

Ontwerpbestemmingsplan 'Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6, ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Kop van de Hoef' en ontwerpbeleidsregels 'Bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6'



Burgemeester en wethouders van Amersfoort maken bekend dat voor de gebieden Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6 in de Hoef-West de navolgende stukken ter inzage worden gelegd:

1. ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6' (identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00189-0201) met de daarbij behorende stukken;
2. ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Kop van de Hoef';
3. ontwerpbeleidsregels 'Bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6'.

Het betreft de terinzagelegging op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Chw bestemmingsplan), artikel 12 en 12a van de Woningwet (beeldkwaliteitsplan), artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (beleidsregel) en artikel 7 van de Inspraak- en participatieverordening Amersfoort 2009 (beeldkwaliteitsplan en beleidsregels).

Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbeleidsregels

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6'

Het voornemen bestaat om aan de Hoefseweg 3-11 circa 600 woningen en 3500-4000 m² kantoren te bouwen. Deze gronden maken deel uit van het kantorengedebied de Hoef-West (Hoefkwartier). Voor dit gebied heeft de gemeenteraad in 2019 het Ontwikkelkader De Hoef-West vastgesteld, waarin de kaders zijn vastgelegd voor de transformatie van dit gebied naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren.

Voor het bouwen van de woningen en de kantoren aan de Hoefseweg 3-11 is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het nieuwe bestemmingsplan heet Kop van de Hoef (en Lichtpenweg 6), omdat het in het noordelijkste punt van het transformatiegebied de Hoef-West ligt. De locatie Lichtpenweg 6 is separaat aan het bestemmingsplan toegevoegd om het bestaande woongebouw op dit adres en de aanstaande bouw van 2 appartementengebouwen met de bijbehorende woonbestemming op deze plek planologisch-juridisch te verankeren. Voor deze 2 appartementengebouwen heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 januari jl. al een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

De geplande ontwikkeling in de Kop van de Hoef omvat een langgerekt driehoekig gebied tussen het spoor (westzijde), de snelfietsroute Hoefseweg (oostzijde) en de Monitorweg (zuidzijde). Het plan voorziet in drie gemengde stadsblokken met dwarsstraten, openbaar toegankelijke binnenhoven en een gebouwde "special" in de noordelijke punt. In het project Kop van de Hoef is sprake van een gevarieerd programma met ruimte voor sociale huurwoningen (minimaal 35%), woningen voor middenhuur



(minimaal 20%) en koopwoningen. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 28 meter. Onder delen van de gebouwen en onder het binnenterrein komt een parkeergarage.

2. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Kop van de Hoef'

Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een actueel welstandsbeleid voor de Kop van de Hoef. De gemeentelijke Welstandsnota 2017 is niet toegesneden op de transformatie van de Hoef-West volgens het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader De Hoef-West. Daarom moet er actueel welstandsbeleid voor het gebied komen. Voor de Kop van de Hoef is daarvoor een beeldkwaliteitsplan gemaakt vooruitlopend op een plan voor het gehele gebied van de Hoef-West. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor de Kop van de Hoef de Welstandsnota 2017. Het beeldkwaliteitsplan geeft invulling en richting aan de beoogde beeldkwaliteit en het komen tot een Hoefse identiteit in het gebied. Er wordt in het plan nader vormgegeven aan de ambities, de uitgangspunten en de beeldkwaliteitsparagraaf uit het Ontwikkelkader De Hoef-West voor wat betreft bebouwing, bijbehorende buitenruimten, parkeeroplossingen, terreininrichting en overgangen openbaar-privé. Dit wordt in het beeldkwaliteitsplan met doelstellingen, beeldkwaliteitsrichtlijnen en referenties verbeeld. Het beeldkwaliteitsplan vormt na de vaststelling ervan door de gemeenteraad de welstandsnota voor het gebied, zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het dient bij de totstandkoming van de plannen als welstandstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning.

3. *Ontwerpbeleidsregels 'Bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6'* In het 'Chw bestemmingsplan 'Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6' zijn regels opgenomen die strekken ten behoeve van onder meer de verduurzaming van de fysieke leefomgeving en het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid. In dat kader zijn regels in genoemd bestemmingsplan opgenomen over het thema's duurzaamheid en parkeren, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels gegeven bevoegdheid afhankelijk is gesteld van beleidsregel. De uitwerking van deze in de bestemmingsplanregels opgenomen open normen is vastgelegd in de beleidsregel 'Bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6'.

Terinzagelegging en zienswijzen

Van donderdag 25 maart 2021 tot en met woensdag 5 mei 2021 liggen de ontwerpen ter inzage in de publiekshal van het stadhuis, Stadhuisplein 1. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de ontwerpbeleidsregel kunnen ook digitaal worden geraadpleegd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatie NL.IMRO.0307.BP00189-0201.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de ontwerpbeleidsregel kunnen ook via de gemeentelijke website www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen worden geraadpleegd.

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen:

- a. ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6', met de daarbij behorende stukken, door eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend;
- b. ten aanzien van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Kop van de Hoef' met de daarbij behorende stukken door een ieder mondelinge en schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend;
- c. ten aanzien van de ontwerpbeleidsregel 'Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6' met de daarbij behorende stukken door een ieder mondelinge en schriftelijke zienswijzen bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

Schriftelijke zienswijzen moeten worden gemotiveerd en kunnen worden ingediend bij:



1. de gemeenteraad van Amersfoort, postbus 4000, 3800 EA Amersfoort (voor de ontwerpbesluiten onder 1 en 2);
2. burgemeester en wethouders van Amersfoort, postbus 4000, 3800 EA Amersfoort (voor het ontwerpbesluit onder 3).

Bij een zienswijze dient het ontwerpbesluit waarop de zienswijze betrekking heeft, te worden vermeld. Voor het naar voren brengen van mondelinge zienswijzen kunt u een afspraak maken met de afdeling Stad en Ontwikkeling van de gemeente Amersfoort, de heer D.Schalks, telefoonnummer (033) 469 4828.

Vervolgprocedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over vaststelling van de besluiten onder 1 en 2. Burgemeester en wethouders zullen een besluit nemen over de vaststelling van het besluit onder 3. De zienswijzen die worden ingediend, zullen bij de besluitvorming door respectievelijk de gemeenteraad en burgemeester en wethouders worden betrokken.

Nadat respectievelijk de gemeenteraad en burgemeester en wethouders zijn/hun besluit(en) heeft genomen, zal iedereen die een zienswijze heeft ingediend, daarover schriftelijk worden bericht.

Voorts worden de besluiten na vaststelling algemeen en gelijktijdig bekendgemaakt via publicatie en kan tegen het 'Chw bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6' door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te 's-Gravenhage. Om ontvankelijk beroep in te kunnen stellen tegen een of beide besluiten, is het op grond van artikel 6.13 van de Algemene wet bestuursrecht in beginsel van belang dat tijdig een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.

Omdat het Chw bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6 de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en herstelwet van toepassing op een eventuele beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het recht om in beroep te gaan tegen het vaststellen van het bestemmingsplan op een aantal punten wordt ingeperkt (hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Chw). Zo is het indienen van een pro forma beroep niet meer mogelijk. Dit betekent dat als er beroep wordt ingesteld tegen het plan hiervoor een versnelde procedure van toepassing is. De beroepsgronden kunnen achteraf ook niet meer worden aangevuld.

Tegen het vast te stellen beeldkwaliteitsplan 'Kop van de Hoef' en de beleidsregel 'Bestemmingsplan Kop van de Hoef en Lichtpenweg 6' kan geen beroep worden ingesteld.