



Zienswijzennota

Chw bestemmingsplan Zorgpark
Zon en Schild

Stad met een hart



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	2
1.1.	STATUS ZIENSWIJZENNOTA	2
1.2.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	2
1.3.	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	2
1.4.	BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	2
2.	ZIENSWIJZEN.....	3
2.1.	ZIENSWIJZE VAN DE STICHTING NATUUR EN MILIEUZORG NOORD-WEST VELUWE NAMENS DEZE DE HEER P.K.	3
2.2.	ONTVANKELIJKHEID.....	9
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	10
3.1	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	10

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het ontwerp bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild”. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is een algemeen hoofdstuk en bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Dit kunnen wijzigingen zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, maar ook ambtshalve wijzigingen.

1.2. Procedure bestemmingsplan

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

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild” heeft na publicatie in het Gemeenteblad met ingang van donderdag 21 december 2023 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 31 februari 2024) ter inzage gelegen, zowel digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl als analoog bij het stadhuis van de gemeente Amersfoort. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Vaststelling

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

Beroep

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

1.3. Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt. Beide zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en ontvankelijk.

1.4. Bescherming persoonsgegevens

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen kort en zakelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. Daarbij wordt ook vastgesteld of de zienswijzen al dan niet ontvankelijk zijn. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.1. Zienswijzen 1.

Zienswijzen

Plan gaat ten koste van bepalende bomen: Indiener betoogt in de zienswijze dat er voor de realisatie van de parkeerkoffer ten zuidoosten van zijn woning drie bomen moeten worden gekapt in zijn tuin. Deze bomen zouden een monumentale uitstraling hebben. Door de beeldbepalende waarde van bomen moeten deze behouden worden. Doordat de bestrating tot aan de kroon komt is de indiener bezorgd dat deze bomen moeten worden gekapt en daarmee de aanleg van de parkeerkoffer niet overleven.

Reactie

Voor de realisatie van de betreffende parkeerkoffer is sprake van kap van een drietal (vergunningsplichtige) bomen. Daarnaast zal de bosschage met struiken gedeeltelijk plaats moeten maken. Het gaat hier echter niet om beeldbepalende bomen. De locaties van de parkeerkoffers in het stedenbouwkundig plan zijn zeer zorgvuldig afgewogen in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Behoud van bomen is hierbij het belangrijkste uitgangspunt geweest. In 2021 heeft de initiatiefnemer daarom ten behoeve van de planvorming voor de herontwikkeling van het Zorgpark Zon en Schild een boomeffectrapportage laten uitvoeren. (Hoogendoorn Boomadvies, P211633a/INV/MJH). De boomeffectrapportage wijst uit dat er ten westen van de beoogde parkeerkoffers een drietal markante of beeldbepalende bomen staat (zomereik, libanonceder en gewone beuk). Deze bomen zijn positief beoordeeld en dienen dan ook te worden behouden. Zodoende is de parkeerkoffer beoogd ten zuidoosten van de woning. Op deze wijze wordt de impact op het groen beperkt en worden markante en beeldbepalende bomen behouden. Richting het stedenbouwkundig voorontwerp is de parkeerkoffer daarnaast verkleind waardoor er meer tuin over blijft. Op deze wijze blijft het groene casco, met daarin markante en beeldbepalende bomen, beter geborgd.

We begrijpen de zorg omtrent de afname van de groenstrook volledig. Het behoud van groene ruimtes is cruciaal voor het welzijn van een gemeenschap, en het is begrijpelijk dat veranderingen hierin bezorgdheid kunnen veroorzaken. Desondanks is het belangrijk te benadrukken dat de beslissing om de parkeerkoffer en rondweg aan te leggen een weloverwogen keuze is geweest, waarbij verschillende aspecten zijn afgewogen. Het maatschappelijk belang van de herontwikkeling van het Zorgpark is zorgvuldig meegenomen in dit proces. Het Zorgpark vervult een vitale rol in de gemeenschap, en het creëren van betere toegankelijkheid en infrastructuur verbetert de kwaliteit van het Zorgpark. Het is daarbij belangrijk op te merken dat de realisatie van de parkeerkoffer en rondweg plaatsvindt op gronden die al onder het oude recht een maatschappelijke bestemming hadden. Deze ontwikkeling is dus geen inbreuk op groengebieden die voorheen niet voor dergelijke doeleinden waren bestemd.

Hoewel de veranderingen ongetwijfeld impact hebben op de omgeving, is het doel uiteindelijk om een evenwicht te vinden tussen de behoeften van het Zorgpark en het behoud van groene ruimtes waar mogelijk. Dit neemt niet weg dat een deel van de bestaande bosschage dunner zal worden door de parkeerkoffer. Door het behoud van de markante en beeldbepalende bomen, blijft de robuustheid van de houtopstand gespaard. Er is daarnaast geen sprake van kap van

monumentale bomen of kap van bomen in beschermde houtopstanden volgens de Wet natuurbescherming. Om te voorkomen dat verharding de wateropname door nabijgelegen boomwortelen beperkt, wordt tot slot gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding.

Om te voorkomen dat bomen door de werkzaamheden beschadigen, zal de initiatiefnemer bij de aanlegwerkzaamheden een boomdeskundig toezichthouder aanstellen, die toeziet op behoud van bomen en het werken rondom bomen.

Zienswijze

Aantasting beeldbepalende tuin: De indiener betoogt dat het aanleggen van de bestrating ten behoeve van de parkeercoffer op de gronden die de indiener nu gebruikt als tuin, ingaat tegen de waarden die de tuin zou hebben toegekend gekregen in de groenstructuurkaart. De tuin zou een beeldbepalende tuin zijn en de realisatie van bestrating ter plaatse van een beeldbepalende tuin is niet passend in dit kader.

Indiener betoogt dat de bij zijn woning horende siertuin met gazon gedeeltelijk openbaar wordt gemaakt. De gronden die nu deel uitmaken van zijn tuin krijgen met het nieuwe bestemmingsplan gedeeltelijk een groenbestemming. Indiener heeft de angst dat de siertuin met het gazon verdwijnt. Indiener betoogt dat het logischer zou zijn om de kavelgrens te verleggen tot het eindpunt van de tuinmuur om zo de siertuin met gazon te behouden.

Indiener betoogt dat de grond van de tuin die hij nu gebruikt als groentetuin een groenbestemming krijgt. Hier zijn nog koudebakken en de fundering van een voormalige kas gelegen.

Reactie

Indiener betoogt dat door de realisatie van de betreffende parkeercoffer de beeldbepalende tuin wordt aangetast. De indiener huurt de woning en de tuin van de initiatiefnemer. Het zuidelijke deel van de betreffende tuin heeft in het huidige bestemmingsplan 'berg-utrechtseweg' de enkelbestemming 'Maatschappelijk - 3'. Binnen deze bestemming dienen gronden te worden ingericht ten behoeve van de maatschappelijke bestemming waarbij parkeervoorzieningen ten behoeve van deze maatschappelijke bestemming kunnen worden gerealiseerd. In de huidige situatie is een deel van de voor maatschappelijke doeleinden bestemde gronden (waaronder de mogelijkheid tot parkeerruimte) in gebruik als tuin. Voor de herontwikkeling van het Zorgpark wordt gebruik gemaakt van een reeds bestaande recht. In de nieuwe situatie blijft deze mogelijkheid tot realisatie van parkeervoorzieningen gedeeltelijk behouden en wordt deze met het plan voor de parkeercoffer geëffectueerd. In het nieuwe 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild' krijgen deze gronden met maatschappelijke bestemming de specifieke bestemmingen 'groen' en 'verkeer'. In dat opzicht is dit bestemmingsplan dan ook geen verruiming van het planologisch recht voor wat betreft de parkeervoorziening. In het nieuwe bestemmingsplan worden de groenwaarden ten zuiden en oosten van de woning beter beschermd met de groenbestemming. Indiener betoogt terecht dat er voor het gebied waarden zijn gesteld in de Groenvisie Amersfoort 2030 en de hieruit voortgekomen Groen(structuur)kaart (vastgesteld 2020). Op deze kaart wordt het Zorgpark aangewezen als omgeving waar beeldbepalende tuinen zijn gelegen. Met de realisatie van de parkeercoffer ten zuidoosten van de tuin, wordt het groene karakter van de beeldbepalende tuin echter niet geschaad. Zoals in voorgaande zienswijze wordt beantwoord, worden beeldbepalende of markante bomen behouden. Met de verschillende maatregelen die in het kader van landschappelijke versterking worden getroffen op het Zorgpark, is de ontwikkeling daarnaast in lijn met de Groenvisie. Dit is ook toegelicht in de onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze

Leefomgeving voorkomende dieren wordt verstoord: Indiener betoogt dat met de realisatie van de parkeercoffer de leefomgeving van verschillende diersoorten wordt verstoord. Zo zou er een gangenstelsel van konijnen aanwezig zijn ter plaatse van de te realiseren parkeercoffer en komen er op en rond zijn tuin konijnen, eekhoorns, vogels, een vos, padden en spitsmuisjes voor. De ingrepen die worden verricht zouden resulteren in het beschadigen van het leefklimaat van deze, in het plangebied ter plaatse van de noordelijke parkeercoffer, voorkomende diersoorten.

Reactie

Om te toetsen of het plan voor de herontwikkeling van het Zorgpark Zon en Schild haalbaar is, heeft Antea groep in 2023 drie natuuronderzoeken uitgevoerd (projectnummers: 0483530; 484376.100 & 0483531). Eveneens heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden (projectnummer: 0483531.100). Op basis van de ecologische onderzoeken heeft de initiatiefnemer ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Op donderdag 2 mei heeft de provincie Utrecht deze ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming verleend voor de uitvoering van activiteiten op Zon & Schild. De onderzoeken wijzen daarnaast uit dat ter plaatse van de parkeercoffer geen beschermde diersoorten voorkomen. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Mochten ter plaatse van de geplande werkzaamheden onverwacht toch (beschermde) flora- en fauna aangetroffen worden, dan geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden nagelaten. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is moeten er noodzakelijke maatregelen getroffen worden om die gevolgen te voorkomen of voor zover dit niet voorkomen kan worden, moeten deze zoveel als mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt (Artikel 1.11, lid 2 Wnb). Bij de uitvoering zal door de initiatiefnemer alert worden gewerkt om de nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen en bij signalering van aanwezigheid van (beschermde) flora- en fauna zal passende actie worden ondernomen door de initiatiefnemer.

Zienswijze

Negatief effect op tuinbeleving: Indiener betoogt dat de ten behoeve van het plan de tuinbeleving op zijn perceel achteruit gaat. Zo verdwijnt zijn groentetuin met kas, zal de lichtuitstraling vanuit het Zorgpark toenemen waardoor zijn tuin meer verlicht raakt, neemt de geluidshinder toe en zal de luchtkwaliteit dalen. Indiener heeft de impressie dat er bij de planontwikkeling alleen vanuit het perspectief van Zon en Schild naar de ruimte is gekeken en niet vanuit bewonersperspectief van de omwonenden aan de noordkant van het Zorgpark.

Reactie

Voor de herontwikkeling van het Zorgpark zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid te toetsen. Zo is voor de toetsing van akoestiek en luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd. Daarnaast heeft er een vormvrije mer-beoordeling plaatsgevonden. Deze is beoordeeld door de RUD. In deze onderzoeken staat de bescherming van 'gevoelige' objecten centraal. Het gaat hier ook om de woningen langs de Utrechtseweg. De onderzoeken zijn in de ruimtelijke onderbouwing toegelicht en tonen aan dat het geluidshinder en luchtkwaliteit als gevolg van het plan niet verslechteren voor omwonenden. Bij de herontwikkeling van het Zorgpark is door de initiatiefnemer in de planontwikkeling ook het belang van omwonenden meegenomen. De initiatiefnemer heeft verschillende bewonersavonden georganiseerd en heeft op meerdere momenten in de planontwikkeling pro-actief contact gezocht met de omwonenden. Uiteindelijk zijn deze belangen in de planontwikkeling afgewogen en heeft hierbij ook het algemeen maatschappelijk belang van het Zorgpark meegeteld. De initiatiefnemer heeft omwonenden hiermee voldoende betrokken in de planvorming. Wij zijn dan ook van mening dat in overleg met omwonenden een evenwichtig

plan is ontstaan voor de herontwikkeling van een belangrijke locatie die het algemeen maatschappelijk belang al bijna 100 jaar dient.

Zienswijze

Sfeer beeldbepalende villa's aangetast: Indiener betoogt dat de sfeer van de villa's aan de noordkant van het Zorgpark wordt aangetast door de ontwikkeling van het Zorgpark. Deze villa's zijn aangeduid aan waardevolle panden. Door de realisatie van de parkeerkoffers worden de grote groene panden ingeperkt en gaat de ruimtelijke kwaliteit van de waardevolle panden achteruit.

Reactie/Beoordeling

De beeldbepalende villa's maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor het 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild'. Het bestaande toetsingskader 'beschermd stadsgezicht' blijft gehandhaafd en is uitgangspunt gebleven bij de ontwikkeling van de plannen voor de herontwikkeling van het Zorgpark Zon en Schild. De beeldbepalende woningen langs de Utrechtseweg zijn dan ook niet aan verandering onderhevig als gevolg van de gewenste herontwikkeling van het Zorgpark. De herontwikkeling van het Zorgpark vindt immers plaats ten zuiden van de beeldbepalende villa's. Bouwwerken, zichtlijnen en de aanzichten vanaf de Weg der Weeghen blijven daarmee onaangetast en de beeldbepalende kwaliteiten blijven bestaan.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan is daarnaast bijzondere aandacht besteed aan de groene uitstraling van het terrein, en de versterking daarvan. De omvang van wegverharding wordt geminimaliseerd en de parkeerterreinen worden met graskeien aangelegd. Hierdoor blijft de groene uitstraling behouden en wordt de beeldbepalende kwaliteiten van de villa's niet aangetast.

Zienswijze

Zienswijze tegen het plan door invulling parkeren en de landschappelijke inpassing: Parkerensortie voorzien in de tuin van bewoner Utrechtseweg en deel van de gronden uitgegeven aan de gemeente voor de rondweg op het park (dus nieuwe kavelgrens) Begrip voor het toevoegen van de parkeerruimte, maar invloed op het kavel is te groot.

Reactie

Zoals eerder in deze zienswijzennota is aangegeven hebben de voor het parkeren beoogde gronden waar de indiener van de zienswijze aan refereert in het huidige bestemmingsplan 'Berg-utrechtseweg' een maatschappelijke bestemming. Deze gronden zijn daarnaast in eigendom van Zon en Schild en zijn bedoeld om ingericht te worden voor het Zorgpark. De woningen op het terrein zijn lange tijd geleden geïntegreerd in het Zon & Schild-terrein ten behoeve van de maatschappelijke functie. De bewoners van de woning en daarmee de huidige gebruikers van het kavel hebben de maatschappelijke gronden ingericht ten behoeve van tuin, waar deze voor de maatschappelijke functie zijn bestemd. Onder het oude recht was een parkeersortie op deze locatie al mogelijk. Onder het nieuwe bestemmingsplan is ten zuidoosten van de woonbestemming een parkeersortie voorzien, welke nu een verkeersbestemming krijgt. Het planologisch recht dat al aanwezig was in het oude bestemmingsplan wordt nu geëffectueerd. De andere omliggende gronden krijgen een groenbestemming. Deze worden nu specifiek bestemd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom gebruik gemaakt van een planologisch recht dat al bestond. Als gevolg hiervan zal de tuin, gelegen op de maatschappelijk gronden, iets worden verkleind. Deze gronden zijn dus in beginsel niet bestemd voor een privétuin, maar voor een maatschappelijke functie. Het nieuwe bestemmingsplan verandert dat planologisch recht niet nu het wordt ingericht ten behoeve van de maatschappelijke functie van het Zorgpark. De overige gronden krijgen een groenbestemming waarmee de mogelijkheid tot

verharding hier wordt weggenomen. De invloed op de kavels aangrenzend aan het zorgpark wordt met de groene inrichting (door de bescherming van groen met de groenbestemming en de inrichting conform het inrichtingsplan) juist beperkt.

Het overdragen van het beheer van de weg aan de gemeente heeft geen invloed op het kavel.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2. Zienswijzen 2.

Zienswijzen

Indiener laat middels zienswijzen weten dat de afstand van een van de te realiseren zorggebouwen tot het perceel van de indiener te beperkt is. De zienswijze richt zich niet op de overige plannen binnen het bestemmingsplan.

Reactie/Beoordeling

We erkennen de zorgen van de indiener van de zienswijze over de afstand van het nieuw te realiseren zorggebouw voor ouderenhuisvesting tot de particuliere woning op het zorgpark. Er is daarom rekening gehouden met deze zorgen in de planvorming. Initiatiefnemer, gemeente en bewoners zijn tijdens de planvorming gezamenlijk opgetrokken en hebben meerdere varianten onderzocht. Naar aanleiding van deze gesprekken is de beoogde positie voor het gebouw voor ouderenhuisvesting in westelijke richting verschoven. Zodoende heeft er een (maximaal mogelijke) verschuiving van het gebouw plaatsgevonden ten behoeve van het plan. Deze verschuiving is reeds weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak (en daarmee de gevel van de ouderenhuisvesting) is ten opzichte van het voorontwerp met ongeveer 12 meter verschoven in westelijke richting, waardoor de afstand tussen de tuin en het zorggebouw is toegenomen van 7 tot ongeveer 19 meter. Verdere verschuiving zou leiden tot het verwijderen van wadi's en de kap van bepalende bomen aan de westzijde van het gebouw. Dit is zeer onwenselijk en moet worden vermeden. Er is daarom gekozen om te verschuiven binnen de maximale landschappelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden.

Een verkleining van het zorggebouw biedt daarnaast geen oplossing door de interne opzet en afdelingsgrootte van het zorggebouw. Tot slot heeft de initiatiefnemer bij de indiener van de zienswijze een oplossing aangedragen in de vorm van beplanting op de erfgrans. Deze beplanting kan helpen om de visuele impact van de nabijheid van het gebouw te verminderen en kan bijdragen aan een aangename leefomgeving.

Zienswijzen

Onduidelijke plankaart: Plankaart is niet inzichtelijk waar de contouren van het gebouw komen te liggen

Reactie

Ontwerpbestemmingsplannen worden opgesteld met een plankaart conform de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP2012). Deze standaard is ontwikkeld om de leesbaarheid ten goede te komen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ontsloten via de gebruikelijke en wettelijk verplichte wegen. De aangewezen elektronische ontsluiting van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden via ruimtelijkeplannen.nl. Hier heeft men de mogelijkheid om in te zoomen op de kaart, en alle bijhorende stukken te openen. Het bestemmingsplan en het toegevoegde inrichtingsplan weergeven daarbij duidelijk waar de contouren van het gebouw komen te liggen. Om afstanden te kwantificeren kan ook gebruik worden gemaakt van de ingebouwde meet-tool om afstanden inzichtelijk te maken.

Voor mensen die moeite hebben met het raadplegen van de site, of die liever het plan fysiek inzien, is er de mogelijkheid geboden om het plan op het stadhuis in te zien. Hier heeft de indiener van de zienswijze gebruik van gemaakt. Hierbij heeft indiener de plannen, de plankaart en de ligging van de gebouwen toegelicht gekregen. Aannemelijk is dan ook dat door het gebruik van de standaard opzet van het bestemmingsplan conform SVBP, de verschillende ontsluitingen met meet-tool en de toelichting op het stadhuis de 'onduidelijkheid' van de plankaart is weggenomen.

Zienswijzen

Afstand zorggebouw tot woning: De afstand van het nieuwe zorggebouw tot de woning is dermate klein dat dit resulteert in ernstige aantasting van het woongenot, door:

- Aantasting uitzicht
- Aantasting lichtinval
- Aantasting privacy

Daarnaast geeft indiener van de zienswijzen aan dat de argumentatie om de ouderenhuisvesting niet verder in westelijke richting te verschuiven te beperkt is.

Reactie

Ten westen van de woning staan verschillende hoge bomen die het directe zicht vanuit de ouderenhuisvesting ontnemen. Door de verschuiving van het bouwvlak van de ouderenhuisvesting in westelijke richting blijven deze bomen behouden. Het is dan ook niet aannemelijk dat het nieuwe zorggebouw lichtinval verder zou doen afnemen gelet op het feit dat de groene rand dit zonlicht al wegneemt. Door de aanwezigheid van de hoge bomen op het westen wordt avondzon op natuurlijke wijze ontnomen. Omdat de zon in het oosten opkomt heeft de tuin tot het middaguur direct zonlicht. De bomen zorgen voor een deel van de schaduw in de tuin. Deze schaduw door bomen neemt toe naar mate de middag vordert. Door de aanwezigheid van deze 'groene' componenten wordt schaduw geworpen op het perceel. Het is niet aannemelijk dat de realisatie van een 3-laags zorggebouw op 19 meter afstand van de tuin voor zo'n grote mate van zonlichtonttrekking zorgt dat het leefklimaat van de bewoners verslechtert, aangezien de bomen al eerder direct zonlicht ontnemen dan het te realiseren gebouw. De hoge bomen nemen daarnaast ook het zicht van buiten het perceel op de tuin weg.

In de ontwerpfase zijn verschillende locatievarianten van de ouderenhuisvesting met de bewoners van de zorgwoning overlegd. Als gevolg van deze overleggen is het bouwvlak van de ouderenhuisvesting in het bestemmingsplan ten opzichte van het uitwerkingsvoorstel 12 meter in westelijke richting verschoven. De afstand tussen de perceelsgrens van de woning en de gevel van het zorggebouw is daarmee toegenomen van 7 tot ongeveer 19 meter. Dit is de maximale verschuiving die kan plaatsvinden zonder daarmee de houtopstand ten westen van de ouderenhuisvesting te moeten kappen. De afstand is dusdanig landschappelijk en stedenbouwkundig dusdanig gemaximaliseerd, dat een groot aantal van de aanwezige, volgroeide bomen gehandhaafd kunnen worden en op die manier de privacy en de groenbeleving van de bewoners wordt geborgd. De initiatiefnemer heeft het aanbod gedaan aan de bewoners van de woning op het Zorgpark om hier landschappelijk in te passen. Met dit voorstel om aanvullende beplanting te realiseren, kan de groenbuffer nog robuuster kan worden aangezet en daarmee de privacy en groenbeleving van de bewoners worden versterkt.

Zienswijzen

Definiëring en 6 lagen te hoog: Definiëring van de bouwhoogte is vaag, er wordt gesuggereerd dat er gebouwd kan worden tot een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen: dit is te hoog. Een bouwhoogte van 6 lagen is niet passend in een parkachtige omgeving en past niet in de schaal en

de opzet van het Zorgpark. De maximale bouwhoogte zou moeten worden gewijzigd zodat er maximaal 3 lagen kan worden gerealiseerd.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor nieuwe bouwvlakken een maximum bouwhoogte van 21 meter opgenomen. Deze maximale bouwhoogte is bepaald op 21 meter hoogte omdat op deze wijze de bouwwerken niet hoger worden dan de bomen in de park en bosachtige omgeving van het Zorgpark. Dat er een bouwhoogte van maximaal 21 meter in het bestemmingsplan is opgenomen, betekent overigens niet dat er ook daadwerkelijk gebruik van gemaakt wordt. Deze hoogtemaat zorgt voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke waarden van de omgeving van het Zorgpark Zon en Schild.

Het opnemen van maximaal 3 lagen zou beperkte ontwikkelmogelijkheden bieden omdat er een flinke ruimtevraag is naar zorgvoorzieningen op het Zorgpark. Hierdoor is het niet mogelijk om op deze wijze voldoende ruimte te bieden voor de zorgvraag die er ligt. Wanneer een dergelijke maximale bouwhoogte zou worden opgenomen moeten er meer gebouwen worden toegevoegd op het Zorgpark, wat resulteert in een totale toename van verharding. Dit is landschappelijk een onwenselijke ontwikkeling omdat hiermee de landschappelijke waarden (de open parkomgeving) worden geschaad. Ontwikkelen in de hoogte (rekening houdend met de boomtophoogten van de park/bosachtige omgeving) is daarmee een veel wenselijkere oplossing dan ontwikkelen in de breedte.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 28 en 31 januari 2024) en van een ondertekening voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

3 Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

3.2 Interim omgevingsverordening Utrecht

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd aan de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Omdat op 1 januari de omgevingsverordening Utrecht in werking is getreden is de tekst. Er wordt nu gerefereerd aan de provinciale verordening.

3.3.2 Ontwerp omgevingsvisie Amersfoort

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd aan de ontwerp omgevingsvisie Amersfoort. De gemeenteraad van Amersfoort heeft op 19 december de omgevingsvisie vastgesteld. De tekst is aangepast. Er wordt nu gerefereerd aan de omgevingsvisie Amersfoort.

4.3 Geluid

Het college heeft een besluit hogere waarden genomen op basis van de Wet geluidhinder (artikel 110a). De onderbouwing is aangevuld.

4.9.4 Gemeenschappelijk rioleringsplan

De toetsing aan het gemeentelijk rioleringsplan is toegevoegd.

4.10 Nadere onderzoeken natuur

Naar aanleiding van de flora- en faunaonderzoeken in het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft aanvullend natuuronderzoek plaatsgevonden. De samenvattingen en conclusies zijn toegevoegd aan de onderbouwing. De onderzoeken zijn daarnaast toegevoegd als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan.

5.2.1.1 Bedrijf

Subsubparagraaf 5.2.1.1 Bedrijf is verwijderd. De bedrijfsbestemming in het ontwerpbestemmingsplan, waarbinnen een nutsvoorziening is gelegen, is gewijzigd in de bestemming 'Maatsschappelijk'. Middels de aanduiding nutsvoorziening wordt de mogelijkheid voor de nutsvoorziening hier behouden en komt de verbeelding beter overeen met de werkelijkheid. Namelijk, een nutsvoorziening op een Zorgpark, en niet bij een bedrijf.

Bijlage 18 Inrichtingsplan

Het vastgestelde VO Inrichtingsplan is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Regels

Artikel 3 Bedrijf & Sublid 4.2.1 Gebouwen - algemeen

Artikel is verwijderd. Binnen deze kleine bedrijfsbestemming was alleen een nutsvoorziening gelegen. De bedrijfsbestemming is gewijzigd in een maatschappelijke bestemming en onder de maatschappelijke bestemming is in 4.2.1 onder j is de functieaanduiding 'nutsvoorziening' toegevoegd.

Sublid 4.2.2 Nutsvoorzieningen

Aan Artikel 4 Maatschappelijk is een sublid toegevoegd 4.2.2 waarin bouwregels worden gekoppeld aan het realiseren van nutsvoorzieningen binnen de bestemming maatschappelijk.

Sublid 4.2.6 Natuur

Aan Artikel 4 Maatschappelijk is een sublid toegevoegd (4.2.6) waarin de omgevingsvergunning voor bouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'natuur' geregeld wordt. Deze ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 7.4, sub b

Artikel 7.4, sub b is verwijderd omdat dit een dubbeling vormt met de regels in Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie.

Artikel 8.4 & Artikel 9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Beide artikelen zijn verwijderd zodat deze overeenkomen met de meest recente standaard conform Herziening Veegplan B.

Artikel 18.2 Cultuurhistorie

Artikel 18.2 is verwijderd omdat dit een dubbeling vormt met de regels in Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie.

Verbeelding

Bestemming 'Bedrijf'

De bestemming 'Bedrijf' is verwijderd uit plan. Deze locatie is omgezet naar bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betreft de locatie van een bestaande trafo.

Bestemming verkeer zuidzijde plangebied

In het VO inrichtingsplan is vastgelegd dat 2 parkeercoffers aan de zuidzijde 'openbaar gebied' worden en daarmee in eigendom van de gemeente komen. Om deze reden is het bouwvlak verkleind en de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van parkeercoffers aangepast naar 'Verkeer'

Bebouwingspercentage bouwvlak zuidzijde plangebied

Het bebouwingspercentage van het zuidelijkste bouwvlak is aangepast van 60% naar 70%. Dit hangt samen met het verkleinen van het bouwvlak vanwege de parkeercoffer (zie toelichting in bovenstaande aanpassing).

Bestemmingsgrens openbaar gebied

De bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn afgestemd op het VO inrichtingsplan openbaar gebied van BOOT. Dit geldt niet voor de bestemmingsgrenzen bij de locatie voor nieuwbouw ten behoeve van ouderen. Hier is 1 meter uit de nieuwbouw aangehouden als bestemmingsgrens.

Bouwvlak 'nieuwbouw ouderen' aangepast

Het bouwvlak ten behoeve van de 'nieuwbouw ouderen' is aangepast zodat de nieuwbouw binnen het bouwvlak valt.

Parkeerterreinen Gildenhof

Twee mogelijke parkeerterreinen ten noorden van 'Gildenhof' binnen bestemming 'Maatschappelijk' gebracht met aanduiding 'parkeerterrein'. Deze gronden hadden in het ontwerp de bestemming 'verkeer'.

Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal gebouwen'

De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal gebouwen' is aangepast naar 'maximum aantal hoofdgebouwen'.

Vormvrije mer-beoordeling

De vormvrije mer-beoordeling is op ondergeschikte delen aangepast naar aanleiding van de beoordeling door de RUD. De volgende wijzigingen zijn hierin verwerkt:

Paragraaf 2.4.1 Cumulatie met andere plannen

De cumulatie met andere plannen is beter inzichtelijk gemaakt. Het gaat hier specifiek om de cumulatie met de toekomstige ontwikkeling van de gebieden 'midden' en 'oost', welke zijn gelegen ten oosten van het plangebied van 'Chw bestemmingsplan Zorgpark Zon en Schild'. Significante negatieve gevolgen op het milieu als gevolg van cumulatie met andere plannen kunnen worden uitgesloten.

Onderzoeksconclusies water en bodem zijn aangevuld

Ten behoeve van bodem is de volgende tekst toegevoegd in paragraaf 4.1: 'Uit verricht bodemonderzoek volgt dat er geen sprake is van sterk verhoogde gehalten, waardoor er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er geen saneringsverplichtingen zijn.'

Ten behoeve van water is de volgende tekst toegevoegd in paragraaf 4.1: 'Omdat het grondwater in het plangebied zeer diep zit, zijn eventuele negatieve effecten bij toepassing van WKO's uit te sluiten.'

Het meest recente stikstofdepositie onderzoek is toegevoegd

Het vorige stikstofdepositie onderzoek heeft plaatsgevonden in mei 2023. Deze is geüpdatet en aan de vormvrijmer-beoordeling is een nieuwe versie toegevoegd (Onderzoek stikstofdepositie, Amersfoort, Zon en Schild; Projectnummer: 230112, 8 januari 2024)

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d., nr