

Collegebesluit

Amersfoort

Org. onderdeel: SOB/RO/PJZ
 Opsteller: N.J.M. Ludeking
 User-id: LUDN Tel: 4587

Onderwerp:
GEWIJZIGDE VASTSTELLING UITWERKINGSPLAN LOCATIE LICHTENBERG

Samenvatting:
 Het uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" is opgesteld op basis van de uitwerkingsregels voor dit gebied in bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" (vastgesteld 11-06-2013) en het Definitief Ontwerp Stedenbouw (vastgesteld 17-12-2013).

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 19-06 t/m 30-07-2014 ter inzage gelegen. De 11 zienswijzen die zijn ingediend worden van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota. De meeste zienswijzen gaan over de overgang van het uit te werken gebied naar het openbaar gebied langs 't Weitje (J. Catslaan). Door omwonenden is een goede, creatieve oplossing aangedragen voor het wijzigen van deze overgang. Omdat deze oplossing een ruimtelijke verbetering betekent die ook financieel uitvoerbaar is wordt het uitwerkingsplan hier bij de vaststelling op aangepast.

Zodra het uitwerkingsplan is vastgesteld en de beroepsprocedure is afgerond, kan gestart worden met de verkoop van de kavels waar woningen kunnen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

Het college besluit:

1. de zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg" vast te stellen;
2. in het ontwerpuitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" de wijzigingen aan te brengen zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg";
3. het uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.UWP00096-0301, getekend op de ondergrond met bestandsnaam "Grootschalige basiskaart") met gebruikmaking van artikel 45, lid 1 onder b uit het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg", digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Reg.nr. 4826667 ✓
 Datum 04-12-2014

Afdoening
Motie / Toezegging **Uit Raad datum:**

M nr. M-.....
 DOCS nr. besluitenlijst:
 T

Verantwoordelijk Ambtenaar **Datum** **Paraaf**

■ Afdelingshoofd

■ Controller

■ GMT

Collegebehandeling

■ agenderen voor datum: 16/12/14

☐ agendastuk

■ hamerstuk

☐ geheim

☐ embargo datum: tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder **Datum** **Paraaf Akkoord**

☐ burgemeester

■ weth. Buijelaar

☐ weth. Houwing

☐ weth. Van den Berg

☐ weth. Tigelaar

☐ weth. Imming

☐ weth. ---

Advies De Raad

☐ De Ronde

☐ Peiling

☐ Voorbereiding besluit

☐ Het Besluit

☐ Raadsinformatiebrief

■ geen

Collegebesluit d.d.:

☒ conform
☐ aangehouden
☐ vervallen

16 DEC 2014

Collegevoorstel

Sector : SOB
 Opsteller : N.J.M. Ludeking
 Telefoon : (033) 469 45 87
 User-id : LUDN

Reg.nr. : 4826276 ✓

Datum : 11 november 2014

Onderwerp
 Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg

Beslispunten:

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg" vast te stellen;
 2. in het ontwerpuitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg";
 3. het uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" (met identificatienummer NL.IMR0.0307.UWP00096-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "Grootschalige basiskaart") met gebruikmaking van artikel 45, lid 1 onder b van het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg, digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
 4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.
-

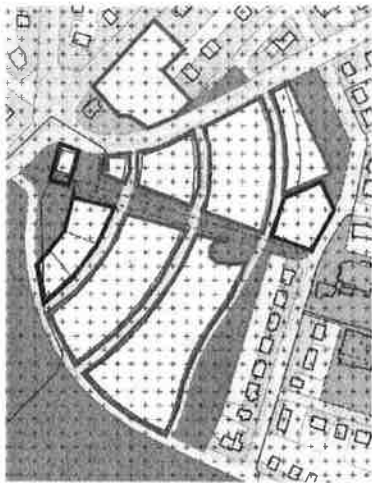
KERNBOODSCHAP

In het uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg is een groot deel van de bestemming, zoals eerder vastgelegd in het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg, uitgewerkt. Deze uitwerking in specifieke regels is nodig om de toekomstige kopers helderheid te geven over de bouwmogelijkheden en vast te leggen hoe het gebied er uit komt te zien. Pas nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld en de beroepsprocedure is doorlopen, kunnen omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen in dit gebied worden verleend.

Door omwonenden van 't Weitje is, naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan, een goede en creatieve oplossing aangedragen voor het aanpassen van de overgang (begrenzing) van het uit te geven gebied naar 't Weitje. Dit voorstel wordt overgenomen bij de vaststelling van het uitwerkingsplan.

AANLEIDING

De locatie Lichtenberg is onderdeel van het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 juni 2013. In dat bestemmingsplan is voor deze locatie een uit te werken bestemming opgenomen om het voormalige ziekenhuisterrein te kunnen herontwikkelen tot woongebied. Bij het vaststellen van het Definitief Ontwerp Stedenbouw (vastgesteld op 17 december 2013) is gebleken dat niet het hele gebied herontwikkeld kan worden binnen de uitwerkingsregels. Er is ook een herziening van het bestemmingsplan nodig.



Het uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg", dat nu ter vaststelling wordt aangeboden, is opgesteld voor de rood omlijnde gebieden. Hier kunnen eengezinswoningen worden gebouwd; vrijstaand of twee aaneen gebouwd.

Voor de blauw omlijnde gebieden wordt een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Dit is nodig omdat voor de hoogbouw aan de Utrechtseweg het maximum aantal appartementen wordt losgelaten om daarmee kleinere appartementen te kunnen realiseren waar op dit moment meer vraag naar is. Daarnaast wordt voor het gebied aan de Jacob Catslaan het woningtype gewijzigd van patiowoningen naar reguliere grondgebonden woningen.

De locatie Lichtenberg heeft in het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" een uit te werken bestemming gekregen. Dit betekent dat eerst een uitwerkingsplan moet worden opgesteld, in procedure gebracht en vastgesteld, voordat er daadwerkelijk kan worden gebouwd.

Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg". Enkele regels uit het bestemmingsplan hebben een verfijning gekregen in het uitwerkingsplan. Zo is bijvoorbeeld in het uitwerkingsplan opgenomen dat uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen gebouwd mogen worden, waar het bestemmingsplan nog drie aaneen gebouwde woningen toe liet.

Ook de uitgangspunten uit het Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS), die planologisch-juridische van belang zijn, hebben een vertaling gekregen in het uitwerkingsplan. Zo zijn bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden op een perceel nader gespecificeerd door afstanden van woningen tot perceelsgrenzen vast te leggen.

Vanwege de ligging van de locatie in het rijksbeschermd stadsgezicht Bergkwartier, zijn de randvoorwaarden in het DOS op een aantal punten redelijk strikt. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn enkele van deze strikte randvoorwaarden op een dusdanige manier vertaald in regels, dat er wat meer keuzemogelijkheden / bouw mogelijkheden worden geboden. Dit is gedaan omdat de kavels in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Kopers van een kavel hebben daarmee wat meer ruimte om hun woning te bouwen. Het gaat onder andere om de volgende punten:

- Wanneer woningen in 1 bouwlaag met kap worden gerealiseerd, in plaats van 2 bouwlagen met kap, mag de te bebouwen oppervlakte van de woningen groter worden (deze randvoorwaarde komt niet voor in het DOS);
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is een regel opgenomen dat naarmate het perceel groter is, er een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mag worden (in het DOS is vastgelegd dat er in alle gevallen maximaal 25 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden);
- Ook voor de percelen langs de groenzone wordt de keuze vrij gelaten aan welke zijde de bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd (in het DOS is vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken altijd aan die zijde van de woning moeten worden gebouwd die niet grenst aan de groenzone);
- Op de Locatie Lichtenberg mogen aan één zijde naast de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, de andere zijde moet tot de achterste perceelsgrens groen blijven. Hiermee wordt het groene karakter, één van de kenmerken van het rijksbeschermd stadsgezicht, gewaarborgd (in het geldende bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd);
- Vanwege de aanwezige grote hoogteverschillen op de kavels mogen gevels van bouwwerken onder peil zichtbaar zijn (in het geldende bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg mogen dergelijke gevels niet zichtbaar zijn. Hiervan kan wel met een binnenplanse planologische procedure worden afgeweken).

Daarnaast heeft er een kleine correctie plaatsgevonden van de begrenzing van het uit te werken gebied. Het gaat om het voetpad langs de Hugo de Grootlaan. Het uit te werken gebied ligt in het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg op het voetpad. Dit is niet correct omdat het voetpad niet uitgegeven en uitgewerkt dient te worden. Het uit te werken gebied is aan de zijde van de Hugo de Grootlaan ongeveer 3 meter naar het noordoosten verschoven om het voetpad weer buiten het uit te werken gebied te plaatsen. De toevoeging van openbare ruimte aan deze zijde wordt gecompenseerd in de groene as. Dit heeft geen invloed op de grootte van het uit te geven terrein en ook niet op de maximaal toegestane hoogtes van de bestemmingen. Het verschuiven van de grens van het uit te werken gebied is mogelijk op basis van de afwijkmogelijkheid in artikel 45, lid 1, onder b uit het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg".

BEOOGD EFFECT

Het uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" vormt na vaststelling het toetsingskader voor het verlenen van de omgevingsvergunningen in het gebied, de inrichting daarvan en het beheer na realisatie.

ARGUMENTEN

3.1 Uitwerkingregels zijn al in bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg vastgelegd

In het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg zijn voor de Locatie Lichtenberg uitwerkingregels opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de nadere uitwerking van de locatie. Het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg is op 11 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingregels uit het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg.

3.2 Uitwerkingsplan akkoord bevonden door CRK en RCE

Het ontwerpuitwerkingsplan is besproken met de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Beiden zijn van oordeel dat het plan voor de ontwikkeling voorziet in een passende invulling van de locatie; de uitwerking is zorgvuldig.

3.3 Vaststelling is nodig om kavels te kunnen verkopen

Pas nadat het uitwerkingsplan de procedure heeft doorlopen, is er voldoende rechtszekerheid om de verkoopcampagne van de kavels formeel te starten. Vertraging van de procedure leidt tot een latere start van de verkoop van de kavels.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor 'een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan'. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat in het voorliggende uitwerkingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk worden gemaakt. De gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Na verkoop van de grond door het ziekenhuis aan de gemeente is de grond in eigendom van de gemeente en wordt het kostenverhaal verzekerd via de grondverkoop aan particulieren.

KANTTEKENINGEN

1.1 Over het ontwerpuitwerkingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend

De zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Deze hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Door omwonenden van 't Weitje is een goede, creatieve oplossing aangedragen voor aanpassing van de overgang van het uit te werken gebied naar het openbare gebied langs 't Weitje. Omdat deze oplossing een ruimtelijke verbetering betekent die ook financieel uitvoerbaar is, wordt het uitwerkingsplan hier bij de vaststelling op aangepast. Bovendien wordt aan deze zijde een klein deel bestemming "Tuin" toegevoegd wat in het ontwerp uitwerkingsplan ontbrak.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Veel opmerkingen die zijn gemaakt gaan over de inrichting van de openbare ruimte in het gebied en over hoe wordt omgegaan met hoogteverschillen. Het gaat dan met name om het hoogteverschil langs 't Weitje aan de Jacob Catslaan. Dit is uiteraard zeer belangrijke informatie voor omwonenden maar dit is geen onderdeel van het uitwerkingsplan. Er is inmiddels een conceptinrichtingsplan voor het gebied. Daarin zijn onder andere deze aspecten nader uitgewerkt. De alternatieve oplossingen die zijn aangedragen door omwonenden worden onderzocht. Wanneer na onderzoek blijkt dat één van de alternatieven een betere oplossing is voor de

inrichting van dit deel van het gebied ten aanzien van het hoogteverschil dan kan het inrichtingsplan daar nog op worden aangepast.

Een andere veel gemaakte opmerking gaat over de mogelijkheid tot het plaatsen van schuttingen langs de achterste perceelsgrenzen van het nieuwe woongebied, langs 't Weitje. Omwonenden vinden het niet wenselijk dat er schuttingen worden geplaatst langs de achterste perceelsgrenzen omdat zij daar tegenaan zullen kijken. Het plaatsen van schuttingen is echter vergunningvrij op een afstand van 1 meter van openbaar gebied. Dit geldt voor het gehele Bergkwartier. Op de grens met 't Weitje mogen schuttingen dus niet vergunningvrij op de achterste perceelsgrens worden geplaatst omdat die op deze plek grenst aan openbaar gebied. Vanwege de afstand van 1 meter tot openbaar gebied die op deze plek in acht moet worden genomen, zijn toekomstige bewoners wellicht eerder geneigd om een erfafscheiding te realiseren met groen. Dit mag namelijk wel tot op de perceelsgrens langs openbaar gebied.

De overige zienswijzen, en de gemeentelijke reactie daarop, zijn terug te vinden in de zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg".

2.1 De regeling voor bijbehorende bouwwerken is aangepast

Vanwege een wijziging van het rijksbeleid ten aanzien van vergunningvrij bouwen in beschermde stadsgezichten (wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014) is in de toelichting van het uitwerkingsplan de tekst van paragraaf 2.2.3 aangepast aan de nieuwe wetgeving. Ook is de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de regels van dit uitwerkingsplan aangepast (artikel 5, lid 2, onder 4). In het nieuwe rijksbeleid kan er alleen nog vergunning vrij worden gebouwd wanneer dit niet in strijd is met het bestemmingsplan. Dit komt er voor de Locatie Lichtenberg op neer dat met dit nieuwe rijksbeleid de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt bepaald door het uitwerkingsplan. Omdat deze maximale oppervlakte juist naar beneden was bijgesteld omdat er ook nog vergunning vrij kon worden gebouwd, betekent dit met het nieuwe rijksbeleid per 1 november 2014 dat er ineens veel minder oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken kan worden gerealiseerd.

Voor de Locatie Lichtenberg is op verschillende momenten en in verschillende documenten gecommuniceerd over het aantal vierkante meters dat aan bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Hierin is steeds aangegeven hoeveel vierkante meters vergunningvrij gerealiseerd konden worden op basis van rijksbeleid en wat met vergunning mogelijk was op basis van het uitwerkingsplan. Deze optelsom leverde het totaalbeeld van de mogelijke bijbehorende bouwwerken. Omdat in deze optelsom het vergunningvrije nu wegvalt vanwege het nieuwe rijksbeleid wordt, bij de vaststelling van het uitwerkingsplan, een ambtshalve wijziging opgenomen om dit totaalbeeld waarover steeds gecommuniceerd is in stand te houden. Daarom is ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan de regeling voor bijbehorende bouwwerken aangepast en is daaraan toegevoegd het aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken dat vóór 1 november 2014 vergunningvrij gerealiseerd kon worden.

DUURZAAMHEID

De gebouwen die op dit moment nog op de locatie staan, worden zo duurzaam mogelijk gesloopt. Na de sloop is duurzaamheid ook bij de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe wijk een belangrijk aspect.

Bij het in de markt zetten van het bestek wordt de aannemer gevraagd in een plan van aanpak aan te geven op welke manier duurzaamheid invulling krijgt bij de realisatie van het project. Te denken valt hierbij aan het gebruik van machines met lage emissies, inkoop materialen (FSC hout, inkopen in de nabije omgeving, lokale onderaannemers, gebruik van groene stroom, scheiden restproducten, aansluiting bij bewuste bouwer, CO2 ladder, grondstromen- en vervoersplan). Dit maakt onderdeel uit van de inkoopprocedure en gunningprocedure. Daarnaast is in het bestek een verplichting opgenomen betreffende social return (5% van de gefactureerde opdrachtsom) en leerling bouwplaats. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de inkoop van betonmaterialen (bijvoorbeeld rioolbuizen en betonbanden) waarvoor betongranulaat wordt hergebruikt en bij het gebruik van pvc wordt pvc ingekocht wat hergebruikt is. In de fundering van de wegen wordt gebroken puin (van het gesloopte ziekenhuis) verwerkt. Voor aanvulling van het terrein wordt grond gebruikt uit Amersfoort. Daarnaast wordt de openbare verlichting geplaatst conform de eisen van Stedelijk Beheer.

Doordat de woningen in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven, heeft de gemeente de realisatie van duurzame woningen niet in eigen hand. Om de vrijheid horende bij particulier opdrachtgeverschap te behouden, is er voor gekozen om de nieuwe bewoners zo veel mogelijk ruimte te geven op het gebied van duurzame oplossingen. Hiervan uitgaande zullen de toekomstige bewoners door ons worden geïnspireerd, geïnformeerd en gefaciliteerd om een duurzame woning te bouwen. Zonder prestaties te eisen, zullen we zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Bijvoorbeeld door het stimuleren van het bouwen van (bijna) energieneutrale woningen. Tegelijkertijd moet bij de keuze van duurzame oplossingen rekening worden gehouden met het cultuurhistorische aspect. De locatie Lichtenberg is onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht Bergkwartier. Daarnaast kan de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied enige beperkingen met zich mee brengen.

FINANCIËN

Per 1 november 2013 is de grondexploitatie Lichtenberg herzien. De uitkomsten van deze herziening zijn verwerkt in de jaarrekening 2013. Deze is vastgesteld op 24 juni 2014. De grondexploitatie heeft een tekort van circa € 1,5 miljoen. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2013, heeft de raad besloten om voor dit tekort de voorziening onderhanden werken te verhogen tot het herziene tekort. Wij zullen de kosten en opbrengsten gedurende het hele project monitoren en de raad informeren via de reguliere projectrapportages.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Vanaf het begin van de planvormingsfase voor de locatie Lichtenberg is een groep bewoners van de wijk Bergkwartier betrokken. Zij hebben zich nu verenigd in de Stichting Woonklimaat de Berg. De stichting wordt periodiek geïnformeerd over de stand van zaken.

Daarnaast is op 28 november 2013 het Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS) voor deze locatie tijdens een inloopavond gepresenteerd aan alle geïnteresseerden van de stad. Doel van het DOS is het vastleggen van de ruimtelijke hoofdstructuur, uitgangspunten en kaders die voor de kavels en de bouwvolumes gelden. Op de locatie, die vrijkomt na de sloop van het ziekenhuis, kunnen koopappartementen worden gebouwd en daarnaast tussen de 50 en 60 eengezinswoningen (vrije kavels). Daarbij is ook informatie gegeven over de planologische procedures die nog doorlopen moeten worden, voordat er vergunningen kunnen worden verleend.

De communicatie over het uitwerkingsplan vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven procedure. Naast een publicatie in de stadsberichten (wettelijk voorgeschreven) is naar de direct omwonenden een brief worden gestuurd over de ter inzage legging van het ontwerpuitwerkingsplan.

Er zijn 11 zienswijzen ingediend over het ontwerpuitwerkingsplan. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota. Na vaststelling van de zienswijzennota en het uitwerkingsplan, worden de indieners van zienswijzen hierover geïnformeerd, evenals over de verdere procedure van het uitwerkingsplan.

VERVOLGSTAPPEN

Na gewijzigde vaststelling moet het uitwerkingsplan, voordat het wordt gepubliceerd, eerst naar Gedeputeerde Staten worden gestuurd om hen de gelegenheid te geven op de wijzigingen te reageren. Zij hebben daar 6 weken de tijd voor. De wijzigingen die bij de vaststelling worden aangebracht aan het uitwerkingsplan zijn niet van provinciaal belang. Daarom wordt aan Gedeputeerde Staten toestemming gevraagd voor versnelde publicatie. Dit betekent dat wij toestemming vragen om binnen 2 weken na de gewijzigde vaststelling, het uitwerkingsplan en het besluit te mogen publiceren.

Bijlage :

- Collegebesluitbesluit
 - Zienswijzennota "uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg"
 - Het ontwerpuitwerkingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen, klik naar zoeken in alle plannen (via de kaart), klik op het gebied Berg en klik vervolgens door naar "Documenten ontwerpuitwerkingsplan Locatie Lichtenberg". Ook is het plan digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
-



Uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg

Zienswijzennota

Stad met een hart



Zienswijzennota

uitwerkingsplan
Locatie Lichtenberg

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1. Status zienswijzennota	4
1.2. Procedure uitwerkingsplan	4
1.3. Ingekomen zienswijzen	4
2. ZIENSWIJZEN: ONTVANKELIJKHEID, SAMENVATTING, BEOORDELING EN CONCLUSIE	5
2.1 Begrenzing uit te werken gebied ter hoogte van 't Weitje	5
2.2 De zienswijzen	9
2.2.1 Zienswijze van de heer P.H. de V.	9
2.2.2 Zienswijze van de heer H. Z.	9
2.2.3 Zienswijze van mevr. L. Wesseling en mevr. A. Pranger namens de Bolster	14
2.2.4 Zienswijze van mevr. M.M.J. Graafland-van Ede namens de School op de Berg	15
2.2.5 Zienswijze van de familie J.-C. S., mede namens 5 bewoners van de Jacob Catslaan	16
2.2.6 Zienswijze van de familie K.	16
2.2.7 Zienswijze van mevr. L. Haver Droeze, namens de heer J.P. de S.	16
2.2.8 Zienswijze van de familie L.	18
2.1.9 Zienswijze van mevr. B.A.M. R.	20
2.2.10 Zienswijze van de heer of mevr. N. K.	20
2.2.11 Zienswijze van de familie t. B.-K.	20
3. WIJZIGINGEN IN HET UITWERKINGSPLAN	22
Wijziging naar aanleiding van zienswijzen	22
Ambtshalve wijzigingen	23

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

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

1.2. Procedure uitwerkingsplan

De procedure voor vaststelling van een uitwerkingsplan is geregeld in 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerpuitwerkingsplan “Locatie Lichtenberg” heeft na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van donderdag 19 juni tot en met woensdag 30 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist het college van burgemeester en wethouders over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Het college van burgemeester en wethouders weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na vaststelling heeft het besluit rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. De heer P.H. de V. (ontvangen 25 juni 2014)
2. De heer H. Z. (ontvangen 21 juli 2014)
3. Mevrouw Wesseling en mevrouw Pranger, namens de Bolster (ontvangen 21 juli 2014)
4. Mevrouw M.M.J. Graafland- van Ede, namens de School op de Berg (ontvangen 23 juli 2014)
5. Familie J.-C. S., mede namens 5 bewoners van de Jacob Catslaan (ontvangen 23 juli 2014)
6. Familie K. (ontvangen 23 juli 2014)
7. Mevrouw L. Haver Droeze, namens de heer J.P. de S. (ontvangen 28 juli 2014)
8. Familie J.M.M. L. (ontvangen 29 juli 2014)
9. Mevrouw B.A.M. R. (ontvangen 30 juli 2014)
10. De heer of mevrouw N. K. (ontvangen 31 juli 2014)
11. Familie t. B.-K. (ontvangen 18 juli 2014)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

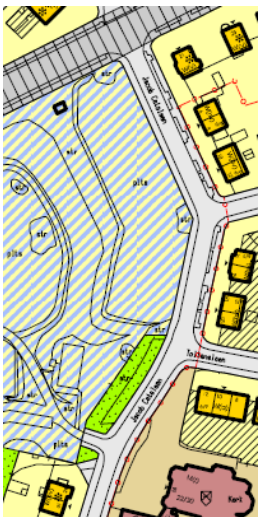
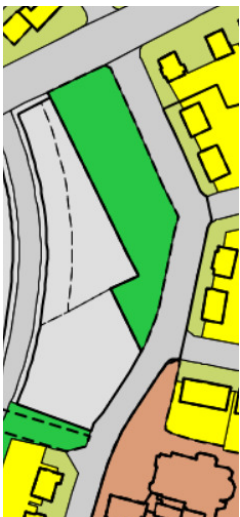
2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

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

Omdat in een aantal zienswijzen opmerkingen worden gemaakt over de begrenzing van het uit te werken gebied aan de zijde van de Jacob Catslaan ter hoogte van " 't Weitje", wordt in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk hier een nadere toelichting op gegeven. Bij de afzonderlijke zienswijzen wordt dan voor de beoordeling ten aanzien van dit onderdeel verwezen naar deze paragraaf.

2.1 Begrenzing uit te werken gebied ter hoogte van 't Weitje

De locatie Lichtenberg is al sinds 2003 als uit te werken gebied opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen. Onderstaand is een weergave opgenomen van die opeenvolgende plannen die van kracht waren, dan wel zijn, waarbij is ingezoomd op het deel ter plaatse van 't Weitje.

1. 	2. 	3. 	4. 
Uitsnede bestemmingsplan De Berg 2003(2003)	Uitsnede bestemmingsplan De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO (2008)	Uitsnede bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg (2013)	Uitsnede ontwerp uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg(2014)

1. Bestemmingsplan "De Berg 2003"

In het bestemmingsplan "De Berg 2003" lag de grens van het uit te werken gebied langs de Jacob Catslaan. Ook 't Weitje kon op basis van de uitwerkingsregels van dat plan worden uitgewerkt tot woongebied.

Vanaf medio 2004 zijn er voor de locatie Lichtenberg verschillende planprocessen gevolgd. De gemeente heeft het stedenbouwkundig bureau Khandekar opdracht gegeven voor het opstellen van een modellenstudie. Tegelijkertijd is door de omwonenden van de Lichtenberg een werkgroep gevormd om een eigen voorstel voor invulling van het gebied te maken. Hierbij is de hulp van stedenbouwkundig bureau Amer Adviseurs en het architectenbureau Verweij Messnig & Partners ingeroepen.

Op 5 april 2005 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen dat het bewonersmodel voor de locatie Lichtenberg uitgangspunt is voor de verdere uitwerking en dat de bewonersgroep 'de Lichtenberg' actief betrokken wordt bij de verdere uitwerking van het model.

In samenspraak met de bewonersgroep en stedenbouwkundig bureau Amer Adviseurs heeft de gemeente vanaf medio 2005 gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp Stedenbouw (VOS). Het college van b&w heeft dit VOS op 26 februari 2008 vastgesteld. Dit VOS diende als onderlegger voor de uit te werken bestemming van het Lichtenbergterrein in het bestemmingsplan "De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO".

2. Bestemmingsplan "De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO" (2008)

In het bestemmingsplan "De Berg 2003, herziening ex artikel 30 van de WRO" is, naar aanleiding van het overleg met de bewonersgroep, 't Weitje uit de uit te werken bestemming gehaald en is het bestemd als "Groen". Ook is in dat plan de zichtlijn op de kaart gezet. Hiermee is het niet meer mogelijk 't Weitje uit te werken tot woongebied en blijft het een groengebied. De grens van het uit te werken gebied is daarmee, eveneens naar aanleiding van het bewonersoverleg, vastgelegd ongeveer op de westelijke begrenzing van 't Weitje.

3. Bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" (2013)

De uit te werken bestemming is vervolgens opnieuw overgenomen in het op dit moment geldende bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg". Ook in dat bestemmingsplan heeft 't Weitje weer een groenbestemming gekregen en is de begrenzing van het uit te werken gebied gelijk gebleven.

Het VOS is verder uitgewerkt in een Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS) dat op 17 december 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de uitgangspunten in het DOS en de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg, is het uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg opgesteld.

4. Ontwerp uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg (2014)

't Weitje is geen onderdeel van het ontwerp uitwerkingsplan "Locatie Lichtenberg" omdat hiervoor in het geldende bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" een groenbestemming is opgenomen. Daarmee hoeft deze groenzone niet verder uitgewerkt te worden. De begrenzing van het uit te werken gebied is overeenkomstig de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg".

Inmiddels is het inrichtingsplan voor het openbaar gebied opgesteld. In dat inrichtingsplan is opgenomen dat langs de oostelijke begrenzing van het uit te werken gebied, bij 't Weitje, een strook van 4 meter breed beplant wordt met rododendrons en azalea's. Deze strook zal de overgang vormen tussen de tuinen van de nieuwe woningen en het openbare groen van 't Weitje. Op 't Weitje zullen enkele bomen worden geplant om daarmee deze groenzone een fraai aanzicht en een goede belevingswaarde te geven.

Op de hiernaast weergegeven afbeelding is een luchtfoto te zien van 't Weitje met daarop aangegeven in een zwarte lijn de begrenzing van het uit te werken gebied. In de begrenzing zit een hoek. Op deze plek wordt 't Weitje in het *ontwerp uitwerkingsplan* enigszins smaller dan hij op dit moment is. Ter compensatie loopt de groenzone verder door in zuidelijke richting dan op dit moment het geval is.



Op de hiernaast weergegeven foto is een beeld opgenomen van wat je op dit moment ziet, komende vanuit de Tollenslaan. In de nieuwe situatie loopt de groenzone door tot op deze kruising en zal dit vanaf deze plek een beeld opleveren van een grasveld begrensd door rododendrons en azalea's.

De 4 meter brede beplantingsstrook wordt aangelegd langs de gehele oostelijke begrenzing van het uit te werken gebied. Alle woningen aan de Jacob Catslaan die uitkijken op de locatie zien in de nieuwe situatie deze beplantingsstrook als begrenzing van het uit te werken gebied.

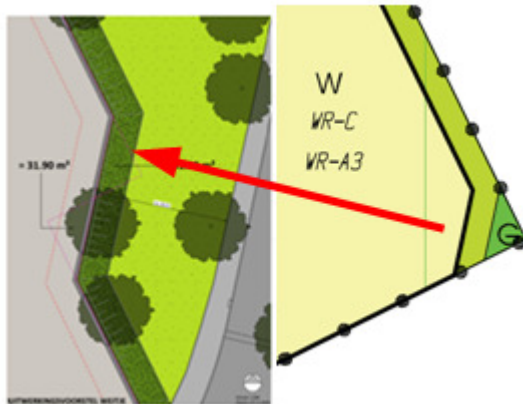


5. Voorstel voor aanpassing bij de vaststelling van het uitwerkingsplan

Tijdens en na de zienswijzenperiode is enkele keren gesproken met omwonenden van 't Weitje. Aanleiding voor deze gesprekken was onder andere de begrenzing van 't Weitje en het nieuwe woongebied. Omwonenden konden zich niet vinden in de hoek/punt die deze begrenzing maakt waarbij naar het oordeel van de omwonenden geen sprake is van een natuurlijk verloop van de begrenzing. Tegelijk komt de grens van de achtertuinen van de toekomstige woningen met daarbij de mogelijkheid voor het bouwen van schuttingen dusdanig dicht naar de Jacob Catslaan dat dit het woonklimaat van de omwonenden zou aantasten. Omwonenden hebben vervolgens een alternatieve begrenzing ontwerpen en voorgelegd aan de gemeente.

Ondanks het feit dat de begrenzing al jaren geleden is vastgesteld tijdens het participatietraject met de buurt, hebben wij de voorgestelde begrenzing beoordeeld. Wij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dit een goede en creatieve oplossing is, die ruimtelijk een verbetering betekent maar daarnaast ook financieel uitvoerbaar is. Daarom willen wij deze, door een groep omwonenden voorgestelde, aanpassing van de begrenzing van 't Weitje overnemen bij de vaststelling van het uitwerkingsplan. Dit betekent dat de begrenzing er uit gaat zien zoals onderstaand is weergegeven. Daarbij moet nog wel opgemerkt worden dat alleen het noordelijk deel van deze afbeelding onderdeel is van het uitwerkingsplan Locatie Lichtenberg. Het zuidelijk deel van de afbeelding wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan die binnenkort in procedure gaat. Dit

zuidelijk deel grenst namelijk aan het gebied waar in eerste instantie patiowoningen waren gedacht die in de herziening van het bestemmingsplan zullen worden gewijzigd in reguliere grondgebonden woningen, vrijstaand of twee aaneen gebouwd.



Uitsnede inrichtingsplan
na wijziging begrenzing

Uitsnede verbeelding uitwerkingsplan
na wijziging begrenzing

2.2 De zienswijzen

2.2.1 Zienswijze van de heer P.H. de V.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 25 juni 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant stelt voor om de grens van de verkaveling van het gebied langs 't Weitje gelijk te laten lopen met de as van de Jacob Catslaan. Hierdoor ontstaat een betere aansluiting bij het omliggende stratenpatroon, is de verkaveling evenwichtiger, geen onoverzichtelijke terreindelen meer en de te behouden groenstrook ('t Weitje) wordt enigszins vergroot en is meer overzichtelijk.

Beoordeling

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De begrenzing van het gebied wordt gewijzigd volgens de afbeelding die is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

2.2.2 Zienswijze van de heer H. Z.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 21 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant vraagt het uitwerkingsplan op onderdelen aan te passen.

- a. Het is onbekend welk groen er terug komt na het kappen van nagenoeg al het groen. Voorgesteld wordt om een aantal grote, volgroeide bomen te behouden voor het woonplezier en om de appartementencomplexen te camoufleren.

Beoordeling:

Met de vaststelling van het Definitief Ontwerp Stedenbouw is tevens impliciet besloten de bomen te kappen om de realisatie van een woonwijk mogelijk te maken die aansluit bij de omgeving. Daarnaast is voor deze locatie gekozen voor het uitgeven van kavels in particulier opdrachtgeverschap. Particulieren moeten hun woning kunnen bouwen op de kavel. Om de kavels bouwrijp aan te kunnen bieden worden de bomen gekapt en het reliëf aangepast.

De complexiteit van het gebied maakt het nagenoeg onmogelijk om bomen te behouden. De hoogteverschillen in het gebied zijn groot, wat een belangrijke factor is waar rekening mee moet worden gehouden bij het bouw en woonrijp maken van het gebied. Om onder andere deze hoogteverschillen op te kunnen vangen met keerwanden en de benodigde leidingen aan te kunnen leggen, is het in dit geval noodzakelijk om veel bomen te kappen. Op karakteristieke plekken worden bomen gehandhaafd; ter plaatse van de aanwezige grafheuvel aan de Utrechtseweg, in de (nieuwe) groenzone die door het gebied loopt van de Utrechtseweg naar de St Ansfiduskerk, en aan de achterzijde van de woningen aan de Jacob Catslaan onevenzijde.

Binnenkort zal het conceptinrichtingsplan openbare ruimte klaar zijn. Dit geeft een volledig beeld van de inrichting van de openbare ruimte. Daarin staat ook welk groen er waar wordt geplant. Dit is

weergegeven op een kaart. Daarnaast wordt gewerkt aan een 3D presentatie om een impressie te geven van hoe het gebied er in de toekomst uit kan gaan zien. Deze presentatie wordt naar verwachting eind 2014 afgerond.

- b. *Gevraagd wordt om het horizontale, vlakke deel van 't Weitje te behouden (conform de schets bij de zienswijze) omdat in de huidige plannen hier een deel van verdwijnt terwijl juist dit deel intensief wordt gebruikt door spelende kinderen uit de buurt en door de scholen De Bolster en de School op de Berg.*

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- c. *De zichtlijn van de Vondellaan naar de St. Ansfriduskerk verdwijnt nagenoeg helemaal. Gevraagd wordt de begrenzing van de verkaveling aan te passen volgens de bij de zienswijze gevoegde schets, zodat de zichtlijn behouden blijft.*

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- d. *Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het logischer zijn om de begrenzing van de locatie langs 't Weitje het natuurlijk patroon te laten volgen langs de as van de Jacob Catslaan.*

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- e. *Gevraagd wordt een nadere eisenregeling op te nemen voor de bebouwingsmogelijkheid op de kavels langs 't Weitje.*

Beoordeling:

In het uitwerkingsplan is een zone van 4 meter opgenomen langs de begrenzing van 't Weitje waar geen gebouwen mogen worden gerealiseerd omdat deze strook de bestemming "Tuin" heeft gekregen. Wel is het mogelijk om andere bouwwerken te plaatsen zoals schuttingen. Dit is niet anders dan op andere plekken in het Bergkwartier. Bovendien is het mogelijk om vergunningvrij schuttingen te plaatsen. Dit moet dan wel op een afstand van 1 meter uit de grens met het openbare gebied. Omdat deze afstand van 1 meter in acht moet worden genomen, zijn toekomstige bewoners wellicht eerder geneigd om een erfafscheiding te realiseren met groen. Dit mag namelijk wel op de perceelsgrens.

Omdat achter de kavels in het openbare gebied langs 't Weitje, een strook van 4 meter breed wordt beplant met rododendrons en azalea's, zien wij geen noodzaak om de bestemming "Tuin" te wijzigen in een bestemming die ook het plaatsen van schuttingen onmogelijk maakt. De afstand van het grasveld tot de eventuele schuttingen is minimaal 4 meter. Wel is er sprake van een hoogteverschil van 't Weitje tot de achterste grens van de tuinen. De rododendrons die in de strook van 4 meter langs de keerwand worden geplant bereiken binnen enkele jaren een behoorlijke hoogte. Daarmee zullen ook de eventuele schuttingen boven de keerwand aan het zicht worden ontnomen.

f. Inzicht wordt gevraagd in de hoogteverschillen in het gebied na bouwrijp maken.

Beoordeling:

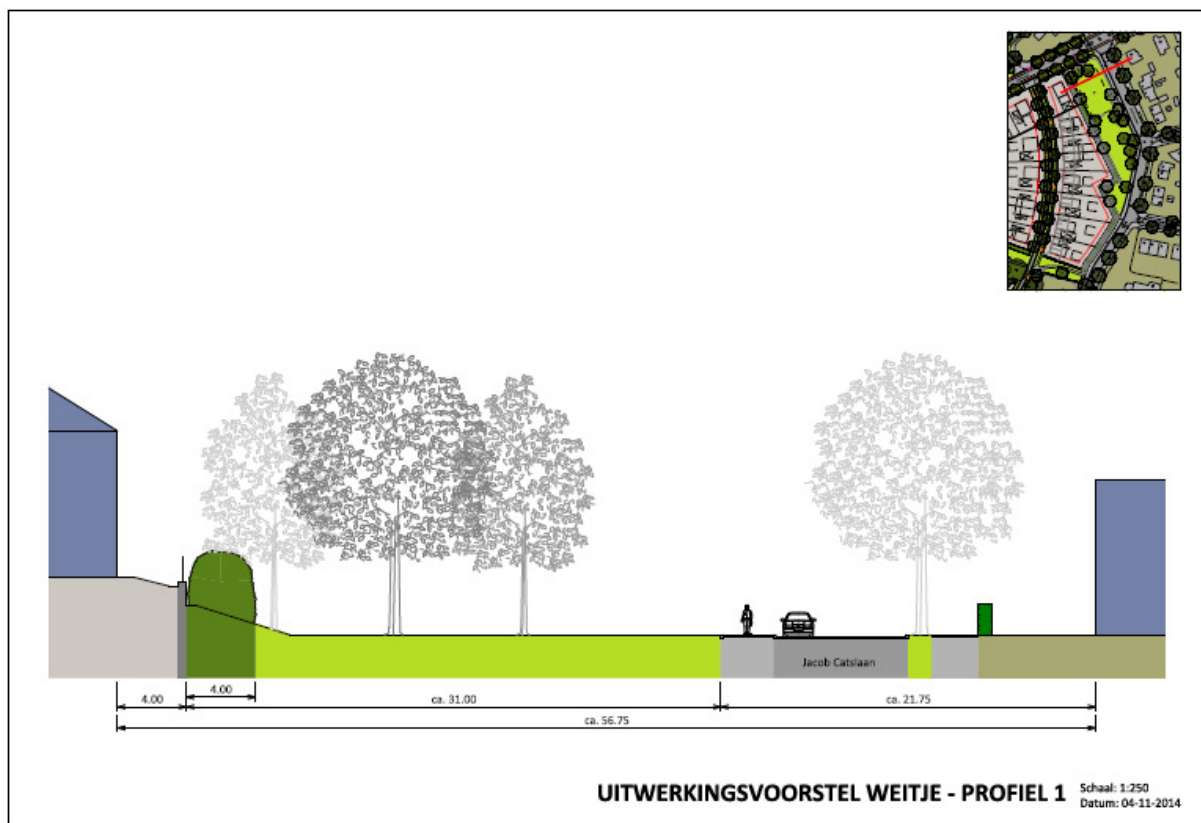
Op dit moment zijn de hoogteverschillen aangegeven op een kaart. Dit geeft inzicht in de hoogteverschillen maar dit geeft geen goed beeld van hoe het gebied er uit zal gaan zien. Om ook daar inzicht in te geven wordt momenteel gewerkt aan een 3D impressie van het gebied na het bouwrijp maken. Deze 3D impressie is eind 2014 gereed.

g. Op welke wijze wordt de afstand tussen bovenkant keerwand en maaiveld van 't Weitje overbrugd? Indien met een talud, met welke lengte en helling?

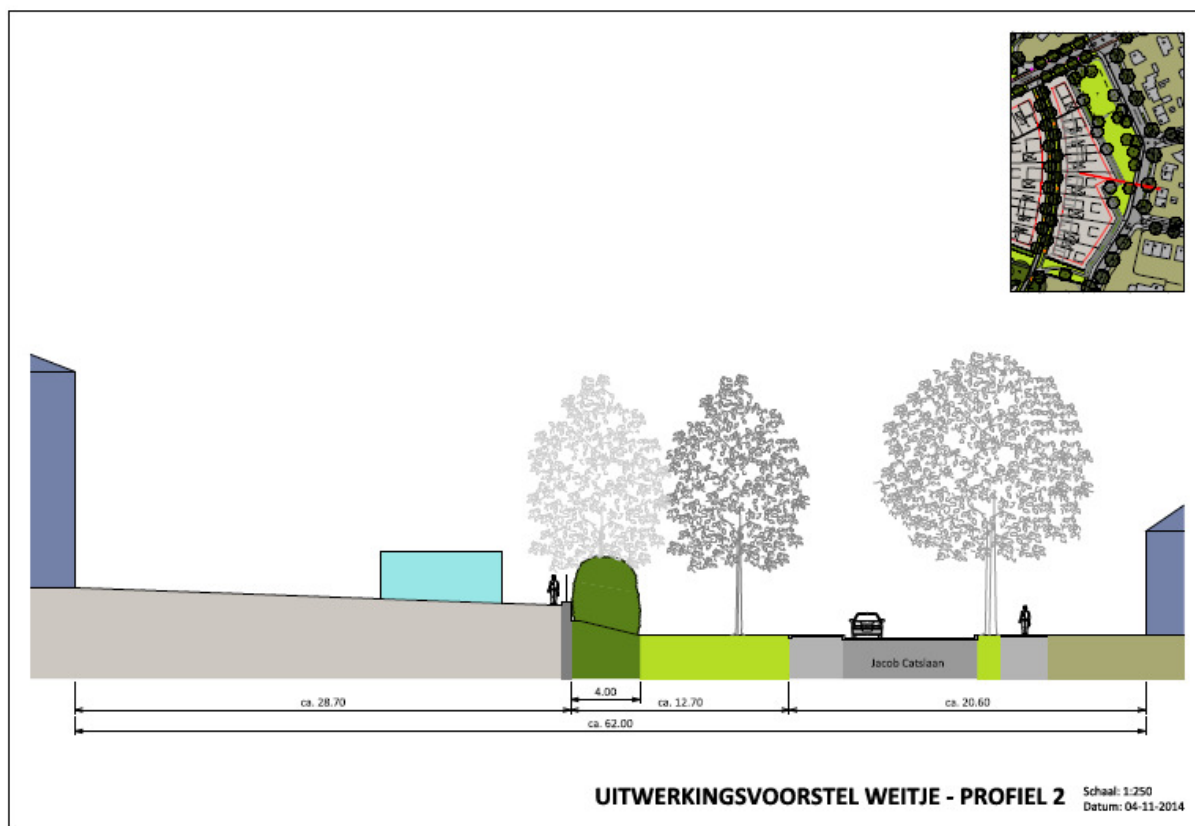
Beoordeling:

Het hoogteverschil wordt deels opgevangen met een keerwand en deels met een talud van 4 meter breed met daarop rododendrons en azalea's die na enkele jaren een dusdanige hoogte bereiken dat de eventuele erfafscheidingen aan het zicht zullen worden ontnomen.

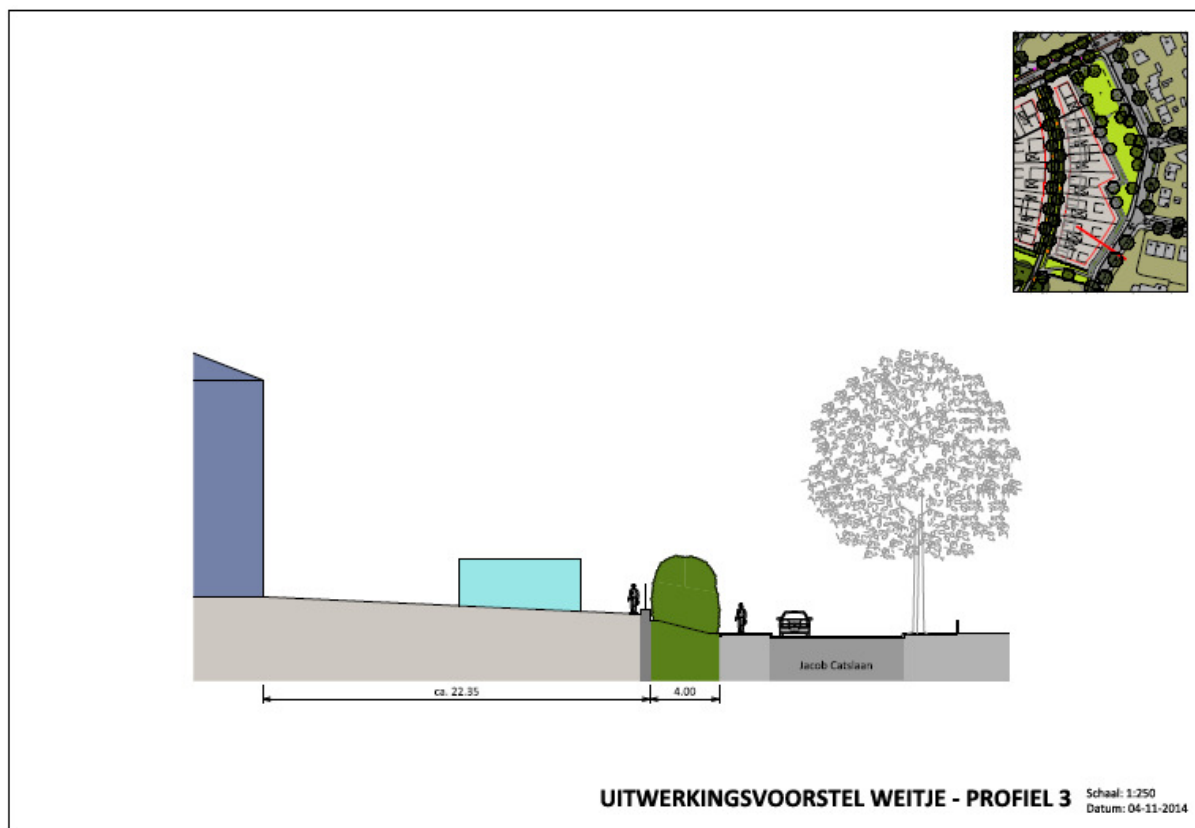
Onderstaand volgen 3 afbeeldingen met profielen. Eén aan de noordzijde van 't Weitje, één aan de zuidzijde van 't Weitje en één in het gebied ten zuiden van 't Weitje. Hierbij moet opgemerkt worden dat het profiel aan de zuidzijde van 't Weitje enigszins wijzigt omdat de begrenzing wordt aangepast aan het voorstel van een groep omwonenden.



Profiel aan de noordzijde van 't Weitje



Profiel aan de zuidzijde van 't Weitje. Dit profiel wijzigt enigszins omdat de begrenzing wordt aangepast aan het voorstel van een groep omwonenden.



Profiel ten zuiden van 't Weitje

- h. Mogen toekomstige bewoners bovenop de keerwand een erfafscheiding in de vorm van een schutting plaatsen? Indien dit zou mogen dan kijkt reclamant straks tegen een 3,5 meter hoge wand aan in plaats van het huidige groen. Dit is een zeer onwenselijke situatie.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van punt e van deze zienswijze.

- i. Waarom nu al bomen kappen als de verkaveling, invulling en bouwmoment nog niet bekend zijn.

Beoordeling:

Het kappen van bomen kan niet op elk moment gebeuren. Rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het is noodzakelijk dat de bomen gekapt zijn vóór het bouw en woonrijp maken. En dit gebeurt voorafgaand aan de verkaveling, invulling en het bouwmoment. De inrichting van het openbare gebied is volledig bekend. Hiermee wordt begonnen zodra het ziekenhuis gesloopt is. Wanneer gestart wordt met de bouw is mede afhankelijk van de verkoop van de kavels en de planning van de bouw door de verschillende particulieren.

- j. Het bestaand groen zou moeten worden ingepast in deze wijk met een historisch karakter en in een "groene stad" die Amersfoort is.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van punt a van deze zienswijze.

- k. In plaats van een ziekenhuis verscholen achter groen, kijkt reclamant straks aan tegen een toren en een keerwand met daarboven achtertuinten.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder punt f en g van deze zienswijze.

- l. Er is altijd gecommuniceerd dat het veld in zijn geheel zou blijven behouden, onder andere naar aanleiding van rechten die daarover zijn verleend aan het huis aan de Vondellaan.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- m. De visuele en andere nadelen samen met de rommel door bouwwerkzaamheden ziet reclamant als een groot risico voor de waarde van zijn huis.

Beoordeling:

Het vervangen van het ziekenhuis door een woonwijk met vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen, het herstel van hoogteverschillen en het behoud en toevoegen van groenzones zal eerder een waardevermeerdering betekenen dan een waardevermindering voor de omliggende woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De begrenzing van het gebied wordt gewijzigd volgens de afbeelding die is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

2.2.3 Zienswijze van mevr. L. Wesseling en mevr. A. Pranger namens de Bolster

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 21 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Ondanks het feit dat reclamanten over het algemeen positief staan tegenover de voorgenomen plannen en de gemeente tracht zorgvuldig belangen af te wegen, zijn er enkele onderdelen die vragen om aanpassing dan wel aanvulling van het plan.

- a. Het kappen van nagenoeg al het groen zonder dat bekend is wat er voor terug komt en waar. Gevraagd wordt een aantal grote, volgroeide bomen te behouden. Dit geeft meerwaarde aan de buurt voor zowel huidige als toekomstige bewoners, draagt bij aan het karakter van het Bergkwartier en aan de camouflage van de geplande hoogbouw.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder punt 2.2.2 onder a.

- b. Het Weitje dat als behoudenswaardig groen is bestempeld gaat deels verloren.
Het Weitje is een belangrijk herkenningspunt in de wijk, een ontmoetingsplek en een speelplek en is daarom van groot maatschappelijk belang. Het is de enige openbare speelweide in de buurt. Een buurt waar een enorme verjongingsslag aan de gang is. Daarnaast maken zowel de School op de Berg als De Bolster regelmatig gebruik van het vlakke deel van het Weitje voor sportbeoefening. En juist uit dit vlakke deel wordt een enorme "hap" weggenomen. Reclamanten pleiten er voor om het huidige grasveld te handhaven overeenkomstig de huidige breedte van circa 25 meter. Dit heeft geen nadelig effect op de toekomstige verkaveling.
Daarnaast blijft er weinig tot niets over van de zichtlijn over het Weitje van de Vondellaan naar de St. Ansfriduskerk.
Reclamanten pleiten er ook voor om de uiterste begrenzing van de locatie langs het Weitje het natuurlijk patroon van de hoogtelijnen te laten volgen zoals ook wordt gedaan met de nieuw aan te leggen woonstraten.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- c. Het karakter en de belevingswaarde van de wijk wordt met name langs het Weitje aan de Jacob Catslaan ernstig aangetast. Daarom vragen reclamanten om nadere eisen op te nemen voor de bouwmogelijkheden op de kavels langs het Weitje, in verband met de eventuele bouwmogelijkheden van schuttingen etc op de keerwand. Reclamanten hebben dringend behoefte aan 3D informatie over de hoogteverschillen in de toekomstige situatie. Met name over de keerwand langs het Weitje en hoe het hoogteverschil van de bovenkant van de keerwand tot het Weitje wordt overbrugd. In het toetsingskader beschermd stadsgezicht staat dat hoge en/of gesloten erfafscheidingen en opgeworpen wallen grenzend aan openbaar gebied moeten worden teruggedrongen. De keerwand met daarop schuttingen zou hiermee in strijd zijn. Reclamanten vragen de gemeente een uniforme groene afscheiding langs de achtertuinen langs het Weitje aan te leggen met een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor toekomstige bewoners.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder punt 2.2.2 onder e wat betreft de nadere eisen regeling, naar punt 2.2.2 onder f wat betreft het inzicht in hoogteverschillen, naar punt 2.2.2 onder g wat betreft de keerwand langs 't Weitje.

Wat betreft de erfafscheidingen wordt verwezen naar de beoordeling onder punt 2.2.2 onder e. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat in het toetsingskader beschermd stadsgezicht inderdaad als doelstelling is opgenomen dat hoge en/of gesloten bouwkundige erfafscheidingen aan de openbare weg moeten worden teruggedrongen. In de regels van het uitwerkingsplan is dit opgenomen in de nadere eisen regeling in artikel 7 "Waarde - Cultuurhistorie". Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaats en afmeting van andere bouwwerken en tevens ten aanzien van de vormgeving.

Wat betreft de groene uniforme afscheiding kan gemeld worden dat de gemeente langs de keerwand, aan de zijde van 't Weitje, een strook van 4 meter gaat beplanten met rododendrons en azalea's. Hiermee wordt het zicht op de keerwand ontnomen en na verloop van tijd, als de rododendrons een behoorlijke hoogte hebben bereikt, ook het zicht op eventuele erfafscheiding bovenop de keerwand.

- d. Op de tekening bij het uitwerkingsplan staan tegenstrijdigheden met de genoemde uitgangspunten. Langs de oostelijk begrenzing van het plangebied is op een deel van de begrenzing geen bestemming "Tuin" opgenomen, zoals langs de rest van de begrenzing, maar "Wonen".

Beoordeling:

Dit is inderdaad een inconsequentie in het plan. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan zal dit worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Op de verbeelding zal de bestemming "Tuin" worden doorgetrokken. De strook zal in aansluiting op de aangrenzende bestemming "Tuin" en breedte krijgen van 4 meter. Niet de gehele begrenzing van het uitwerkingsplan aan deze zijde krijgt de bestemming "Tuin" omdat een deel niet grenst aan openbaar gebied maar aan een kavel. Deze kavel wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan die binnenkort in procedure gaat en waarbij voor dit deel het woningtype zal wijzigen van patiowoningen naar reguliere grondgebonden woningen, vrijstaand of twee aaneen gebouwd. Samen met de voorgestelde wijziging van de begrenzing van 't Weitje zal dit deel van het uitwerkingsplan er uit gaan zien zoals weergegeven op de afbeeldingen in paragraaf 2.1.

2.2.4 Zienswijze van mevr. M.M.J. Graafland-van Ede namens de School op de Berg

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 23 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder 2.2.3. Voor een samenvatting en beoordeling wordt daarom verwezen naar die betreffende zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van de zienswijze onder punt 2.2.3.

2.2.5 Zienswijze van de familie J.-C. S., mede namens 5 bewoners van de Jacob Catslaan

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 23 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is gelijkloidend aan de zienswijze onder 2.2.3. Voor een samenvatting en beoordeling wordt daarom verwezen naar die betreffende zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van de zienswijze onder punt 2.2.3.

2.2.6 Zienswijze van de familie K.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 23 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is gelijkloidend aan punt a en c van de zienswijze onder 2.2.3. Voor een samenvatting en beoordeling wordt daarom verwezen naar die betreffende zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van de zienswijze onder punt 2.2.3.

2.2.7 Zienswijze van mevr. L. Haver Droeze, namens de heer J.P. de S.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 28 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De zienswijze van reclamant gaat over verschillende aspecten die onderstaand worden samengevat en beoordeeld.

1. Gebrekkige terinzagelegging → gedurende de periode van terinzagelegging waren er op meerdere dagen problemen met de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom zou het plan opnieuw ter inzage moeten worden gelegd.

Beoordeling:

De website www.ruimtelijkeplannen.nl is een landelijke voorziening waar gemeenten hun digitale bestemmingsplannen op moeten publiceren. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van die website. Het bestemmingsplan wordt echter ook op papier ter inzage gelegd in de hal van het stadhuis. Ook daar kan het plan, bijvoorbeeld wanneer er problemen zijn met de landelijke website, worden ingezien.

2. Uitwerking bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg → Op een aantal plaatsen is de toelichting op het uitwerkingsplan alleen een verwijzing naar het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg en geen concrete toetsing of vertaling van de uitwerkingsregels. Terwijl in de zienswijzennota van het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg is aangegeven dat het aanscherpen van de randvoorwaarden pas aan de orde zou zijn bij het uitwerkingsplan.

Beoordeling:

In de toelichting op het uitwerkingsplan is beschreven wat het beleidskader is, de stedenbouwkundige visie is beschreven, de omgevingsaspecten zijn beoordeeld en er is een juridische planbeschrijving opgenomen. Daarin staat waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen.

De uitwerking van de regels uit het bestemmingsplan Berg-Utrechtseweg voor deze locatie vindt plaats in de regels van het uitwerkingsplan. Daarin zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd, mede op basis van het op 17 december 2013 vastgestelde Definitief Ontwerp Stedenbouw. Er is bijvoorbeeld veel specifiek beschreven hoe hoog er gebouwd mag worden, wat de afstanden van de bebouwing tot de perceelsgrenzen moet zijn en waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

3. Maximum aantal woningen → Het voormalige parkeerterrein van het ziekenhuis, gelegen tussen de Vondellaan en Utrechtseweg, heeft in het uitwerkingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Binnen die bestemming mogen 80 woningen worden gerealiseerd vrijstaand of twee aaneen, waarbij niet is aangegeven hoe die over de bestemmingsvlakken worden verdeeld en waar de bijgebouwen en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Op het voormalige parkeerterrein zijn 6 bouwvlakken aangegeven dus zouden daar 12 woningen gebouwd kunnen worden omdat het maximum aantal woningen per bouwvlak niet is gemaximeerd. Dit is veel meer dan de 4 a 5 woningen uit het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw en Definitief Ontwerp Stedenbouw.

Beoordeling:

Op het voormalige parkeerterrein zijn inderdaad 6 bouwvlakken aangegeven. Op elk bouwvlak kan 1 vrijstaande woning worden gebouwd omdat de breedte van de kavels te klein is om er twee aaneen gebouwde woningen te realiseren. Voor een twee aaneen gebouwde woning moet de minimale breedte van de kavel per woning 13,5 meter bedragen. Op de voormalige parkeerplaats is het breedste bouwvlak 25 meter breed. Dat is niet breed genoeg voor twee aaneen gebouwde woningen. Daarvoor zou het bouwvlak minimaal 27 meter breed moeten zijn.

4. De kavels ter plaatse van het voormalige parkeerterrein hebben een kleinere diepte dan 25 meter. Dat is minder dan de voorgeschreven minimale diepte van 28,5 meter uit het Definitief Ontwerp Stedenbouw.

Beoordeling:

Al de bedoelde kavels hebben een diepte van minimaal 28,5 meter.

5. In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw was aangegeven dat de kavels ter plaatse van het voormalige parkeerterrein groter zullen zijn om ze beter te laten aansluiten bij de aanwezige kavels. In het Definitief Ontwerp Stedenbouw is voor dit deel opgenomen dat de kavels een vaste maat krijgen. Het uitwerkingsplan is in strijd met deze uitgangspunten.

Beoordeling:

Ter plaatse van het voormalige parkeerterrein kunnen 6 vrijstaande woningen worden gebouwd ieder op een groter perceel dan als minimum maat is aangegeven in de regels van het uitwerkingsplan. De

kavels op deze plek worden al in het uitwerkingsplan vastgelegd doordat er bouwvlakken zijn opgenomen. Aan de genoemde uitgangspunten wordt voldaan.

6. De regels uit de uit te werken bestemming van bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg' (artikel 35.2 onder d.) zijn niet nadere uitgewerkt of getoetst.

Beoordeling:

Het uitwerkingsplan is opgesteld aan de hand van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan "Berg-Utrechtseweg" en aan de hand van het Definitief Ontwerp Stedenbouw (DOS; vastgesteld op 17 december 2013).

Het DOS is opgesteld, rekening houdend met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Een ziekenhuis dat in maat en schaal geen samenhang vertoont met het landschappelijke karakter en de bebouwde omgeving, maakt plaats voor een woongebied dat in maat en schaal aansluit bij de bebouwde omgeving. Ook zal er meer samenhang ontstaan met de landschappelijke waarden omdat het groen belangrijk is bij de uitwerking van het gebied. De groenstroken bij de grafheuvel en langs de Jacob Catslaan worden in stand gehouden en er wordt een nieuwe groenstrook toegevoegd die zal lopen van de Utrechtseweg naar de St Ansfiduskerk. Bij de inrichting van het openbaar gebied worden grasbermen langs de wegen aangelegd. Ook particuliere tuinen zijn van belang voor de groenstructuur. Daarom mag er slechts aan 1 zijde naast de hoofdbebouwing een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd. Hiermee blijven er groene ruimtes tussen de bebouwing behouden. Langs de nieuwe woonstraten worden bomen geplant die groot kunnen worden.

De archeologische waarden worden onderzocht wanneer het ziekenhuis wordt gesloopt. Op dat moment is er gelegenheid om onderzoek te verrichten op de locatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.2.8 Zienswijze van de familie L.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 29 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. De zichtlijn vanaf de Utrechtseweg en vanaf de woning aan de Huijgenslaan 1 naar de St Ansfiduskerk gaat gedeeltelijk verloren.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota. De zichtlijn werd al behouden in het ontwerp uitwerkingsplan. Maar met de wijziging van de begrenzing langs 't Weitje ontstaat er een nog ruimere zichtlijn.

- b. Waarom worden percelen uitgevlakt terwijl het reliëfachtige landschap juist bijzonder waardevol is voor de wijk.

Beoordeling:

Voor deze locatie is gekozen voor het uitgeven van kavels in particulier opdrachtgeverschap. Particulieren moeten hun woning kunnen bouwen op de kavel. Om de kavels bouwrijp aan te kunnen bieden wordt het reliëf aangepast.

Het ophogen en afgraven is mogelijk met een omgevingsvergunning. Voor de inrichting van het gebied wordt op basis van het inrichtingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd. Delen van het gebied zullen worden opgehoogd of afgegraven. Maar hoogteverschillen zullen blijven bestaan. Deze hoogteverschillen zullen worden opgevangen door keerwanden. Keerwanden die grenzen aan openbaar gebied zullen worden afgeschermd met rododendronstruiken. Keerwanden langs toekomstige particuliere gronden zullen worden afgeschermd met hедера.

Momenteel wordt gewerkt aan een 3D impressie van het gebied na het bouwrijp maken. Daarin wordt inzicht gegeven in de hoogteverschillen en ook hoe het gebied er in de toekomst uit kan gaan zien.

- c. Waarom wordt de groene omheining/talud overgedragen aan de nieuwe eigenaren? Bij beheer door de gemeente is deze groenvoorziening verzekerd.

Beoordeling:

Langs de begrenzing van het uit te werken gebied wordt een keerwand geplaatst om het hoogteverschil op die plek op te vangen. Langs die keerwand wordt een strook van 4 meter breed door de gemeente beplant met rododendrons en azalea's. Ook het onderhoud van die strook zal worden gedaan door de gemeente.

- d. Nieuwe bewoners kunnen op de keerwand erfafscheidingen plaatsen of zelfs tuinhuisjes met een kap. De nieuwe aanblik die dit oplevert is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder punt 2.2.2 onder e.

- e. Het vlakke deel van 't Weitje verdwijnt grotendeels. Dit is de enige plek waar kinderen kunnen spelen.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- f. Wat gebeurt er met het deel van 't Weitje bij de huisartsenpost.

Beoordeling:

In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouw was aan de Jacob Catslaan, op het laagste punt van de locatie (ter hoogte van de huisartsenpost), de bouw van vier à vijf patiowoningen bestaande uit één bouwlaag, eventueel met een terugliggende tweede bouwlaag, opgenomen. Bij de nadere uitwerking komt naar voren dat door het grote hoogteverschil het hier om een zeer complexe bouwopgave gaat. Daarom is dit type woning in het Definitief Ontwerp Stedenbouw gewijzigd in reguliere grondgebonden woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast omdat in de uitwerkingsregels voor dit deel staat dat hier patiowoningen kunnen worden gerealiseerd. Binnenkort wordt hiervoor een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht die op deze plek grondgebonden woningen mogelijk maakt. De begrenzing van de toekomstige kavels op deze plek en de Jacob Catslaan zal ook daar worden vormgegeven door een 4 meter brede strook met rododendrons en azalea's.

- g. De kaalslag aan bomen baart zorgen. Bomen zorgen voor camouflage van de geplande hoogbouw.

Beoordeling:

Voor de beoordeling van dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder punt 2.2.2 onder a.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De begrenzing van het gebied wordt gewijzigd volgens de afbeelding die is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

2.1.9 Zienswijze van mevr. B.A.M. R.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 30 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder 2.2.8. Voor een samenvatting en beoordeling wordt daarom verwezen naar die betreffende zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De begrenzing van het gebied wordt gewijzigd volgens de afbeelding die is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

2.2.10 Zienswijze van de heer of mevr. N. K.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 30 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling

De zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze onder 2.2.3. Voor een samenvatting en beoordeling wordt daarom verwezen naar die betreffende zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van de zienswijze onder punt 2.2.3.

2.2.11 Zienswijze van de familie t. B.-K.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 18 juli 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Door het kappen van de bomen naast de groenstrook bij 't Weitje aan de Jacob Catslaan, wordt het aangename woonklimaat structureel aangetast. Dit heeft gevolgen voor het woon- en leefgenot vanwege het lelijke uitzicht. Zeer waarschijnlijk ontstaat er een waardevermindering van de woning.

Beoordeling

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 2.1 en naar de beoordeling van de zienswijze onder 2.2.2.a. Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Maar na de inrichting van het gebied volgens het inrichtingsplan openbare ruimte zal er opnieuw een aangenaam woon- en leefklimaat ontstaan. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat er een waardevermindering van de woning zal optreden.

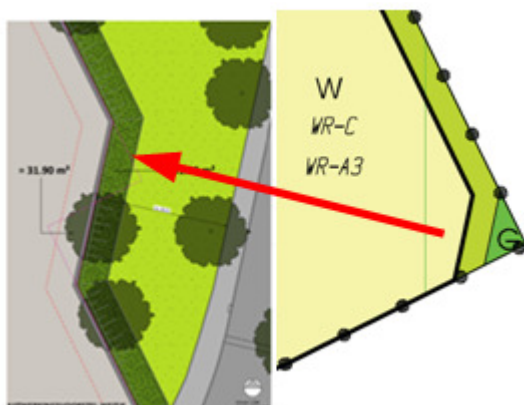
Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

3 *Wijzigingen in het uitwerkingsplan*

Wijziging naar aanleiding van zienswijzen

Op de verbeelding zal de bestemming "Tuin" worden doorgetrokken en in aansluiting op de aangrenzende bestemming "Tuin" een breedte krijgen van 4 meter. Niet de gehele begrenzing van het uitwerkingsplan aan deze zijde krijgt de bestemming "Tuin" omdat een deel niet grenst aan openbaar gebied maar aan een kavel. Deze kavel wordt opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan die binnenkort in procedure gaat en waarbij voor dit deel het woningtype zal wijzigen van patio-woningen naar reguliere grondgebonden woningen, vrijstaand of twee aaneen gebouwd. Samen met de door omwonenden voorgestelde wijziging van de begrenzing van 't Weitje zal dit deel van het uitwerkingsplan er uit gaan zien zoals weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.



Uitsnede inrichtingsplan
na wijziging begrenzing

Uitsnede verbeelding uitwerkingsplan
na wijziging begrenzing

Ambtshalve wijzigingen

Enkele tekstuele aanpassingen worden gedaan ter verduidelijking van het plan.

Daarnaast is, vanwege een wijziging van het rijksbeleid ten aanzien van vergunningvrij bouwen in beschermde stadsgezichten (wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014), in de toelichting de tekst van paragraaf 2.2.3 aangepast aan de nieuwe wetgeving. Ook is de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de regels van dit uitwerkingsplan aangepast (artikel 5, lid 2, onder 4). Voor de Locatie Lichtenberg is op verschillende momenten en in verschillende documenten gecommuniceerd over het aantal vierkante meters dat aan bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Hierin is steeds aangegeven hoeveel vierkante meter vergunningvrij gerealiseerd kon worden op basis van rijksbeleid en wat met vergunning mogelijk was op basis van het uitwerkingsplan. Deze optelsom leverde het totaalbeeld van de mogelijke bijbehorende bouwwerken. Omdat in deze optelsom het vergunningvrije nu wegvalt vanwege het nieuwe rijksbeleid wordt, bij de vaststelling van het uitwerkingsplan, een ambtshalve wijziging opgenomen om dit totaalbeeld waarover steeds gecommuniceerd is in stand te houden. Daarom is ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan de regeling voor bijbehorende bouwwerken aangepast en is daaraan toegevoegd het aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken dat vóór 1 november 2014 vergunningvrij gerealiseerd kon worden.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort d.d. 16 december 2014 nr. besluitnr. 4826667