Startnotitie bestemmingsplan ABC cluster Liendert e.o.

Amersfoort, januari 2013

Inleiding

Op de locatie van basisschool de Windroos, de locatie van basisschool de Wiekslag / peuterspeelzaal de Bonte Stee én de locatie van speeltuin het Vogelnest wordt een gebiedsontwikkeling gestart als onderdeel van het programma Amersfoort Vernieuwt. In 2015 moeten hier basisscholen de Wiekslag en de Windroos, kinderopvang, welzijnswerk en sport onder één dak worden ondergebracht. Hiermee ontstaat een brede school midden in de wijk: het ABC cluster Liendert. Doordat de voorzieningen geclusterd worden kunnen ouders met hun jonge kinderen het gebouw bezoeken voor de voorschoolse educatie, kunnen grotere kinderen één van de scholen bezoeken en worden in het hart van het gebouw ontmoetingsactiviteiten georganiseerd. Speeltuin het Vogelnest wordt in de plannen naast het ABC cluster opgenomen, zodat een centraal ontmoetingsplein in de wijk ontstaat waar kinderen naar school gebracht kunnen worden, waar mensen uit de wijk elkaar kunnen ontmoeten en waar gespeeld kan worden. Hierbij dient gemeld te worden dat het college van burgemeester en wethouders nog in gesprek is met Stichting Vrienden van het Vogelnest over hun wens om een deel van de speeltuin te behouden op de huidige plek.

Op de huidige locatie van de te verplaatsen school de Wiekslag worden woningen gebouwd.

In 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders de huidige locatie voor de gebiedsontwikkeling aangewezen als meest geschikte plaats voor de bouw van het ABC cluster. De locatie is het resultaat van een uitgebreide locatiestudie.

Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad voor het totale project ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, ambitiedocument, programma van eisen en financiële kaders vastgesteld. Hiermee is in feite het bestuurlijk startschot gegeven voor de uitwerking van het project, te beginnen met een nieuw bestemmingsplan voor het gebied waarbinnen de ontwikkeling planologisch / juridisch mogelijk wordt gemaakt.

Deze startnotitie heeft als doel om duidelijkheid te verstrekken over de te volgen procedure naar een vastgesteld bestemmingsplan en de uitgangspunten die wij hierbij hanteren. Eventuele risico's die kunnen ontstaan tijdens de procedure zijn ook hier vermeld. De door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan, in deze startnotitie geven wij aan hoe hiermee is omgegaan.

Begrenzing plangebied
Het plangebied is als volgt begrensd (vanaf het meest noordelijke deel met de klok mee):

- Trekvogelweg
- Ibisstraat
- Wiekslag
- Oostelijke perceelsgrens school de Windroos
- Leeuwerikstraat
- Westelijke perceelgrens Rietzangerstraat 173
- Terreingrens van speeltuin het Vogelnest
- Wiekslag
- Pelikaanstraat

! (1):
De begrenzing van het plangebied stemmen we af op de begrenzing van de herontwikkelingslocatie Liendertseweg en omgeving. Hierdoor kan de uiteindelijke begrenzing nog iets wijzigen.

! (2):
In het plan voor het ABC cluster Liendert is een openbaar toegankelijk schoolplein opgenomen, dat tevens dient als ontmoetingsruimte voor de wijk en waar speeltuin het Vogelnest gesitueerd wordt. Dit kan de hoeveelheid geluid op de gevels van omliggende woningen beïnvloeden. Mogelijk heeft dit tot gevolg dat er voorzieningen moeten worden getroffen aan de gevels van sommige woningen. De desbetreffende woningen zullen dan in het bestemmingsplan worden ‘meegenomen’ om de relatie tussen het plangebied en de woningen te visualiseren. Dit kan ook gelden voor de flat ten oosten van speeltuin het Vogelnest.
Momenteel worden nog gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke stichting voor de speeltuin om te bepalen of een deel van de speeltuin behouden kan blijven op de bestaande plek.

Programma dat gerealiseerd moet kunnen worden
Op 18 december heeft de gemeenteraad kernpunten uit de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling vastgesteld. Hieruit volgt het volgende programma dat in ieder geval in het bestemmingsplan moet worden vertaald (gebaseerd op ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, ambitiedocument en programma van eisen):

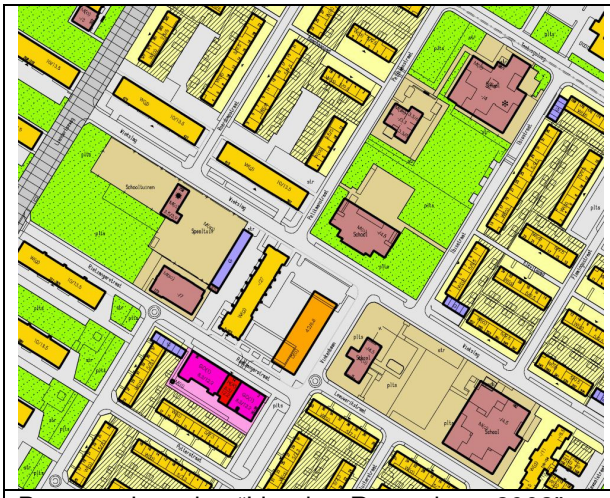
<u>Locatie school de Windroos / peuterspeelzaal de Hobbit:</u>
Gebouw:
- Openbare basisschool de Wiekslag, 1.182 m2 BVO, 9 groepen
- Protestant christelijke basisschool de Windroos, 872 m2 BVO, minimaal 6 en maximaal 7 groepen (bij voorkeur 7 groepen, binnen het gestelde BVO van de Windroos)
- Naschoolse opvang
- Peuterschool, 188 m2 BVO (2 groepen in de school)
- Ontmoetingsruimte, 210 m2 BVO (te gebruiken door alle gebruikers, buurtbewoners en andere initiatieven)
- Gymzaal, 550 m2 BVO
- Alle functies in één gebouw met een bruto vloeroppervlakte van +/- 3.000 m2 in maximaal 2 bouwlagen, een ondergeschikt deel in maximaal 3 bouwlagen

Buitenruimte:
- Buitenruimte voor het ontmoetingsplein, bestaande uit:
    - Openbaar toegankelijk schoolplein (ook buiten schooltijden), 1456 m2
    - Speeltuin 'het Vogelnest', 500 m2
    - berging en fietsenstalling, 158 m2.

<u>Locatie school de Wiekslag / peuterspeelzaal Bonte Stee:</u>
- Grondgebonden woningen
- Maximaal twee bouwlagen met kap

<u>Locatie speeltuin het Vogelnest:</u>
- Complex met woningen (appartementen)
- Maximaal 4 bouwlagen

Toetsing programma aan nu geldend bestemmingsplan
De plannen voor het ABC cluster Liendert en de bijbehorende woningbouw zijn niet passend binnen het nu geldende bestemmingsplan "Liendert Rustenburg 2003". Dat komt doordat het nieuw te bouwen ABC cluster ten westen van het huidige bouwvlak van school de Windroos komt te liggen en het nieuwe ontmoetingsplein (bestaande uit speeltuin, schoolplein en ontmoetingsruimte) ter hoogte van het bestaande bouwvlak voor peuterspeelzaal de Hobbit komt. Woningbouw is in het geheel niet toegestaan in het plangebied.



Bestemmingsplan "Liendert Rustenburg 2003"

Bestemmingsplan "Amersfoort Oost"

Op 2 oktober 2012 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan “Amersfoort Oost” vastgesteld, dit bestemmingsplan is op 13 december 2012 in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan lopen twee beroepschriften, deze hebben geen betrekking op het plangebied. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn de plannen voor het ABC cluster en de woningbouw niet passend, omdat deze ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan nog niet concreet genoeg waren om deze juridisch vast te leggen in bouw- en gebruiksvoorschriften. Daarom stellen wij nu een nieuw bestemmingsplan op.

Mogelijke risico’s en aandachtspunten bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan

Mogelijke risico’s
De op te starten bestemmingsplanprocedure voor het ABC cluster kent twee belangrijke risico’s die hier vermeld dienen te worden:

1) Planning gebiedsontwikkeling
   In de overall projectplanning voor de gebiedsontwikkeling ABC Liendert e.o is uitgegaan van de start bouw van het ABC cluster in oktober 2014. Dit betekent dat uiterlijk in september 2014 hiervoor een omgevingsvergunning verleend zou moeten zijn. Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden als het ABC cluster passend is in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Om ruimte te houden voor een eventuele behandeling van een beroepszaak (kan al snel een jaar duren), zou het bestemmingsplan uiterlijk in september / oktober 2013 in werking moeten treden. Dat betekent dat de totale procedure voor het bestemmingsplan maximaal 10 maanden zou mogen duren, hetgeen een (zeer) krappe planning is.
   Om deze planning te kunnen halen, is het van belang dat de benodigde informatie vanuit het project tijdig beschikbaar is voor het bestemmingsplan.

2) Geluid
   Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van een ABC cluster negatieve gevolgen heeft voor de geluidsbelasting op de gevels om omliggende woningen. De VNG heeft richtlijnen opgesteld voor de aan te houden afstand tussen openbaar toegankelijke schoolpleinen en woningen. Al sinds de start van dit project is duidelijk dat het op deze inbreidingslocatie onmogelijk is om aan deze richtafstand te voldoen. Daarom moet goed gemotiveerd worden waarom wij van deze richtlijn af willen wijken. De kans dat omwonenden het nieuwe ontmoetingsplein niet zien zitten is aanwezig. Wanneer omwonenden beroep in gaan stellen tegen het nieuwe schoolgebouw en het nieuwe school/ontmoetingsplein dan zal de Raad van State deze motivering kritisch tegen het licht houden, een goede toelichting op dit punt is essentieel.
   De geluidstoename is niet dermate hoog worden dat er wettelijke normen worden overschreden.

Flexibiliteit in het bestemmingsplan
De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het ABC cluster en het stedenbouwkundig plan worden als kaders opgenomen in het bestemmingsplan. De onderbouwing en de onderzoeken worden hierop ook afgestemd. Hierdoor is het juridisch niet meer mogelijk om de plannen dusdanig te wijzigen dat afgeweken wordt van de oorspronkelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. Binnen de kaders is nog wel flexibiliteit mogelijk, zoals het uiteindelijke ontwerp van het ABC cluster of het aantal te realiseren woningen op de locatie Wiekslag / Bonte Stee.

Waar mogelijk wordt flexibiliteit opgenomen in het bestemmingsplan, omdat het gebruikelijk is dat ontwerpen van gebouwen in de loop der tijd kunnen wijzigen. Indien een kleine wijziging van een gebouw tot gevolg heeft dat het niet meer past binnen het bestemmingsplan loopt het proces ernstig vertraging op en stijgen de kosten. Met flexibiliteit in het bestemmingsplan kunnen kleine wijzigingen in de plannen worden ‘opgevangen’ zonder dat hiervoor een aparte planologische procedure hoeft te worden doorlopen. Dit principe sluit aan bij het coalitieakkoord 2010-2014, waarin (onder andere) staat dat er meer ruimte wordt gelaten aan burgers door globaler te bestemmen.

Van belang om te melden is dat ook flexibiliteitsbepalingen in een bestemmingsplan moeten worden onderbouwd en onderzocht. Als een hoofdgebouw bijvoorbeeld 10% mag uitbreiden, dan moet duidelijk zijn hoeveel extra parkeerruimte benodigd is bij deze uitbreiding en waar die ruimte gevonden kan worden.

Modelkeuze bestemmingsplan
Een bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. De notitie “rol van de raad in RO-procedures” beschrijft de rol van de gemeenteraad van Amersfoort bij de totstandkoming van (onder andere) bestemmingsplannen. In de notitie zijn 3 modellen van behandeling van een bestemmingsplan beschreven, waarbij model 1 in feite de wettelijk voorgeschreven behandeling beschrijft met een zo kort mogelijke voorprocedure, model 2 hieraan een extra moment van kaderstelling door de raad toevoegt en model 3 voorziet in de meest uitgebreide behandeling.

	Rol van de raad bij:	Model 1	Model 2	Model 3
1	Kaderstelling (vaststellen beleidsmatige kaders)	-	Beperkt	Ja
2	Voorontwerp bestemmingsplan	-	-	Ja
3	Ontwerp bestemmingsplan	Ja	Ja	Ja
4	Vaststelling bestemmingsplan	Ja	Ja	Ja
5	Beroepsfase	hierin heeft de raad geen rol. Wel ontvangt de raad informatie		

Model	Toepassing bij:	Minimale doorlooptijd	Maximale doorlooptijd
Model 1	Ontwikkelingen met een beperkt karakter, de zgn. postzegelplannen	41 weken	46 weken
Model 2	Bestemmingsplannen voor grotere gebieden en voor urgente, belangrijke ontwikkelingen, waarbij vooraf bespreking met de raad wenselijk is.	43 weken	49 weken
Model 3	Bij grote ontwikkelingen en nieuw beleid op initiatief van de gemeente	76 weken	80 weken

Voor bestemmingsplan ABC cluster Liendert en omgeving stellen we de procedure behorende bij model 2 voor. Model 2 wordt ingezet bij bestemmingsplannen voor grotere gebieden en voor urgente, belangrijke ontwikkelingen, die niet passen binnen het geldende planologische regime en waarbij vooraf bespreking met de raad wenselijk is. In dit geval gaat het om een belangrijke ontwikkeling voor de wijk Liendert. De urgentie is gelegen in het feit dat in 2015 de bouw van de school van start moet gaan om tijdig onderdak te kunnen bieden aan de scholen de Wiekslag en de Windroos. Deze startnotitie vormt in feite de eerste stap van de bestemmingsplanprocedure volgens model 2.

Communicatie
Voor dit bestemmingsplan volgen wij de wettelijk voorgeschreven communicatiemomenten en ter inzageleggingen. Daarnaast verzorgen we als gemeente *aanvullende* externe communicatie die niet verplicht is maar wij wel belangrijk vinden. De communicatie naar de wijk valt daar waar mogelijk samen met de momenten waarop de wijk wordt geïnformeerd over en betrokken bij de nadere invulling van de gebiedsontwikkeling ABC Liendert in voorbereiding op het ontwerp van het ABC cluster, het ontmoetingsplein en de openbare ruimte.

Inloopavond
We organiseren één inloopavond over de gebiedsontwikkeling en het concept bestemmingsplan, waarbij zowel de direct betrokken partijen zijn uitgenodigd (zoals de Alliantie en de scholen) als de direct omwonenden en nabijgelegen instellingen.

Alle personen / instellingen nodigen we per brief uit voor de inloopavond. In de brief gaan we kort in op de aanleiding en doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan en de gebiedsontwikkeling als geheel. Daarbij geven we aan op welke momenten en op welke onderdelen in de planvorming belanghebbenden hun inbreng kunnen geven. Verder geven we aan welke wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan worden doorgevoerd en welke motivatie wij daar voor hebben. Tijdens de inloopavond wordt het stedenbouwkundig plan voor het totale gebied voor het eerst gepresenteerd.

Partijen die in ieder geval uitgenodigd worden bij de inloopavond zijn:

- Woningcorporatie de Alliantie
- Stichting Welzijn Amersfoort
- Betrokken scholen en peuterspeelzalen
- Stichting vrienden van het Vogelnest
- Alle omwonenden in de eerstelijns bebouwing rondom het plangebied
- Instellingen in en direct rondom het plangebied, waaronder supermarkt Lidl en het islamitisch centrum.

Een week voorafgaand aan de inloopavond zorgen wij er voor dat het concept bestemmingsplan op onze internetsite staat, via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen. Tevens plaatsen we een link naar het concept bestemmingsplan vanuit het projectdossier van de gebiedsontwikkeling op de website van Amersfoort Vernieuwt. Zo hebben ook personen die niet aanwezig kunnen zijn bij de inloopavond de gelegenheid om het bestemmingsplan te zien en om hierop te reageren.

Naast de communicatie over het bestemmingsplan wordt een participatietraject gestart voor de bouw van de school met alle partijen die daarbij zijn betrokken. De toekomstige gebruikers betrekken wij in een gebruikersoverleg en met de schoolbesturen worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het ABC cluster.

Vooroverleg
In het besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1.) staat dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan ‘overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”.
In het kader van het vooroverleg sturen we het concept bestemmingsplan in ieder geval aan de provincie en het waterschap.

Vooraankondiging
Voorafgaand aan het opstellen van het (concept-)ontwerpbestemmingsplan moet een zogenaamde ‘vooraankondiging’ gepubliceerd worden indien het een bestemmingsplan betreft waarin sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen en waarbij in de voorbereiding geen milieu-effectrapport hoeft te worden opgesteld. Dit is verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 1.3.1.).
Voor het bestemmingsplan is geen milieu-effectrapport nodig, waardoor het in dit geval verstandig is om een vooraankondiging te publiceren. De vooraankondiging wordt geplaatst direct na vaststelling van deze startnotitie.

Planning
Op basis van een inventarisatie van de te verrichten werkzaamheden komen we tot de volgende planning:

Stap	Wat	Week	Datum
1.	Besluitvorming over startnotitie en modelkeuze College: Het Besluit:	 03 05	 29 januari 2013 12 februari 2013
2.	Vooroverleg	11	12 maart 2013
3.	Informatieavond	13	Eind maart 2013

4.	Besluitvorming over ontwerp bestemmingsplan Staf RO: College: RIB: (voordat de formele bestemmingsplanprocedure start, informeert het college de raad met een raadsinformatiebrief. Hierbij kan de raad binnen 2 weken aangeven het ontwerpbestemmingsplan te willen bespreken. Als er geen reactie komt leggen wij het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage.)	 18 19 20	 29 april 2013 7 mei 2013 14 mei 2013
5.	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage (mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen)	24 t/m 29	13 juni 2013 t/m 17 juli 2013
6.	Besluitvorming over vaststelling en eventuele zienswijzen: Staf RO: College: Het Besluit: (uiterlijk 12 weken na einde ontwerp ter inzage)	 31 33 35	 29 juli 2013 13 augustus 2013 27 augustus 2013
7.	Publicatie vastgesteld plan (als het plan gewijzigd is vastgesteld, dan mag de publicatie pas zes weken na het vaststellingsbesluit plaatsvinden)	37	11 september 2013 (23 oktober 2013)
8.	Ter inzage voor eventueel beroep		12 september 2013 t/m 23 oktober 2013
9.	Geen beroep >> plan onherroepelijk		24 oktober 2013

In deze planning gaan we uit van de indiening van een ‘regulier’ aantal zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan (ongeveer 5 tot 10).

Een uitgebreide versie van de planning is als bijlage aan dit plan van aanpak toegevoegd. De hiervoor beschreven belangrijke beslismomenten zijn hierin groen gearceerd.

Kosten bestemmingsplan
De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en het voorbereiden en doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden volledig gedekt uit het project “gebiedsontwikkeling ABC Liendert” (met projectnummer 7220637004).