

Zienswijzennota Omgevingsvergunning Amerhorst

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de omgevingsvergunning voor de bouw van twee woonzorggebouwen en een ontmoetingsruimte. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. Hoofdstuk 2 bevat de thema's die in meerdere zienswijzen terugkomen. Bij de beoordeling van de afzonderlijke zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt waar nodig verwezen naar de antwoorden bij de thema in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde

De ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van twee woonzorggebouwen en een ontmoetingsruimte heeft van vrijdag 5 april 2024 tot en met donderdag 16 mei 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 11 zienswijzen ingediend. En tevens is een petitie aangeboden. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ontvangen en worden inhoudelijk behandeld.

In augustus 2024 zijn nog drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen.

Lange duur van afhandelen zienswijzen en procedure

De initiatiefnemer kwam gedurende het proces met een aanpassing van het ingediende plan op aangeven van de werkgroep. De aanpassing ging over het verschuiven van functies binnen een van de nieuwe gebouwen. Het huidige plan verandert hierdoor op een klein onderdeel. De huiskamer, die eerst op een verdieping zou komen, komt nu op de begane grond. Daar wordt het opengesteld als buurtkamer. Een goede aanvulling op de voorzieningen in de buurt. De woningen die eerst op de begane grond gepland waren, komen nu op de verdieping. De uiterlijke verschijningsvorm blijft hetzelfde. Dit voorstel is besproken met de gemeente. Voor deze wijziging is het nodig om 3 extra parkeerplaatsen aan te leggen. Deze wijziging is genoemd in de nieuwsbrief van de initiatiefnemer en gedeeld tijdens de gangmaker van 31 oktober 2024. De indieners van de zienswijzen en de omwonenden zijn ook schriftelijk hierover geïnformeerd. De gemeenteraad heeft een collegebericht gehad met deze informatie.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de omgevingsvergunning en weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee, die in deze zienswijzennota zijn samengevat en van een gemeentelijk antwoord zijn voorzien. De raad neemt een besluit over de verklaring van geen bedenkingen over dit project.

Beroep

Het besluit van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te verlenen wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep schriftelijk in te dienen bij de rechtbank Midden-Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden. Het besluit over de omgevingsvergunning treedt in werking op de eerste dag na het verstrijken van de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. Reclamant 1, buurtbewoner, zienswijze ingekomen op 1 mei 2024;
2. Reclamant 2, zienswijze ingekomen op 5 mei 2024;
3. Reclamant 3, zienswijze ingekomen op 5 mei 2024;
4. Reclamant 4 namens Comité Nieuwe Gangmakers, zienswijze ingekomen op 10 mei 2024;
5. Reclamant 5, zienswijze ingekomen op 9 mei 2024;
6. Reclamant 6, zienswijze ingekomen op 9 mei 2024;
7. Reclamant 7, zienswijze ingekomen op 7 mei 2024;
8. Reclamant 8, zienswijze ingekomen op 7 mei 2024;
9. Reclamant 9, zienswijze ingekomen op 13 mei 2024;
10. Reclamant 10, zienswijze ingekomen op 13 mei 2024;
11. Reclamant 11, LTV Flehite.
12. Reclamant 12, zienswijze ingekomen op 21 augustus 2024
13. Reclamant 13, zienswijze ingekomen op 21 augustus 2024
14. Reclamant 14, zienswijze ingekomen op 21 augustus 2024

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Thema's uit de zienswijzen

Parkeren

In nagenoeg alle zienswijzen wordt aangegeven dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en dat de druk op de omgeving al hoog is en nog hoger wordt na de realisatie van de nieuwbouw. Dat de wegen het verkeer niet aankunnen en waarom er geen ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Verschillende reclamanten zijn van mening dat de Bosrand ook betrokken had moeten worden bij de berekeningen. De Bosrand is een bestaand woongebouw en is geen onderdeel van het plan. De voorgenomen ontwikkeling ziet erop toe dat de Amerhorst en de Amerrank voor dit plan moet voldoen aan de parkeerberekening.

De Amerhorst is een bestaande woonvoorziening voor ouderen, dat slopen en nieuwbouw pleegt op het bestaande terrein. Er komen twee gebouwen voor terug voor de volgende doelgroepen.

Gebouw A is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en (nagenoeg) voortdurende verzorging nodig hebben: WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) en zorgprofiel VV4 of hoger. Gebouw A zal worden verhuurd aan Amaris Zorggroep. Het gaat dan om een kleinschalige woonvorm voor senioren met een intensieve zorgbehoefte in een deels gesloten setting. Amaris stelt als zorgpartij de toewijzingscriteria op. Dat is in ieder geval een WLZ indicatie 24 uren zorg en verblijf afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg), zorgprofiel VV4 of hoger.

Voor gebouw B (vrije sectorwoningen) geldt dat een (zorg)woning een zelfstandige woning is voor ouderen, die zeer geschikt is voor mensen met een zorgvraag. Mensen komen hier wonen met een latente zorgvraag en een indicatie thuiszorg en/of WLZ.

De Amerrank is geen onderdeel van de sloop/nieuwbouw. De Amerrank is bedoeld voor senioren vanaf 65 jaar met een (toenemende) zorgvraag. Ook deze woningen zijn aanleunwoningen, de bewoners kunnen gebruik maken van de zorgvoorzieningen welke van de Amerhorst geleverd worden.

Voor het gehele project Amerhorst inclusief Amerrank is een parkeerberekening gemaakt op basis van de huidige gemeentelijke parkeernormen en beleidsregels. Gelet op de hierboven omschreven doelgroep, is de parkeernorm toegepast die passend is bij de doelgroep. Hierbij speelt de ervaring van Habion op dit gebied ook een rol. Hun ervaring laat zien dat de gehanteerde norm van 0.6 zelfs hoger ligt, bij vergelijkbare projecten ligt het feitelijk gebruik rond de 0.4. Daarbij moet bedacht worden dat de Amerhorst een al aanwezige functie is in het gebied, met een parkeerbehoefte die op dit moment deels op eigen terrein en deels altijd al in de openbare ruimte (met 39 parkeerplaatsen) wordt opgelost. 39 parkeerplaatsen is het volgens de parkeernormen berekende huidige parkeertekort. Andere bestaande gebouwen (zoals o.a. de Bosrand) en voorzieningen zijn geen onderdeel van de parkeerberekening.

Samen met de Amerrank komt de totale parkeerbehoefte uit op 104 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment (met de hoogste parkeerdruk) voor deze ontwikkeling is zaterdagavond. Op andere momenten in de week is de parkeerbehoefte beduidend lager.

De berekening is inclusief 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de buurtkamer op de begane grond. Van de 104 parkeerplaatsen mogen er 39 aan de openbare ruimte worden toegedeeld, conform de bestaande situatie.

Gelet op het plan van de Amerhorst betekent dit dat de Amerhorst 65 parkeerplaatsen op eigen terrein moet realiseren, 14 parkeerplekken extra ten opzichte van hun huidige parkeerterrein. Gelet op de doelgroep van de Amerhorst – met een naar verwachting zeer laag autobezit – is de inschatting dat niet alle 65 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn. Om deze reden worden er in eerste instantie 54 parkeerplaatsen aangelegd. In het inrichtingsplan is een strook met 11 parkeerplaatsen alvast ingetekend en gereserveerd indien blijkt dat de 54 parkeerplaatsen niet voldoende zijn.

De planaanpassing zoals hiervoor benoemd maakt dat een huiskamer naar de begane grond wordt verplaatst en ook opengesteld als buurthuiskamer. Dat houdt in dat er ook voor deze extra functie naar de parkeerbehoefte is gekeken. Een functie als deze kent een toename van de parkeerbehoefte met 3 parkeerplaatsen. De Amerhorst moet deze op eigen terrein aanleggen en deze 3 parkeerplaatsen mochten niet op de gereserveerde strook komen. Door groene vakken in te leveren is deze ruimte op het eigen terrein gevonden. De komst van deze voorziening is ook voor de buurt van belang en het minder groen inrichten van de parkeerruimte is daarom aanvaardbaar.

Door het voldoen aan de gemeentelijke parkeereis wordt beoogd dat een ontwikkeling niet voor een hogere parkeerdruk in de directe omgeving zorgt. Daarnaast zijn er in de omgeving ook andere verkeersaantrekkende voorzieningen (zoals o.a. de kerk, de school en de tennisvereniging) die op verschillende momenten in de week een piek kunnen geven in de parkeerdruk. De parkeerdruk kan derhalve op sommige momenten als hoog worden ervaren. En op dit moment is het gebouw van de Amerhorst in gebruik voor een andere doelgroep, te weten mensen die een kortdurend huurcontract hebben om leegstand van het gebouw te voorkomen en deze tijdelijke bewoners kennen een andere autogebruik dan de beoogde doelgroepen. Hier dient wel bedacht worden dat het gaat om een juridisch vergelijk te maken tussen de planologische mogelijkheden die er nu zijn en die met de verlening van deze omgevingsvergunning beoogd worden. En niet de feitelijke ontstane situatie.

Om te bepalen of de strook van 11 parkeerplaatsen op het terrein van de Amerhorst in de nabije toekomst wel of niet aangelegd dient te worden zal er ongeveer een jaar na realisatie van de nieuwe Amerhorst en afronding van het project aan de Bosweg een parkeerdrukmeting (in opdracht of onder regie van de gemeente) worden uitgevoerd. Op verschillende maatgevende momenten wordt dan de parkeerdruk op zowel eigen terrein als in de omliggende woonstraten gemeten. Indien op één of meerdere maatgevend(e) moment(en) de parkeerdruk op zowel eigen terrein als in de directe omgeving boven de 90% uitkomt dan worden op eigen terrein extra parkeerplaatsen aangelegd. Dat de 11 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden als uit onderzoek blijkt dat de parkeerdruk dat vereist wordt ook als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Ondergronds parkeren

Bij een dergelijk plan is ondergronds parkeren een dure oplossing waarbij het risico aanwezig is dat de garage niet tot onvoldoende in gebruik zal zijn gelet op doelgroep waarvoor gebouwd wordt, zie ook hierboven. En zoals aangegeven kan het op maaiveld worden opgelost.

Verkeer/ capaciteit wegen/ veiligheid hulpdiensten

De noordtak van de Zandbergenlaan is smalle straat waar veel verkeer door heen gaat op weg naar de omringende percelen. Er is nu al sprake van dat de weg het niet aan kan en er zijn regelmatig gevaarlijke situaties.

Reactie gemeente

De Zandbergenlaan is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. In de verkeerskunde is conform de landelijke richtlijnen van het CROW 5.000 motorvoertuigen per etmaal een realistische maximum capaciteit van een erftoegangsweg (ETW). Voor een ETW wordt een bandbreedte aangehouden van 2000 - 5000 mvt/per etmaal. Met name wanneer de fiets een hogere intensiteit of prioriteit heeft kan de capaciteit voor motorvoertuigen lager zijn dan 5.000. De Zandbergenlaan is geen hoofdfietsroute en er is sprake van gemengd verkeer. Op basis van de omgevingskenmerken en een vergelijking met vergelijkbare straten, kan worden ingeschat dat de intensiteiten ruim onder de bandbreedte van 2000 tot 5000 mvt/per etmaal zijn. Deze ontwikkeling is qua bouwprogramma slechts beperkt groter dan de huidige functies. De toename van de verkeersgeneratie van dit plan is daardoor zeer beperkt.

Over de Zandbergenlaan het volgende:

Het noordelijke deel van de Zandbergenlaan heeft een wegbreedte van 6 meter. Omdat er ook op straat wordt geparkeerd is de effectieve rijbaanbreedte gedeeltelijk ca. 4 meter, waardoor niet overal auto's elkaar kunnen passeren. Dit is op veel erftoegangswegen in de stad een veelvoorkomende situatie. Dit betekent dat de automobilisten op elkaar dienen te anticiperen en bijvoorbeeld ter hoogte van de inrit van Amerhorst of de Bosrand even aan de kant dienen te gaan om een tegemoetkomende auto te laten passeren. De geparkeerde auto's dragen er bovendien aan bij dat de snelheid van het verkeer op de Zandbergenlaan relatief laag is. Op piekmomenten kan de straat als druk worden ervaren, maar de verkeersveiligheid blijft op een acceptabel niveau. In de bocht van de Zandbergenlaan wordt als separate maatregel nog een parkeerverbod ingesteld. Hiermee wordt het zicht op tegemoetkomend verkeer verbeterd. Een herinrichting van de Zandbergenlaan is op dit moment niet aan de orde.

Aanpassing in relatie tot de ontwerpvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De voorgenomen aanpassing van de "ruil" van de woningen op de begane grond naar de verdieping en het "buurthuiskamer" valt binnen het gebouw en wijzigt niets aan de toegestane functie. De extra parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Dit maakt dat deze aanpassing zo ondergeschikt is, en niet ziet op de afwijkingen waar de verklaring van geen bedenkingen voor nodig is. De aanpassing kan onder de lopende procedure worden gebracht.

3. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beantwoording en conclusie

3.1 Reclamant 1, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 1 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Reclamant heeft een zienswijze ingediend die betrekking heeft op 2 onderwerpen:

1. Parkeren

Reclamant is van mening dat het plan voor te weinig parkeerplaatsen voor omliggende gebouwen in de directe omgeving zorgt:

- a. Reclamant verwijst naar het senioren wooncomplex 'De Bosrand' met 15 koopwoningen en 23 huurwoningen (waarvan 6 vrije sector middensegment) zonder zorgindicatie. De koopwoningen hebben eigen parkeerplaatsen op het terrein. De huurwoningen hebben echter helemaal geen eigen parkeerplaatsen.
- b. Reclamant is van mening dat de parkeerplaatsen van het complex 'De Amerrank' met 53 sociale huurwoningen (zonder indicatie) worden afgenomen en in het plan opgedeeld als parkeerplaatsen voor het bestemmingsplan.
- c. Het plan geeft zorgindicatie aan voor de te bouwen vrije sector woningen waarbij de parkeerplaatsen volgens de norm kloppen, alleen in de realiteit zullen er juist meer auto's komen vanwege bewoners die slecht te voet zijn.

Volgens reclamant komt dit neer op een tekort van afgerond 82 parkeerplaatsen. De noordtak van de Zandbergerlaan heeft momenteel 18 parkeerplaatsen waar de bewoners van 'De Bosrand', 'De Amerrank', tijdelijke bewoners van Amerhorst, woningen van de hoek Bosweg, bezoekers van de kern, park en landgoed Nimmerdor allemaal gebruik van moeten maken.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

2. Verkeer

Reclamant is van mening dat het plan tot een verkeersinfarct leidt. Daarnaast is reclamant van mening dat de omgevingsdoeleinden op de Zandbergenlaan slecht bereikbaar zijn en de wegen te smal zijn voor al het verkeer.

De noordtak van de Zandbergenlaan is een smalle straat waar via beide kanten doorheen gereden wordt naar omliggende terreinen zoals Landgoed Nimmerdor, Treek Henschoten, kerk, school, kantoorgebouw, tennisbaan en woningen en wooncomplexen. Dit levert volgens reclamant nu al regelmatig tot verkeerschaos en gevaarlijke situaties tussen auto's, fietsers en voetgangers. Reclamant is daarom van mening dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten en bezorging wordt door te weinig parkeerruimte bij Amerhorst alleen maar verslechterd. Het hoge gebouw (gebouw B) van het plan Amerhorst komt bovendien zo dicht bij de hoek te staan dat daardoor het verkeersoverzicht nog slechter wordt.

Antwoord gemeente

zie hetgeen is opgemerkt over verkeer en capaciteit op de wegen bij de thematische beantwoording in hoofdstuk 2.

Gebouw A komt in de rooilijn te staan van het huidige gebouw en kent een wat verspringende vorm. Hiermee zal er niets tot weinig veranderen rondom het zicht op de hoek van de Zandbergenlaan en de Bosweg.

Gebouw B zal dichterbij de Zandbergenlaan en de Waterdaal komen te staan. Echter de weg kent op dat punt al een knik en een brede stoep. Tijdens en na de bouw zal het nieuwe uitzicht wel wennen zijn maar het gebouw zal geen invloed hebben op het zicht op de kruising door zijn positie. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van alle verkeersdeelnemers om veilig deel te nemen aan het verkeer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 Reclamant 2, bewoner van de wijk Rustenburg

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 5 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Reclamant kan zich niet vinden in de voorgestelde plannen voor Amerhorst. Volgens reclamant zal de sloop van bestaande bebouwing voor enorm veel hinder, geluidsoverlast en alomvattende ongewenste situaties zorgen. Reclamant wil dan ook dat de sloop niet plaatsvindt. Het is in strijd met zijn woongenotsrecht en het algehele wijk- en woonbeeld in de omgeving. De Zandbergenlaan is al sinds jaar en dag een deel van het leefbeeld en het oude bestemmingsplan. Reclamant ziet graag dat dit ook zo blijft.

Antwoord gemeente

De adresgegevens van reclamant laten zien dat de zienswijze is ingediend door een inwoner uit de wijk Rustenburg. De kans dat reclamant overlast ervaart door de sloop is gelet op de afstand nihil. Volledigheidshalve hechten we eraan om aan te geven dat sloop in een omgeving waar meerdere panden zich op korte afstand bevinden uiterst zorgvuldig zal plaatsvinden en er wordt getracht de overlast te minimaliseren. Maar enige mate van overlast is niet te voorkomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan

3.3 Reclamant 3, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 5 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor het slopen en bouwen van een nieuw zorgcomplex voor veel geluidshinder en overlast zal zorgen. Momenteel is er volgens reclamant geen overlast en is het een veilige woonplek die goed onderhouden is. Het is een fijne plek voor de buurt. Het zou volgens reclamant zonde zijn om de buurt met een plan zoals dat voor Amerhorst te belasten. De ligging/locatie van het gebouw is zeker niet de plek waar een tijdelijk

bouwterrein van gemaakt kan worden, aldus reclamant. Daar zijn te veel omliggende bewoners voor aanwezig die al op leeftijd zijn.

Antwoord gemeente

Het realiseren van een bouwplan zal altijd leiden tot enige mate tijdelijke overlast. Om een bouwplan te realiseren zal er in veel gevallen een tijdelijk bouwterrein dienen te komen. Ook voor die tijdelijke bouwplaats wordt de uiterste best gedaan de overlast te minimaliseren. Dat zal ook bekeken worden met het opstellen van het zogeheten BLVC- plan. De afkorting staat voor een plan waarin aangegeven wordt hoe tijdens de sloop en nieuwbouw de Bereikbaarheid, de Leefbaarheid, de Veiligheid en de communicatie wordt geregeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

3.4 Reclamant 4 namens Comité Nieuwe Gangmakers

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 10 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Het comité Nieuwe Gangmakers heeft alle bewoners in de directe omgeving gevraagd om een petitie te tekenen. Het resultaat is inmiddels aan de Gemeenteraad en het college toegezonden. Ter onderbouwing van deze zienswijze is een Informatie brochure voor Pers en Gemeentelijke instanties ter beschikking. De zienswijze van het Comité Nieuwe Gangmakers, hierna reclamanten, gaat over acht onderwerpen:

1. Participatie

Reclamanten geven aan dat de werkgroep na de misleidende Kaderstellende notitie (hierna KSN) aan de Gemeenteraad is afgehaakt. De Gangmakers bijeenkomsten hebben zonder kernleden van de werkgroep plaatsgevonden. Reclamanten vragen zich af waarom het overleg met omwonenden, de Gangmakers bijeenkomst van 24 april is geannuleerd. Verder merken reclamanten op dat de ambtelijke projectbegeleiding van de gemeente zonder inbreng van omwonenden heeft plaatsgevonden en dat toezeggingen niet zijn nagekomen.

Reactie gemeente

Het is heel jammer dat reclamanten zich niet gehoord hebben gevoeld in het participatie proces. De eerste kaderstellende notitie is op 19 januari 2021 tijdens De Ronde besproken. De gemeenteraad heeft toen aangegeven dat de notitie niet rijp was voor besluitvorming. Daarop het proces min of meer opnieuw vormgegeven. Hierin is ruimte geweest om deel te nemen aan de werkgroep, de bijeenkomsten of op de hoogte te blijven via nieuwsbrieven. Het plan is gedurende het proces ook op verschillende punten aangepast. Het participatietraject is een traject vanuit de initiatiefnemer. Daarnaast bestaat een gemeentelijke projectgroep om het plan en de uitwerkingen te toetsen en te begeleiden. Ook zijn verschillende leden van deze gemeentelijke projectgroep aanwezig geweest bij bijeenkomsten, maar de primaire verantwoordelijkheid voor participatie ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente (zowel ambtenaren, college als ook de gemeenteraad) hebben kennis genomen van het verloop van de participatie en dat ook betrokken bij de besluitvorming. Het niet doorgaan van de Gangmaker van 24 april 2024 is ook gecommuniceerd met de redenen. Het ontwerpbesluit lag op dat moment nog ter inzage en er waren geen bespreekpunten.

2. Parkeren

Reclamanten geven aan dat de gemeente parkeerplaatsen had toegezegd met voorstellen te komen voor 50 parkeerplaatsen voor het project 'Amerhorst' en 12 parkeerplaatsen voor 'De Bosrand'. Tot nu toe hebben reclamanten hier nog niets vernomen.

Reactie gemeente

Zie hiervoor hoofdstuk 2

3. Aanleunnorm

Volgens reclamanten staat de parkeernorm die bij een aanleunwoning hoort, nergens beschreven. Reclamanten zijn dan ook van mening dat de voor dit plan gehanteerde parkeernorm voor aanleunwoningen onjuist is.

Reactie gemeente

Binnen de gemeente Amersfoort worden de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2020. Deze nota is op 24 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nota zijn verschillende functies en de verschillende gebieden in Amersfoort (binnenstad, schil en rest). Deze gebieden kennen soms verschillende normen voor dezelfde functies. Dat komt omdat de vraag naar autogebruik in een buitenwijk anders is dan in het centrum van een stad.

In de nota staat de norm voor aanleunwoning expliciet benoemd met een definitie van een aanleunwoning: Definitie aanleunwoning/serviceflat: Zelfstandige woonruimte voor ouderen of (licht) verstandelijk gehandicapten waarbij wel een fysieke en/of organisatorische relatie met een zorginstelling bestaat. Het zijn vaak woningen in de directe nabijheid van (of behoren tot) een zorginstelling, waarbij de mogelijkheid bestaat om desgewenst gebruik te maken van de diensten van de zorginstelling. De woningen binnen de Amerhorst waarvoor deze norm is gebruikt vallen onder deze beschrijving.

4. Amerrank

Reclamanten verwijzen naar een enquête over het autobezit onder de bewoners van Amerrank is uitgevoerd. Volgens reclamanten blijkt daaruit dat de parkeernorm voor Aanleunwoningen te laag is. Tijdens Gangmakers bijeenkomsten is dit parkeerprobleem ter sprake gebracht, maar er kwam geen oplossing. Reclamanten zijn van mening dat parkeren en bereikbaarheid niet alleen van belang voor de bewoners en bezoekers van de Amerhorst, Verpleeghuis, Amerrank en Bosrand, maar ook voor de hulpdiensten (brandweer – ambulance - politie, enz.), artsen, tuinier, schoonmaakbedrijf, glazenwasser, verhuishagens, bezorgers enzovoorts. Reclamanten verwijzen naar de overzijde van de Bosweg waar een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, terwijl de ouderen in hun wijk straks in een andere wijk hun auto moeten parkeren en er nauwelijks meer groen overblijft.

Reactie gemeente

Zie hiervoor hoofdstuk 2 voor wat betreft het parkeren. De Amerrank zijn 53 huurappartementen in de sociale sector vanaf 65 jaar met een uitzondering om maximaal 10% aan een jongere doelgroep toe te wijzen. De parkeerbehoefte is meegenomen in de totale berekening.

5. Veiligheid

Reclamanten geven aan dat de noordtak van de Zandbergenlaan nu al heel smal is, dat er maar één richting met de auto kan worden gereden. Dit op een kort stukje weg, die ook toegang verleent aan de kerk, de school, jeugdgebouw, tennisbaan, de landgoederen Nimmerdor en Treek Henschoten en de 60 woningen aan de Zandbergenlaan.

Reactie gemeente

Zie hiervoor hoofdstuk 2

6. Leefbaar

Door de drukke weg en de vele autoparkeerders is het voor ca. 200 ouderen die straks in de woongebouwen wonen en veelal met hulpmiddelen, niet aantrekkelijk en zelfs gevaarlijk om een wandeling te gaan maken of naar het zogenoemde buurthuis te gaan.

Reactie gemeente

Binnen de Amerhorst zelf zijn meerdere voorzieningen als een buurthuiskamer aanwezig. Ook wordt gezorgd voor een aantrekkelijke tuin op het terrein die zeker voor bewoners die niet zelfstandig meer naar buiten kunnen een veilige buitenruimte verzorgt. Bewoners die er nog wel op uit kunnen, kunnen of de bus pakken die aan de Zandbergenlaan zijn halte heeft. De groene omgeving heeft over het algemeen brede trottoirs en veilige oversteekplaatsen om te wandelen in de buurt.

7. Rondweg

Rondom de gebouwen A en B op Amerhorst en over het parkeerterrein van de Amerrank is een rondweg gepland. Reclamanten vinden dit bizar.

Reactie gemeente

Er is voor gekozen om de route van naar de parkeerplaatsen aan de buitenzijde van de gebouwen te houden. Hierdoor ontstaat een rustig binnenterrein waar een meer beschutte ruimte is voor de bewoners. In de huidige situatie bestaat het parkeerterrein van de Amerrank en Amerhorst nog uit twee gedeeltes. In de nieuwe situatie wordt de knip eruit gehaald, hierdoor worden beide aanwezige parkeerterreinen met elkaar verbonden. Door een aaneengesloten parkeerterrein op eigen terrein ontstaat er minder zoekverkeer naar een vrije parkeerplaats. Het aantal verkeersbewegingen op de openbare weg wordt hierdoor verminderd.

8. Groen

Door gebouwen en de autoparkeerplaatsen wordt volgens reclamanten veel groen en tuin opgeofferd. De Omgevingswet en visie geven stellen een eis van 75m² tuin per woning. Op het Amerhorstgebied is na de nieuwbouw 9,5m² tuin per woning over. Voor de 40 bewoners van het zorggebouw is slechts een tuintje van nog geen 250m² over, met achter de heg druk verkeer.

Reactie gemeente

De omgevingswet zelf stelt geen eisen aan de hoeveelheid groen per woning. De omgevingsvisie en ook de uitwerking in het programma Groen Blauw geven een streefwaarde van 75m² openbaar groen per woning. Dat groen is nadrukkelijk geen (privé) tuin van 75m² maar een index van 75 m² groen per woning op wijkniveau als richtlijn voor de hoeveelheid openbaar groen binnen de bebouwde kom. Hieronder vallen bermen, bomen, grasveldjes, houtwallen, water, onverharde paden, sportvelden en parken. De Amerhorst ligt in een gebied dat een zeer groene uitstraling heeft en in zijn geheel wel aan de 75m² zal voldoen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

3.5 Reclamant 5, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 9 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Reclamant verwijst naar de 23 huurders en 15 eigenaren in de appartementen van 'De Bosrand' (Zandbergenlaan). De huurders hebben geen eigen parkeerplaats en parkeren dus aan de straat langs de openbare weg. Reclamant heeft de gemeente hierop gewezen maar het werd niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte. Ook na overleg met de projectleider voelt zich reclamant met zijn zorgen niet serieus genomen. Het gevolg is dat het autobezit alleen maar is toegenomen doordat de nieuwe huurders allemaal een auto bezitten. Ook voor 'De Bosrand' gehanteerde term 'aanleunwoning' en parkeernorm kloppen niet.

Daarnaast maakt reclamant zich ernstig zorgen over de verkeersveiligheid in de Zandbergenlaan en Waterdaal (school, kerk, Flehite, Youke). Met de geboden parkeeroplossing en nieuwe indeling van de straat wordt het zeker in de bochten desastreus, aldus reclamant. De enige oplossing is volgens reclamant alleen een parkeergarage onder de woontoren én minder bewoners in die woontoren (dus lager maken). Tegen de nieuwbouw van 'De Amerhorst' zelf heeft reclamant op zich geen bezwaar.

Reactie gemeente

voor de beantwoording zie hoofdstuk 2

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.6 Reclamant 6, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 9 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Reclamant is van mening dat de participatie bij 'De Amerhorst' niet is benut en dat normendocumenten en visiedocumenten worden overschreden. Daarnaast is reclamant van mening dat de gemeenteraad door de gekleurde wethouder niet in staat is tot een gebalanceerde afweging.

Reclamant is zeer ontevreden en gefrustreerd over hoe het participatieproces is doorlopen. Volgens reclamant heeft Habion vanaf het begin al aan op financiële gronden aangegeven geen significante aanpassingen meer aan het ontwerp te kunnen doen. Dit werd al gesteld bij de eerste informatiebijeenkomst in 2020, waarbij Habion heeft aangegeven dat het voorliggende plan een eindproduct was van een lang proces dat in samenspraak met de gemeente was doorlopen. Alle te verwachten problemen die te maken hadden met de massale bouw op een te klein perceel werden volgens reclamant niet serieus geanalyseerd maar onopgelost richting de uitwerkingsfase uitgeschoven. Ten slotte verwijst reclamant naar de commissievergadering over de vaststelling van de kaderstellende notitie waarbij de gemeenteraadsleden geen gewogen oordeel hebben kunnen vellen doordat de raadsvergadering gekleurd was door de belangen van de initiatiefnemer en daarmee sterk sturend was. Nadat het amendement (maximaal 8 hoog en onderbouw met parkeergarage) door de gemeenteraad is weggestemd, is het comité in participatiestaking gegaan.

Reclamant is van mening dat het dienen van het algemeen belang meer is dan alleen een groen vinkje voor woningbouw is. Zorg voor kwetsbare ouderen en woningbouw wordt door reclamant onderschreven, maar de leefbaarheid dient ook te worden gewaarborgd. Niet alleen voor de

omwonenden, maar ook voor toekomstige bewoners. Als hierbij de visiedocumenten en normendocumenten als leidraad waren gehanteerd, zou een snellere acceptatie gevolgd zijn.

Verder zijn volgens reclamant de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de planlocatie in het geding omdat de auto's aan de noord- en oostkant langs de weg geparkeerd staan en de verkeerssituatie daardoor niet overzichtelijk is. Bij nood (bijvoorbeeld evacuatie van de tennisbaan) zou er een veiligheidsprobleem ontstaan.

Reclamant geeft aan dat de uitgangssituatie al ongunstig is vanwege de tekortkoming in parkeerplaatsen bij De Bosrand omdat de zorg die daar op locatie geleverd werd, is onttrokken. Dit gaat gepaard met een extra toename van de parkeerbehoefte. Deze is echter nooit aangevuld door extra parkeergelegenheid. Reclamant is het dan ook niet eens met de stelling dat parkeren bij Amerhorst op eigen terrein opgelost kan worden. Volgens reclamant wordt een exorbitante claim om de openbare ruimte gelegd. Wanneer De Bosrand, die zich bevindt aan de oostzijde van de noordtak van de Zandbergenlaan, wordt meegenomen in de parkeerbehoefte en uitgegaan wordt van de parkeernorm wonen, is er een tekort van 96 parkeerplaatsen, aldus reclamant. Om dit te visualiseren heeft de ombudsman hiervan een voorstelling gemaakt:

De Noordtak is 100 meter lang en heeft, niet zoals project Bosweg/Kelvinstraat 1.200 meter openbare straten er omheen.

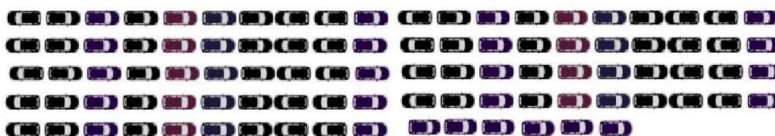
Op Noordtak is voor 18 auto's plaats, totale lengte 108 meter.

1.a 50 auto's, totale lengte 300 meter.



Autoparkeerplaatsen behoefte op openbare weg voor alle bewoners van de 4 gebouwen: project Amerhorst en Bosrand.

2. b. 92 auto's, totale lengte 552 meter.



Dit visualiseert de ravage voor de leefbaarheid op een onmiskenbare manier. Ik wil u vragen om niet over 1 nacht ijs deze beslissing te maken. De buurt blijft hiervoor in lengte der dagen de tol betalen.

Reactie gemeente

Voor parkeren en verkeer wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.

Het is heel jammer dat reclamanten zich niet gehoord hebben gevoeld in het participatie proces. De eerste kaderstellende notitie is op 19 januari 2021 tijdens De Ronde besproken. De gemeenteraad heeft toen aangegeven dat de notitie niet rijp was voor besluitvorming. Daarop het proces min of meer opnieuw vormgegeven. Hierin is ruimte geweest om deel te nemen aan de werkgroep, de bijeenkomsten of op de hoogte te blijven via nieuwsbrieven. Het plan is gedurende het proces ook op verschillende punten aangepast. Het participatietraject is een traject vanuit de initiatiefnemer. Daarnaast bestaat een gemeentelijke projectgroep om het plan en de uitwerkingen te toetsen en te begeleiden. Ook zijn verschillende leden van deze gemeentelijke projectgroep aanwezig geweest bij bijeenkomsten, maar de primaire verantwoordelijkheid voor participatie ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente (zowel ambtenaren, college als ook de gemeenteraad) hebben kennis genomen van het verloop van de participatie en dat ook betrokken bij de besluitvorming.

Om een bouwplan haalbaar te maken is het vaak noodzakelijk om een bepaald volume te kunnen realiseren. Tijdens het ontwikkelen van het bouwplan is de keuze gemaakt om niet één groot gebouw te maken maar twee losse gebouwen. Door te kiezen voor een hoger gebouw is het mogelijk om een kleinere footprint te maken waardoor er op maaiveld niveau meer openheid en lucht te ervaren. Per saldo zal er meer volume komen maar de footprint blijft beperkt. Door waardevol groen te integreren ontstaat er met bovengenoemd punt een ontspannen woonmilieu. Ook door de twee gebouwen los van elkaar te trekken ontstaat er doorkijk naar het achtergelegen groen.

Het plan is getoetst aan de verschillende wet- en regelgeving en het daarmee ook het beleid vanuit Rijk, provincie en gemeente. Het blijft altijd een afweging van belangen van zowel de omgeving die geconfronteerd wordt met een verandering en de noodzaak om te zorgen voor woningen en met name deze doelgroep. In dit geval was het een bestaande functie die op eigen terrein nieuwbouw realiseert. De kaderstellende notitie en het uitwerkingsvoorstel die verwoord zijn in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel is bij de omgevingsvergunning laten zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de zienswijze is een visualisatie opgenomen. Hiervan wordt gesteld dat deze door de Nationale Ombudsman zou zijn gemaakt met een conclusie daarbij benoemd. Echter, de Ombudsman behandelt klachten over de overheid en gaat niet inhoudelijk in op dossiers, en al helemaal niet als er nog rechtsmiddelen open staan in lopende zaken. Het is bekend dat een omwonende (niet de indiener van de zienswijze) zich heeft gemeld bij de Nationale Ombudsman. De Ombudsman zag in de brief die vooral op de inhoud was gericht van de ontwikkeling van de Amerhorst geen aanleiding om de brief in behandeling te nemen laat staan een onderzoek te starten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.7 Reclamant 7, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 7 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

De zienswijze van reclamant ziet toe op een viertal punten. Deze luiden als volgt:

1. Het participatieproces was een farce

Volgens reclamant was het bouwplan van Habion vanaf begin af aan al gereed en door financiële onderbouwing en afspraken met het college in beton gegoten. Volgens reclamant heeft Habion de bezwaren van buurtbewoners aangehoord maar uitgelegd dat het 'niet anders kon'. Reclamant is van mening dat er geen ruimte meer was om het plan aan te passen of te verbeteren en concludeert dat er daarom geen sprake van participatie was.

Reactie gemeente

Het is heel jammer dat reclamanten zich niet gehoord hebben gevoeld in het participatie proces. De eerste kaderstellende notitie is op 19 januari 2021 tijdens De Ronde besproken. De gemeenteraad heeft toen aangegeven dat de notitie niet rijp was voor besluitvorming. Daarop het proces min of meer opnieuw vormgegeven. Hierin is ruimte geweest om deel te nemen aan de werkgroep, de bijeenkomsten of op de hoogte te blijven via nieuwsbrieven. Het plan is gedurende het proces ook op verschillende punten aangepast. Het participatietraject is een traject vanuit de initiatiefnemer. Daarnaast bestaat een gemeentelijke projectgroep om het plan en de uitwerkingen te toetsen en te begeleiden. Ook zijn verschillende leden van deze gemeentelijke projectgroep aanwezig geweest bij bijeenkomsten, maar de primaire verantwoordelijkheid voor participatie ligt bij de initiatiefnemer.

De gemeente (zowel ambtenaren, college als ook de gemeenteraad) hebben kennis genomen van het verloop van de participatie en dat ook betrokken bij de besluitvorming.

Om een bouwplan haalbaar te maken is het vaak noodzakelijk om een bepaald volume te kunnen realiseren. Tijdens het ontwikkelen van het bouwplan is de keuze gemaakt om niet één groot gebouw te maken maar twee losse gebouwen. Door te kiezen voor een hoger gebouw is het mogelijk om een kleinere footprint te maken waardoor er op maaiveld niveau meer openheid en lucht te ervaren. Per saldo zal er meer volume komen maar de footprint blijft beperkt. Door waardevol groen te integreren ontstaat er met bovengenoemd punt een ontspannen woonmilieu. Ook door de twee gebouwen los van elkaar te trekken ontstaat er doorkijk naar het achtergelegen groen.

2. Het bouwprogramma is te omvangrijk voor de locatie

Reclamant is van mening dat het bebouwde oppervlak en de bouwhoogte te groot zijn en zorgt voor een te grote verstening. Daarnaast refereert reclamant naar de bouwhoogte van Amerhorst gebouw B met 11 lagen dat in strijd is met de Hoogbouwvisie. Hier is geen hoogbouw naast laagbouw tegen De Bosrand gewenst. Reclamant verzoekt de gemeente om het bouwprogramma te reduceren.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor onder 1 opgemerkt. Aanvullend over de hoogte van Gebouw B: Voor gebouw B is een Hoogte Effect Rapport (hierna HER) opgesteld. Deze Her is als bijlage bij de ontwerpvergunning en ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Gebouw B heeft 10 bouwlagen en is valt daarmee binnen de categorie hoogbouw zoals benoemd in de hoogbouwvisie. De Her geeft gemotiveerd aan dat gebouw B binnen de kaders van de Hoogbouwvisie past. Juist door de hoogte in te gaan wordt gebied geïntensiveerd maar met een kleine footprint.

3. De parkeernorm voor aanleunwoningen is niet van toepassing

Met het sluiten van de verzorgingshuizen is ook het concept van de 'aanleunwoningen' vervallen, aldus reclamant. Het ontwerpbestemmingsplan voor Amerhorst verandert de 'maatschappelijke doeleinden' in 'wonen'. Daarmee is er volgens reclamant geen garantie meer dat de huurders zorgbehoefstig zijn en een laag autobezit hebben. Met andere woorden, de normale parkeernorm zou gehanteerd moeten worden voor de woningen in gebouw B en de Amerrank. Daar komt bij dat de huidige, afwijkende gebruik van Amerhorst en Amerrank nu al een flink parkeerprobleem geeft, aldus reclamant. Zo zorgt de tijdelijke verhuur van de Amerhorst aan niet-zorgbehoevenden en het vervallen van de aanleunstatus van de Amerrank voor meer auto's. Die parkeren in een extra rij aan De Bosrandzijde van de noordpoot van de Zandbergenlaan, de bocht door tot in de zuidpoot van de Zandbergenlaan. Dit blokkeert de doorgang in twee richtingen. Reclamant vindt dit gevaarlijk en is van mening dat dit ten koste gaat van veiligheid en bereikbaarheid voor nooddiensten.

Reactie gemeente

Zie voor de beantwoording Hoofdstuk 2

4. De parkeerbehoefte mag niet afgewenteld worden op de openbare ruimte/woonomgeving

Reclamant is van mening dat de gemeente ten onrechte het uitgangspunt - projecten moeten de parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen - in het voorliggende geval ten oprechte heeft losgelaten. Hierdoor verergert het parkeerprobleem. Het afwentelen van de parkeerdruk op de bestaande woonomgeving/openbare ruimte gaat ten koste van veiligheid, bereikbaarheid, groen en kwaliteit openbare ruimte. Volgens reclamant is dat niet aanvaardbaar.

Reactie gemeente

Zie voor de beantwoording Hoofdstuk 2

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.8 Reclamant 8, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 7 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Helaas is de reclamant afgelopen jaar overleden. Dit betekent naar analogie van de bezwarenprocedure dat de procedure hiermee eindigt. De zienswijze zal niet inhoudelijk beantwoord zal worden vanwege het ontbreken van een procesbelang.

3.9 Reclamant 9, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 13 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Het bezwaar van reclamant richt zich op de gekozen parkeeroplossing ten behoeve van de geoogde woonzorggebouwen aan de Zandbergenlaan 44. Enerzijds vanwege het tekort aan parkeerplaatsen op de locatie zelf en anderzijds het voornemen dat dat de wijk wordt opgezaagd en belast. Dit bezwaar speelt al sinds de fase dat de invulling van het plan nog onderwerp van discussie was in de gemeenteraad. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het feit dat de wijk opgezaagd wordt met een parkeerprobleem, terwijl de locatie Zandbergenlaan 44 zelf zorg zou moeten om voldoende parkeerplekken op eigen terrein te realiseren. Reclamant doet de suggestie om naar de parkeeroplossing verderop aan de Kelvin- en Réaumurstraat te kijken waarbij een ondergrondse parkeergarage voor bewoners wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Zie hiervoor hoofdstuk 2

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

3.10 Reclamant 10, buurtbewoner

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 13 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

De zienswijze van reclamant 10 is identiek aan zienswijze van reclamant 9. Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt derhalve verwezen naar reclamant 9.

3.11 Reclamant 11, LTV Flehite

Ontvankelijkheid

De zienswijze (ingekomen op 15 mei 2024) is kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn (5 april 2024 t/m 16 mei 2024). Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

De tennisvereniging LTV Flehite, hierna reclamanten, hebben bezwaar op de volgende punten:

1. Bestemming gebouw A

Reclamanten verwijzen naar de huidige maatschappelijke bestemming van gebouw A bij Amerhorst. Volgens de kaderstellende notitie was voor gebouw A 'gewone' vrije sector huurwoningen voorzien. Hierdoor zou de bestemming 'maatschappelijk' kunnen worden gehandhaafd en is geen bestemmingswijziging naar 'wonen' nodig. Met het voorliggende ontwerpbesluit is echter de bestemming alsnog gewijzigd naar 'wonen'. Volgens reclamanten heeft dit invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Reclamanten vragen om verduidelijking of er daadwerkelijk sprake is van een wijziging naar 'wonen'. Indien dat het geval is maken reclamanten hier bezwaar tegen.

Reactie gemeente

De nieuwbouw van de Amerhorst wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning en een uitgebreide WABO procedure. Vandaar ook het ontwerpbesluit waartegen zienswijzen konden worden ingediend en de benodigde verklaring van geen bedenkingen die door de gemeenteraad moet worden afgegeven. In deze vergunning wordt aangegeven welke bouwwerken en welk gebruik er wordt vergund. Het onderliggende omgevingsplan en daarmee de bestemming blijft ongewijzigd.

2. Geluidbelasting

Reclamanten zijn van mening dat de tennisvereniging door de nieuwbouwontwikkeling Amerhorst beperkt wordt in hun activiteiten als in de ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de geluidseisen en het feit dat de nieuwbouw binnen de geluidscontouren van het tennispark wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet er ook gekeken naar de gevolgen voor aanwezige bedrijven in de omgeving van een ontwikkeling. Bij de ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek (Onderzoek milieuzonering woningbouwontwikkeling Amerhorst) gevoegd waar uit blijkt dat er onderzocht is wat de gevolgen zijn voor licht en geluid vanaf de tennisbaan naar de omgeving en dan specifiek naar de locatie van de nieuwbouw van de Amerhorst. Binnen de bestaande contour al een woning aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. De woning aan de Zandbergenlaan 42 ligt op ongeveer 15 meter afstand van de tennisbaan en is daarmee richtinggevend voor licht en geluid vanaf de tennisbaan. En daar waar nodig kan een maatwerkvoorschrift worden opgelegd. De vereniging wordt niet beperkt met de nieuwbouw van de Amershorst.

3. Hoogte gebouw A

Als gevolg van de hogere bebouwing die dichterbij het tennispark komt te liggen, hebben de bovengelegen zorgwoningen van het gebouw A direct zicht op de tennisbanen. Zij zullen mogelijk hinder ondervinden van het licht en het geluid van de tennisbaan. Volgens reclamanten zijn er onvoldoende maatregelen genomen om te voorkomen dat deze bewoners hinder ondervinden en bezwaar maken tegen de activiteiten van de tennisvereniging.

Daarnaast zijn reclamanten van mening dat gebouw A niet binnen de Hoogbouwvisie past. Men is van mening dat het beoogde gebouw niet aan de daarin gestelde eisen voldoet. Reclamanten hebben aangegeven dat een hoogte van maximaal 8 bouwlagen (middelhoogbouw) acceptabel is.

Deze hoogte is namelijk wél in lijn met de hoogbouwvisie en geeft tevens een lagere parkeerbelasting in het gebied.

4. Verlichting

Voor de verlichting van de tennisbanen wordt gebruik gemaakt van kunstverlichting op lichtmasten. Reclamanten vrezen dat toekomstige bewoners van gebouw A hinder zullen ervaren door de verlichting en bezwaar zullen gaan maken tegen het gebruik van de verlichting van het tennispark.

Reactie gemeente op 3 en 4



Dit is het zicht vanaf de Bosweg naar de Amerhorst. Het lage gebouw is gebouw A en het hogere gebouw is gebouw B. We gaan er vanuit dat reclamant gebouw B bedoeld daar waar gesproken wordt over gebouw A.

Voor gebouw B is een Hoogte Effect Rapport (hierna HER) opgesteld. Deze HER is als bijlage bij de ontwerpvergunning en ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Gebouw B heeft 10 bouwlagen en is valt daarmee binnen de categorie hoogbouw zoals benoemd in de hoogbouwvisie.

De HER geeft gemotiveerd aan dat gebouw B binnen de kaders van de Hoogbouwvisie past.



De bovenstaande afbeelding laat ook goed de afstand tussen het gebouw en de tennisbanen zien. Ook de aanwezige bomen zorgen voor een groene afscherming. Er zal nog onderzocht worden of en in welke mate eventueel een maatwerkvoorschrift nodig is voor de tennisvereniging

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 12, 13 en 14

Deze zijn gelijktijdig en gelijktijdig ontvangen. De zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen en niet ontvankelijk.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort d.d....nr....