de woningen in de buurt hebben een dak anders dan een zadeldak.

In het huidige bestemmingsplan Amersfoort-oost staat bij de huidige huurwoningen aan de Leif Eriksonstraat (perceel 2829,2832 & 2828) omschreven: Enkelbestemming: Wonen-1, aantal bouwlagen: 1 + aanduiding: kap. Zoals staat omschreven in het ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 is het plan dat de middensegment huurwoningen aan de Leif Eriksonstraat (perceel 2829,2832 & 2828) zullen bestaan uit twee bouwlagen + aanduiding kap. Dit beeld wordt ook bevestigd door de visualisaties, 'Vogelvlucht nieuwe situatie, boven vanuit zuidoosten en onder vanuit noordwesten, Steenhuis Bukman Architecten' welke onder punt 3.3 Stedenbouwkundige aspecten van de Toelichting op ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 staat weergegeven. De omwonenden pleiten ervoor dat op de percelen 2829,2832 & 2828 het aantal bouwlagen dat in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd gereduceerd wordt tot één bouwlaag + aanduiding kap.

De toename van een naar twee bouwlagen gaat ten koste van hoeveelheid zonlicht in de tuin en woning alsook inkijk in de tuinen. Vooral in de voorjaar en wintermaanden zullen de tuinen van percelen van de omwonenden aanzienlijk minder zonlicht genieten bij de bouw van 2 bouwlagen + een kap. Hierdoor lijden bewoners schade aan woongenot. Zon en schaduw onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden voor de omliggende percelen. De bewoners van deze percelen zien dit graag gebeuren.

10. Vanwege het besluit van de gemeente op 14 juli 2020 voor het volgen van de procedure behorende bij Model 2 voor dit bestemmingsplan is er geen inspraakmogelijkheid geweest op het concept-ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn niet gekend in de genomen besluiten tot nu toe. Vraag is hoe deze conclusies tot stand zijn gekomen? De omwonenden is immers niets gevraagd. Bij navraag in de buurt zijn volgens de bewoners te weinig tot geen buurtbewoners gevraagd om tot deze conclusies te komen. In alle gevallen is noodzakelijk dat er wordt overlegd met de omwonenden. Dit heeft tot nu toe niet concreet plaatsgevonden.
11. Waarde vermindering van de woning en de daarbij behorende grond; planschade.
12. De vergelijkbare woningen aan de Balboastraat zijn uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. De huisjes aan de Leif Eriksonstraat weerspiegelen dat en geven de wijk daardoor een bepaalde uitstraling. Wanneer de woningen gesloopt worden en er grote nieuwbouwwoningen voor terugkomen heeft dit een negatief effect op het karakter van de wijk.
13. Extra parkeerdruk door verlaging van de parkeerplaatsfactor naar 0.9. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 wordt onder punt 2.3, Startnotitie bestemmingsplan Magelhaenstraat e.o. (Parkweelde 3), ingegaan op de parkeernorm binnen het nieuwe bestemmingsplan. In de herziening in 2020 van de oude Nota parkeernormen 2009 is gesteld dat

de parkeerplaatsfactor van 1.0 moet worden aangehouden. In het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 wordt echter gesteld dat, vanwege het lagere gemiddelde aantal auto's per huishouden van doorsnede Alliantie huurders, er kan worden afgezien van deze herziening en daardoor een parkeerplaatsfactor van 0,9 kan worden aangehouden. De bewoners van de buurt zijn het niet eens met deze veronderstelling. Gezien het feit dat er een groot aantal middensegment huurwoningen zullen worden gerealiseerd is het aannemelijk dat het gemiddeld autobezit hoger zal liggen dan de veronderstelde 0,9.

Vanwege het feit dat de binnenstad autoluw is gemaakt, is het sterk merkbaar dat de parkeerdruk in de wijk aanzienlijk is toegenomen.

De wijk staat bij de gemeente bekend als een wijk met veel parkeeroverlast. Door af te wijken van de gestelde parkeerplaatsfactor van 1.0 zal dit niet bijdragen aan huidige parkeerproblematiek.

In de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt niet de omliggende straten van de wijk meegenomen. Gezien de huidige parkeerproblematiek, dient het plangebied inclusief de omliggende straten in de analyse te worden meegenomen.

14. Volgens de Hoogbouweffectrapportage Parkweelde 3 in figuur 3.2.2, is de planning dat er aan de Leif Eriksonstraat totaal 28 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hier is te zien dat de 28 woningen over de drie percelen 2829,2832 en 2828 worden verdeeld. In de huidige situatie zijn 16 lage segment huurwoningen gesitueerd. De omwonenden zijn het niet eens met het aantal woningen dat de Alliantie op deze percelen wenst te realiseren en pleiten ervoor dit aantal gelijk blijft. Door de toename van het aantal woningen zal in de Leif Eriksonstraat niet voldoende parkeerplaatsen zijn om voor de bewoners van de nieuwe huurwoningen. Wanneer deze mensen niet in eigen straat kunnen parkeren zal dit meer parkeerdruk geven op omliggende straten. In de berekening van het aantal parkeerplaatsen t.o.v. het aantal woningen wordt het totale plangebied beschouwd, echter is het niet aannemelijk dat de bewoners van de middensegment woningen aan de Leif Eriksonstraat zullen parkeren in de nieuwe gedeeltes onder de woningen die ter hoogte van de Magelhaenstraat en de Vasco da Gamastraat zullen worden gerealiseerd. Dit zal leiden tot meer parkeerdruk op de omliggende straten.

Gezien het feit dat in de middensegment huurwoningen veelal gezinnen komen te wonen is het aannemelijk dat het gemiddeld autobezit hoger zal liggen dan de veronderstelde parkeerplaatsfactor 0,9.

In de recent aangepaste bestrating van de buurt zijn in de straat voor de nieuw te plaatsen woningen op de percelen 2829,2832 en 2828 respectievelijk 6,6 en 7, totaal 19 parkeerplaatsen aanwezig. Daardoor zijn volgens de Nota parkeernormen 2009 als ook de herziening van deze nota in 2020, niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig in de Leif Eriksonstraat.

15. Bouw en kantelen 4 extra woningen (kruising Magelhaenstraat I Columbusweg). Volgens de plattegrond van het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 op de website ruimtelijkeplannen.nl, worden er door de Alliantie 4 nieuwe woningen aan de Columbusweg, naast nummer 18, gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zijn gekanteld ingetekend ten opzichte van de huidige situatie. Naar aanleiding van die geschetste nieuwe situatie (tekening bouwplan) wordt gevreesd voor hinder en nadelige gevolgen ten opzichte van de huidige oriëntatie. De omwonenden pleiten ervoor dat de 4 woningen, die nu gekanteld staan ten opzichte van de nieuw geplande woningen aan de Magelhaenstraat, niet gekanteld worden maar in dezelfde oriëntatie komen te staan als de nieuw geplande woningen aan de Magelhaenstraat. Wanneer er 4 woningen worden aan de Columbusweg 18 worden gerealiseerd is het niet wenselijk maar wel te verwachten dat deze gevolgen optreden:
- a. Waarde vermindering van de huidige hoekwoning (nummer 18) en de daarbij behorende grond aangezien de woning niet meer als hoekwoning gedefinieerd wordt na de bouw van de 4 woningen eraan vast.
 - b. In het bijzonder met aanliggende tuinen een negatief effect op het vrije zicht en de lichtinval in de tuin en woningen (lichtinval in de tuin zal verminderen aangezien de zon de meeste uren schijnt aan de voorkant, dit is de plek waar de nieuwe woningen zijn gepland)

c. Privacy vermindering door middel van inkijk in de huidige woningen aangezien de bewoners van de nieuwe woningen kijken in de nieuwe situatie rechtstreeks in de woonkamers van de rijtjeshuizen aan de Columbusweg 14 t/m 18 zullen kijken.

d. Toename onrustige situatie ten opzichte van de huidige rustige situatie, rondom het grasveld door een komen en gaan van wandelaars en fietsers wanneer de nieuwe woningen op deze manier blijven staan. Er wordt door de bewoners gepleit voor een achterom ingang aan de Magelhaenstraat in elke bouwsituatie.

e. De kans op inbraak neemt toe als er een achterom-pad langs de schutting van Columbusweg 18 loopt, aangezien de woningen op dat rijtje ingebouwd worden wanneer de aanbouw van de 4 woningen is gerealiseerd.

De vraag bij de bewoners rijst of dit wel juridisch mogelijk is het kantelen van woningen met als gevolg dat er ingangen komen aan een andere straat en dus aan huidige hoekwoningen worden aangebouwd.

16. De bewoners van Columbusweg rijtje 14-18 pleiten er bovendien voor dat de ingang(en) van het nieuwe 'achterom-pad' te allen tijde (in elke bouwsituatie als definitieve uitkomst, zoals hierboven beschreven in overleg) via de Magelhaenstraat verloopt om een komen en gaan van fietsers en wandelaars van de nieuwe bewoners te voorkomen op de stoep langs het grasveldje waar momenteel veel rust heerst en kinderen spelen (N.B. een belangrijk argument voor de gemeente om dit in stand te houden).
17. Tot slot is het gewenst de groene heg die momenteel aan de schutting van Columbusweg 18 grenst te worden behouden en onderhouden.
18. De bewoners pleiten ervoor dat in de toekomst over dit nieuwbouwplan een nauwe communicatie en samenwerking met de architecten van de Alliantie te hebben waarbij overeenstemming komt van een situatie die voor beide partijen naar tevredenheid is voordat er gebouwd wordt.
19. Op de plaats waar de toekomstige woningen gepland zijn is momenteel een ondergrondse vuilcontainer aanwezig.
20. De aanwezige groenstrook op de hoek van de Columbusweg dreigt door de nieuw te plaatsen woningen verloren te gaan.
21. Uit het ontwerpbestemmingsplan Parkweelde 3 valt te constateren dat de naam Parkweelde 3 een eufemistische en verhullende naam is voor een plan waar verharde oppervlakken het groen, de buurt en de bewoners verstikken. In het plan is sprake van een significante toename van verhard oppervlak. Deze toename gaat met name ten koste van het huidige groenoppervlak. Er zijn twee oorzaken aan te wijzen voor de toename van het verharde oppervlak:
 1. De nieuw te bouwen woningen nemen een grotere oppervlakte in ten opzichte van de huidige.
 2. Het aantal woningen neemt met meer dan 60% toe en opzichte van het huidige aantal. In directe relatie hiermee nemen het aantal benodigde parkeerplaatsen in de wijk ook toe. Het is duidelijk te zien dat in het plan een groot deel van de openbare ruimte is ingericht als parkeerplaats (verhard oppervlak).

Op basis van de onderstaande argumenten pleiten wij voor een afname van het verharde oppervlak in de nieuwe situatie in plaats van de nu voorziene toename van het verharde oppervlak.

De gemeente Amersfoort heeft de ambitie om te werken aan klimaatadaptatie wat uiteindelijk moet resulteren in een klimaatbestendige stad in 2050 (bron Deelprogramma Klimaatbestendige Stad). Het vergroten van verhard oppervlak in een wijk is strijdig met het creëren van een klimaatbestendige stad. Het ontwerpbestemmingsplan is dus een bedreiging voor de gemeentelijke ambities t.a.v. klimaatadaptatie.

De gemeente Amersfoort heeft de ambitie om voor 2050 een klimaatbestendige stad te zijn. De ontwerplevensduur van Parkweelde 3 ligt ver voorbij deze streefdatum. Er moeten dus vóór 2050 corrigerende maatregelen getroffen worden om Parkweelde 3 klimaatbestendig te maken en bij te laten dragen aan de stedelijke ambities. Corrigerende maatregelen zijn economisch

onwenselijk. Ook ten aanzien van klimaatmitigatie is het toepassen van (tussentijdse) corrigerende maatregelen onwenselijk. Er is dan namelijk sprake van meer CO₂ uitstoot, groter gebruik van primaire grondstoffen en extra afvalstromen. Het ontwerpbestemmingsplan is dus een bedreiging voor de gemeentelijke ambitie om voor 2050 een klimaatbestendige stad te zijn. "Kijk eens goed rond in uw eigen buurt. Zijn al die tegels wel echt nodig? Waar kunnen we samen de openbare ruimte groener maken? De campagne Steenbreek Openbare Ruimte biedt meer ruimte voor groen in uw buurt" (bron: stichting Steenbreek). De stichting Steenbreek vindt er geen doekjes om. Amersfoort moet groener, niet grijzer. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de goede bedoelingen vanuit de stichting Steenbreek een farce.

Keuzes ten aanzien van klimaatbestendigheid moeten door de initiatiefnemer worden verantwoord gelijk als in het Ambitieweb Duurzaam GWW, niveau basis (bron: Richtlijn Klimaatbestendige Bouw 10 februari 2020). De keuzes ten aanzien van klimaatbestendigheid zijn door de initiatiefnemer niet verantwoord. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet dus niet aan de geldende gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van klimaatbestendigheid.

Uit de nationale hittestresskaart blijkt dat de wijk Kruiskramp al een grote mate van hittestress kent. Uit deze kaart blijkt ook heel duidelijk dat het groen tussen de huidige hoogbouw een verkoelend effect heeft. Het vergroten van verhard oppervlak in de wijk zal de hittestress onvermijdelijk doen toenemen. Uit de Hittestress + Eenzaamheidskaart = Gezondheidsrisico, blijkt dat er in de wijk sprake is van veel hittestress en een hoge dichtheid ernstig eenzame 75-plussers. Het ontwerpbestemmingsplan draagt niet bij aan een gezonde en prettige leefomgeving in de wijk. Dit is voor iedereen van belang maar met name voor de vele 75-plussers.

"Het klimaat verandert. Droge zomers vragen om oplossingen waarbij we water beter en langer kunnen vasthouden. Terwijl hevige tropische regenbuien oplossingen vragen om heel veel water snel af te kunnen voeren en om gebouwen tegen hoogwater te beschermen" (bron: [Amersfoort.nl/bericht/duurzame-maatregelen-nodig-door-klimaatverandering.htm](https://amersfoort.nl/bericht/duurzame-maatregelen-nodig-door-klimaatverandering.htm)). Het vergroten van verhard oppervlak verergert deze problematiek in plaats van ze op te lossen. Door verhard oppervlak wordt water snel afgevoerd en niet vastgehouden voor droge periodes. Tijdens regenbuien zorgt verhard oppervlak voor snellere afvoer van regenwater en daardoor grotere belasting van het rioolstelsel. Wateroverlast zal dus toenemen bij een groter verhard oppervlak. In het plan Parkweelde 3 zijn geen voorzieningen opgenomen om water vast te houden tijdens regenbuien en beschikbaar te hebben tijdens periodes van droogte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft dus een negatieve invloed op de waterveiligheid en beschikbaarheid van water voor groen.

"Door de klimaatverandering schuift elk jaar de 'temperatuurgrens' enkele kilometers naar het noorden op. Planten en dieren die dat niet kunnen volgen, sterven af. Door te zorgen voor voldoende natuur, is dit te verbeteren" (bron: [Amersfoort.nl/bericht/duurzame-maatregelen-nodig-door-klimaatverandering.htm](https://amersfoort.nl/bericht/duurzame-maatregelen-nodig-door-klimaatverandering.htm)). Het vergroten van verhard oppervlak heeft een negatief effect op de biodiversiteit. Het ontwerpbestemmingsplan heeft dus een negatieve invloed op de biodiversiteit en draagt niet bij aan het behalen van de gemeentelijke ambities.

Al met al draagt het ontwerp bestemmingsplan Parkweelde 3 dus niet bij aan een prettige, groene, gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving.

Reactie gemeente

1. Dat verheugt ons, wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
2. De bestemming van de achterpaden wijzigt niet. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie zijn achterpaden in de woonbestemming opgenomen. Wanneer er privaatrechtelijke afspraken zijn vastgelegd over deze gronden, zoals een recht van overpad, dan dient dit voor de toekomstige situatie gerespecteerd te worden. Indien hier wijzigingen in plaats zouden moeten vinden, dan moeten hier privaatrechtelijke afspraken over worden vastgelegd. In het bestemmingsplan kunnen zaken als een recht van overpad niet worden opgenomen.

3. De realisatie van deze woningen staat als derde en laatste fase gepland. De uitwerking van de woningen moet nog plaatsvinden. In dat kader zullen zaken als een achterom moeten worden uitgewerkt. Op dit moment zijn de plannen daar nog niet concreet genoeg voor uitgewerkt.
4. De bedoelde groenstrook wordt inderdaad ongeveer 3,5 meter smaller. Maar hoewel dit groen is ingericht als openbaar groen, is het perceel eigendom van de Alliantie en dus eerder te bestempelen als privé-groen. In de nieuwe situatie zal het groen eigendom worden van de gemeente en daarom openbaar groen worden. Voor dit perceel neemt het groen dus af, maar het openbaar groen neemt juist toe. Binnen de groenbestemming komt ook ruimte voor waterberging.

Het onverhard oppervlakte neemt in het plan met 1400m² af, dit komt doordat tuinen verdwijnen en doordat er bebouwing langs de Ringweg komt. Het openbaar terrein wordt daarentegen geheel aansluitend wat winst voor de belevingswaarde is.



Links:
Huidige situatie
openbaar groen

Rechts:
Plan situatie
openbaar groen

Onder:
Meest recente
uitwerking



Project	Uitwerking	Datum	Stap
Parkwijk 3, Amersfoort	situatie	28.01.21	Voorlopig
Bestemmingsplan			Schaal
0201			1:1000
Opmerkingen			Tekening
Alphion Stuur & SV			V101

Steenhuis Bukman Architecten

Ortelius 401 | 0111 801 000 | 011 274 000 | www.steenhuisbukman.nl

5. Vanuit jurisprudentie is bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. De gemeenteraad kan ten behoeve van ontwikkelingen en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
6. Zoals ook blijkt uit punt 4 neemt de onverharde oppervlakte inderdaad af. De kwaliteit van het 'overgebleven' groen wordt echter verbeterd, waardoor de verwachting is dat dit groen (en water) een grotere waarde heeft dan in de huidige situatie.

7. De woningen in de nieuwe situatie worden groter dan de woningen in de huidige situatie. Daarom dient het bouwvlak ook groter te zijn. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en moeten daarom worden gesloopt. Er is geen sprake meer van kwalitatief goede woningen. Dit type woningen, klein, laag en met in verhouding een grote tuin, zijn met de huidige schaarste niet meer te bekostigen. Financieel gezien is het helaas niet mogelijk om vergelijkbare woningen terug te bouwen op deze plek. Bovendien is er in Amersfoort een grote schaarste aan woningen. Met dit plan zien wij een kans om kwalitatief goede woningen toe te voegen aan het woningaanbod in Amersfoort.
8. De nieuwe woningen zullen een andere sfeer geven dan de huidige woningen. Om dit zorgvuldig in te passen, zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder andere moeten worden beoordeeld, of wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Dit zal door onze onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden getoetst.
9. Omdat deze woningen pas als derde fase worden gerealiseerd, moet de uitwerking van deze woningen nog plaatsvinden. De keuze tussen een kap of een derde bouwlaag is daarom als flexibiliteit in het plan opgenomen. Wij begrijpen dat dit voor u een ongewenste onzekerheid oplevert. Wij zullen de regels op dit punt daarom wijzigen: in plaats van een derde bouwlaag bij recht toe te laten, zullen wij hier een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor opnemen. Dat betekent dat er niet 'zomaar' een derde bouwlaag gerealiseerd mag worden, maar dat hier een extra toetsmoment voor in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Als voorwaarde voor het toepassen van de afwijking kunnen wij opnemen dat met een bezonningsstudie moet worden aangetoond dat omwonenden geen extra hinder zullen ondervinden.
Voor de situatie met een kap is naar aanleiding van uw zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de situatie voor omwonenden slechts een beperkte invloed heeft.
10. Er is gekozen voor model 2, omdat inspraak over het concept ontwerpbestemmingsplan niet nodig was. De Alliantie heeft in het voortraject omwonenden betrokken bij de planvorming. In februari 2018 en in maart 2019 zijn er inloopmiddagen georganiseerd t.b.v. de bewoners. Deze bijeenkomsten zijn redelijk goed bezocht. De Alliantie stuurt sinds vorig jaar regelmatig een nieuwsbrief naar de bewoners en omwonenden (in een ruim gebied), zie ook de website van de Alliantie: <https://www.de-alliantie.nl/over-de-alliantie/projecten/amersfoort/parkweelde-3-kruiskamp/>.
11. Wanneer sprake is van vermindering van de waarde van uw woning, kunt u vragen om vergoeding van die schade. Dit heet planschade. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Als u een verzoek om vergoeding van geleden planschade doet, zal de gemeente een onafhankelijk adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.
12. De woningen aan de Leif Eriksonstraat zijn geen onderdeel van het beschermde stadsgezicht. Ze hebben dus geen monumentale status. Door de sloop en nieuwbouw zal er een verandering in het gebied plaatsvinden. Wij zien dit niet als een negatieve ontwikkeling.
13. De parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning geldt alleen voor de sociale huurwoningen. Voor de overige woningen moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen. De appartementen in het middensegment hebben een parkeernorm van 1,3 en de grondgebonden woningen in het middensegment hebben een parkeernorm van 1,4. Deze parkeernormen zijn voldoende om in de totale parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Het is niet aannemelijk dat extra druk in de omliggende straten ontstaat. Het plan voorziet er niet in om een hogere parkeerdruk in omliggende straten binnen dit plan op te lossen door extra parkeercapaciteit te realiseren.
Parkeerdruk dat ontstaat door wijkvreemde langparkeerders met bijvoorbeeld bestemming de binnenstad kan op termijn worden aangepakt door het nemen van maatregelen. Dit staat echter los van de ontwikkelingen in het plangebied.

14. Zie onze reactie onder punt 13.
15. Door het kantelen van de woningen ontstaat juist een beter straatbeeld. Er zullen voorkanten van woningen aan de Columbusweg ontstaan. Dit levert aan dit deel van de Columbusweg een betere aansluiting op tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen.
16. Zie onze reactie op punt 2.
17. Er wordt momenteel gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Wij zullen dit punt daarin meenemen.
18. Dit punt is relevant voor de verdere uitwerking van de plannen naar een aanvraag omgevingsvergunning. Wij zullen uw wens hierover doorgeven aan de Alliantie.
19. Er wordt momenteel gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Wij zullen dit punt daarin meenemen.
20. Zie onze reactie op punt 4.
21. Zie onze reactie op punt 4. Aanvullend daarop:
In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voldoende waterberging. Er worden bijvoorbeeld wadi's toegepast, om het water in het gebied op te kunnen vangen in plaats van het direct af te voeren. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2 en bijlage 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Verder worden de woningen verduurzaamd ten opzichte van de huidige woningen. Ze worden bijvoorbeeld gasloos en hebben een veel betere isolatie dan de huidige woningen. Parkweelde 3 is een pilotproject voor de Alliantie en de gemeente in het kader van circulair ontwikkelen en bouwen. In bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 6.2.1, e wordt geschrapt en vervangen door een binnenplanse afwijking. Aan de toelichting wordt een bezonningsstudie toegevoegd.

3 **Wijzigingen in het bestemmingsplan**

Wijzigingen in de toelichting

- Bijlage 2 (Bomen effect rapportage) wordt vervangen
- Er wordt een bijlage toegevoegd met een bezonningsstudie

Wijzigingen op de verbeelding

- Ambtshalve wijziging: De bouwvlakken van de bestemming 'Wonen-4' worden iets aangepast in verband met een betere inpassing van het verder uitgewerkte bouwplan.



Wijzigingen in de regels

- Artikel 6.2.1, e wordt geschrapt en vervangen door een binneplanse afwijking.
- Ambtshalve wijzigingen:
 - o In artikel 1 wordt de begripsbepaling van een sociale huurwoning aangepast
 - o In artikel 1 wordt een begripsbepaling van een middenhuur woning opgenomen
 - o Aan artikelen 6.1 en 7.1 wordt toegevoegd:

2. 80% van het aantal woningen binnen het plangebied uit zelfstandige sociale huurwoningen bestaat;
3. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde lage categorie bestaat;
4. 10% van het aantal woningen binnen het plangebied uit geliberaliseerde woningen voor middenhuur in de zogenaamde hoge categorie bestaat;

Behoort bij besluit nr. 1438054 van de gemeenteraad van Amersfoort.