

Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders	Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad	B&W vergadering	22 april 2025
Agenda Het Besluit		Vergadering Commissie	20 mei 2025
Vastgesteld besluit		Zaaknummer	2028543
Opsteller	W. Verbeek		

Titel

Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van de nieuwbouw van de Amershorst, Zandbergenlaan 44

Beslispunten

De raad besluit:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota vast te stellen;
2. de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van de nieuwbouw van de Amerhorst aan de Zandbergenlaan 44;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Op 26 maart 2024 heeft u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de realisatie van de nieuwbouw van de Amerhorst aan de Zandbergelaan 44.

Deze ontwerpverklaring volgde nadat u 10 oktober 2023 het uitwerkingsvoorstel voor de locatie van de Amerhorst had aangenomen.

De vernieuwing van de Amerhorst houdt het volgende in:

Gebouw A (40 tweekamerappartementen) zal worden verhuurd aan Amaris Zorggroep. Het gaat dan om een kleinschalige woonvorm voor senioren met een intensieve zorgbehoefte in een deels gesloten setting. Met dit zorgconcept is het mogelijk kwalitatief goede zorg te bieden en tegelijkertijd rekening te houden met de behoefte aan privacy van bewoners en hun naasten. Hierbij krijgen naasten volop de mogelijkheid om te participeren in de zorgverlening van de bewoners.

Gebouw B bevat 36 driekamerappartementen in de vrije huursector. Hier zijn ouderen met een zorgvraag de doelgroep. Door meer bewoners met een (verwachte) zorgvraag bij elkaar te huisvesten wordt 24 uurs-zorg op deze locatie mogelijk gemaakt. Habion en Amaris willen

ook de wijkbewoners ondersteunen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Hierbij worden ook de gemeente en het wijkteam betrokken. In gebouw B komt een gemeenschappelijke ruimte die direct toegankelijk is vanaf de straat. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten, maar ook buurtbewoners zijn van harte welkom. Er kunnen activiteiten worden georganiseerd, bijvoorbeeld vanuit het wijksteunpunt om de wijkbewoners te stimuleren naar elkaar om te zien.

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Het valt buiten het aangegeven bouwvlak en het ene gebouw wordt hoger dan het huidige plan toe staat. Om deze reden is ook de uitgebreide procedure gevolgd.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar maken. Er zijn in deze periode 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota.

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als hoofdregel geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet tot het besluit onherroepelijk wordt). De aanvraag voor de Amerhorst is ingediend vóór 1 januari 2024 en zal onder het oude recht worden afgehandeld.

Beoogd effect

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de gemeenteraad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en door de zienswijzennota vast te stellen kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in de omgevingsvergunning;

Tijdens de zienswijzeprocedure zijn 11 zienswijzen ingediend. Buiten deze termijn zijn er 3 zienswijzen ontvangen. De tijdig ontvangen zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord en de beantwoording is terug te lezen in de zienswijzennota. De 3 andere zienswijzen zijn niet-ontvankelijk. Geconcludeerd is dat de zienswijzen geen reden gaven om het plan aan te passen.

2.1 Het afgeven van de verklaring is een stap die nodig is om de vergunning te kunnen verlenen;

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor een Wabo-projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Pas daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen

2.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante onderwerpen aan de orde met betrekking tot het plan. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

2.3 Het plan voorziet in een dringende behoefte aan ouderenhuisvesting

Het aantal 75-plus huishoudens zal de komende twintig jaar meer dan verdubbelen, van circa 6.700 naar 14.000 in 2040 (Primos Prognose 2015). Op korte termijn ontstaat hierdoor een groot tekort aan geschikte woningen, gedeeltelijk ook door de mismatch tussen de actuele behoefte van de doelgroep en het beschikbare, soms verouderde aanbod. De herontwikkeling van de Amerhorst past helemaal in deze transitie: de te realiseren appartementen voorzien in de toekomstbestendige huisvesting voor 65-plussers. Het programma van het plan voor de Amerhorst kan een belangrijke sleutel vormen bij het oplossen van de opgave van wonen met zorg in Amersfoort. Beschikbaarheid van functioneel geschikte woningen met zorg in een levensloopvriendelijke omgeving zal de komende jaren cruciaal blijken voor de inwoners van Amersfoort. De herontwikkeling van de Amerhorst verdient vanuit dat oogpunt hoge prioriteit.

2.3 Er is sprake geweest van participatie.

Rondom de herontwikkeling van de Amershorst is een participatie traject opgezet. Een uitgebreid verslag daarvan vindt u in de stukken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. [Bijeenkomst/1162894 Gemeente Amersfoort](#)

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin staan de kosten en is opgenomen dat de financiële risico's voor de initiatiefnemer zijn. Meer informatie hierover is te vinden in de paragraaf 'financiën'.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttelingen bij het voorliggende planvoornemen. Anders dan de mogelijkheid bestaat dat er beroep wordt ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning. Dit kan leiden tot een vertraging in de uitvoering.

Duurzaamheid

Voor woningbouw is het Convenant Duurzame Woningbouw leidend. Hierin wordt het uitgangspunt gegeven voor het ontwerp van de woningen ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's en hoe hierover afspraken worden gemaakt. Daarnaast is er over de ambitie van de gemeente meer achtergrondinformatie te vinden wat betreft een duurzaamheidsvisie van ontwikkelaars in de Leidraad duurzame nieuwbouw en de Richtlijn klimaatbestendige bouw. In het uitwerkingvoorstel is hier op ingegaan. De behaalde niveau's staan overzichtelijk op pagina 32 van het uitwerkingsvoorstel en het is ook als zodanig vertaald in de aanvraag omgevingsvergunning.

Financiën

De herontwikkeling van de Amerhorst is een ontwikkeling van Habion. De gemeentelijke kosten verbonden aan het faciliteren van dit initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht (kostenverhaal). Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De kosten tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst worden verhaald met een plankostenbrief.

Risicoparaagraaf

Tegen de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen en in een latere fase beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

In oktober 2023 stelde de gemeenteraad het uitwerkingsvoorstel voor De Amerhorst vast, waarna de aanvraag voor de omgevingsvergunning is gestart. Het plan voorziet in twee nieuwe woongebouwen voor senioren met een zorgvraag en draagt bij aan het vergroten van het aanbod passende ouderenhuisvesting in Amersfoort. In maart 2024 gaf de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af. Deze lag, samen met de ontwerp omgevingsvergunning, zes weken ter inzage. In totaal zijn 14 zienswijzen ingediend en beantwoord in de zienswijzennota. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de zienswijzennota en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Hiermee wordt goedkeuring aan het plan verleend en kan de omgevingsvergunning worden verstrekt. Na verlening liggen de vergunning en bijbehorende stukken zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank. De indieners van zienswijzen worden door de gemeente geïnformeerd over het besluit en de beroepsmogelijkheden.

Participatie

Rondom de herontwikkeling van de Amershorst is een participatie traject opgezet. Een uitgebreid verslag daarvan vindt u in de stukken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

[Bijeenkomst/1162894 Gemeente Amersfoort](#)

Het participatietraject loopt door met de werkgroep en de gangmakerbijeenkomsten tot de oplevering van het gebouw.

De ontwerpvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben inclusief alle bijlagen 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er 14 zienwijzen ingediend. Deze zijn samengevat en inhoudelijk beantwoord in de zienswijzennota, met uitzondering van de niet-ontvankelijke zienswijzen (bv de te laat ingediende zienswijzen).

Vervolgstappen

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning verleend door het college. De vergunning wordt samen met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingediend over het plan bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester

Bijlage(n):

- Zienswijzennota omgevingsvergunning
- De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is te vinden via [Bijeenkomst/1162894 Gemeente Amersfoort](#)



Raadsbesluit

Opsteller: W. Verbeek
Zaaknummer: 2028543

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van het college van 22 april 2025,

b e s l u i t:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota vast te stellen;
2. de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van de nieuwbouw van de Amerhorst aan de Zandbergenlaan 44;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter