

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**RANZIJN TUIN & DIER
AMERSFOORT**



Auteurs : mRO b.v.
Opdrachtnummer : 99.209
Datum : 19 november 2012
Versie : 6
Inhoud : Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever :



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	SITUERING PROJECTGEBIED	5
1.3	HET PROJECT	6
1.4	AFWIJKING VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	DOEL RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
1.6	OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	8
2	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	HET PROJECTGEBIED IN DE OMGEVING	9
2.2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID.....	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....</i>	<i>14</i>
3.1.2	<i>Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....</i>	<i>14</i>
3.1.3	<i>Waterbeleid.....</i>	<i>14</i>
3.1.4	<i>Overig wettelijk kader</i>	<i>15</i>
3.1.5	<i>Conclusie rijksbeleid.....</i>	<i>15</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.2.1	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009.....</i>	<i>15</i>
3.2.2	<i>Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)</i>	<i>15</i>
3.2.3	<i>Conclusie provinciaal beleid.....</i>	<i>16</i>
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
3.3.1	<i>Structuurvisie Amersfoort gebaseerd op bestaand beleid.....</i>	<i>16</i>
3.3.2	<i>Structuurvisie 2030.....</i>	<i>18</i>
3.3.3	<i>Economische visie Amersfoort</i>	<i>19</i>
3.3.4	<i>Visie werklocaties.....</i>	<i>19</i>
3.3.5	<i>Nota parkeernormen Amersfoort 2009.....</i>	<i>19</i>
3.3.6	<i>Nota Detailhandel 2011</i>	<i>19</i>
3.3.7	<i>Conclusie gemeentelijk beleid:.....</i>	<i>20</i>
4	BEOOGDE SITUATIE	21
4.1	BEOOGDE ONTWIKKELING	21
4.1.1	<i>Inleiding</i>	<i>21</i>
4.1.2	<i>Bebouwing</i>	<i>21</i>
4.1.3	<i>Gebruik</i>	<i>22</i>
4.1.4	<i>Bouwhoogtes.....</i>	<i>23</i>
4.1.5	<i>Welstand</i>	<i>23</i>
4.1.6	<i>Parkeren.....</i>	<i>25</i>
4.1.7	<i>Laden en lossen.....</i>	<i>26</i>
4.2	AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	28
4.2.1	<i>De regeling in het geldende bestemmingsplan</i>	<i>28</i>
4.2.2	<i>De ruimtelijke onderbouwing</i>	<i>30</i>
5	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN	32
5.1	GELUID.....	32
5.2	BODEM	32

5.3	WATER	33
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	38
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.6	ECOLOGIE.....	44
5.7	ARCHEOLOGIE	46
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	47
5.9	DUURZAAM BOUWEN.....	47
6	UITVOERBAARHEID.....	49
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL	49
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoef Wijzigingsplan II, Staat van bedrijfsactiviteiten, 2005.
2. Bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoef Herziening, Gastransportleiding 2007.
3. De Wieken-Vinkenhoef, uitwerkingsplan fase 2, 2006.
4. Beeldkwaliteitsplan De Wieken fase 1 en 2
5. Parkeerbehoefte Tuincentrum Amersfoort-De Wieken, Ir. S.J. Stienstra, adviesbureau stedelijk verkeer bv, Heiloo maart 2012.
6. Projectadvies parkeren, vestiging Ranzijn op de Wieken, Gemeente Amersfoort, 3 april 2012.
7. Bijlagen overlegreacties Waterschap Vallei en Eem (d,.d. 6 september 2012, Advies brandveiligheid VRU d.d. 22 november 2012, gasunie d.d. 3 september 2012
8. Beoordeling externe veiligheid, Servicebureau Gemeenten, Afdeling Leemomgeving (rapportage 14 september 2012, projectnr. SB|G/LEKR/532175) met bijbehorende berekeningen.
9. Rapport externe veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerreinen, Servicebureau gemeenten, Afdeling Leefomgeving (rapportagedatum 31 mei 2012, projectnummer SB|G/POLR/510996)
10. Samenvatting Stiko, Ranzijn Tuin&Dier, De Wieken, 11 november 2012.
11. Archeologisch onderzoek Oude Lageweg, ten westen van huisnr. 60, 17-11-2006, WV-P301.
12. Archeologisch onderzoek Oude Lageweg 56, Amersfoort 15-05-2008, WV-OL 56 met bijbehorende overzichtstekening.
13. Organogram + korte toelichting (BA7747-101-100) en opstal exploitatieopzet VO project

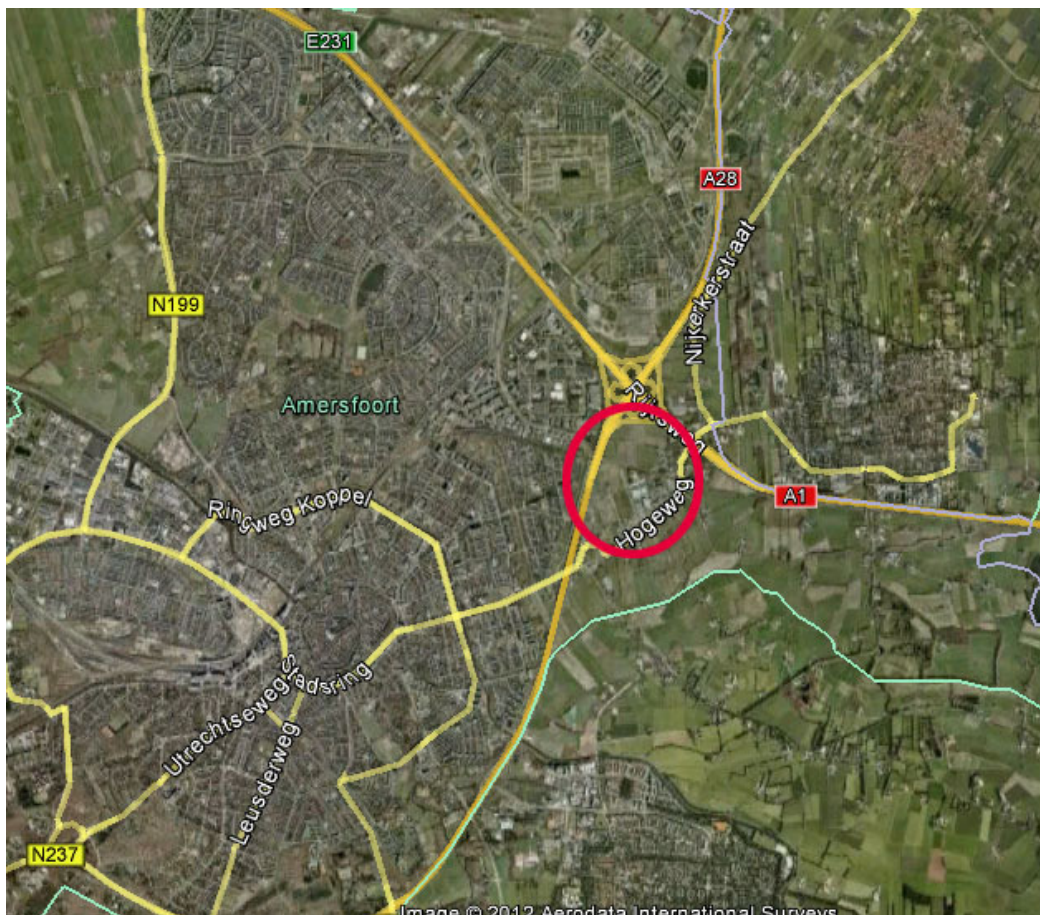
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan van Hoorne Vastgoed BV voor de nieuwbouw van een tuincentrum aan de Zonnecel in Amersfoort op het bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef.

1.2 Situering projectgebied

Het projectgebied is gesitueerd op het bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef. Dit bedrijventerrein ligt aan de oostkant van Amersfoort bij het knooppunt Hoevelaken, in de oksel van de A28 en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

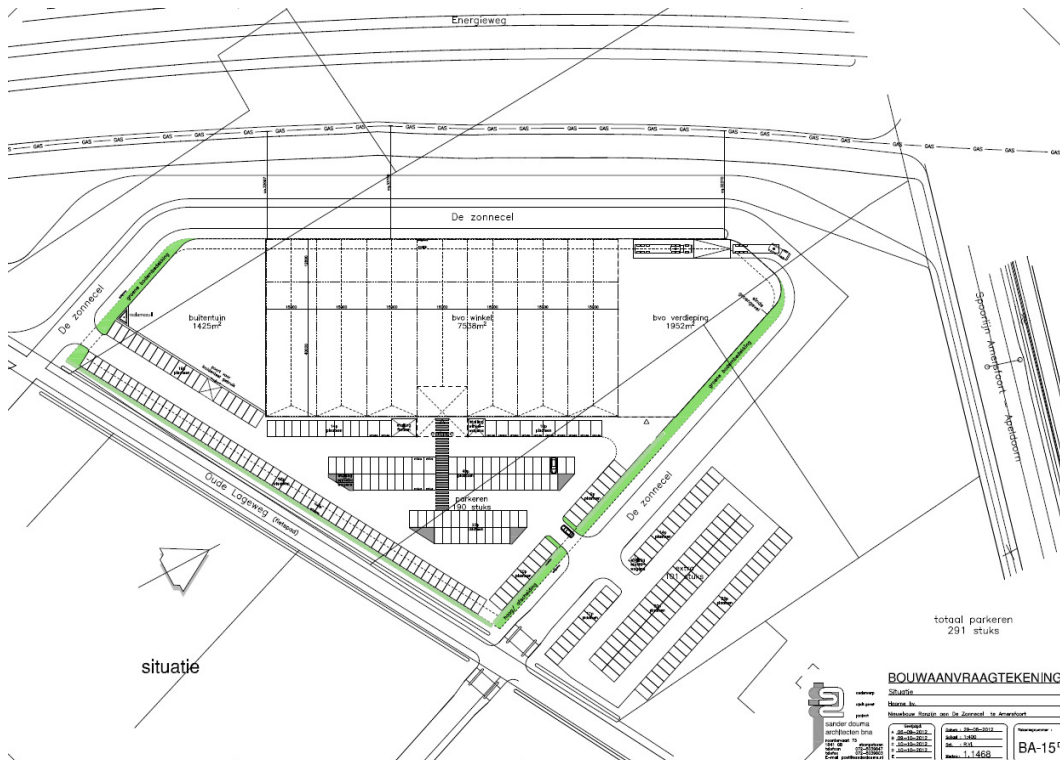


Globale ligging plangebied op de luchtfoto

Bron: Google Earth

1.3 Het project

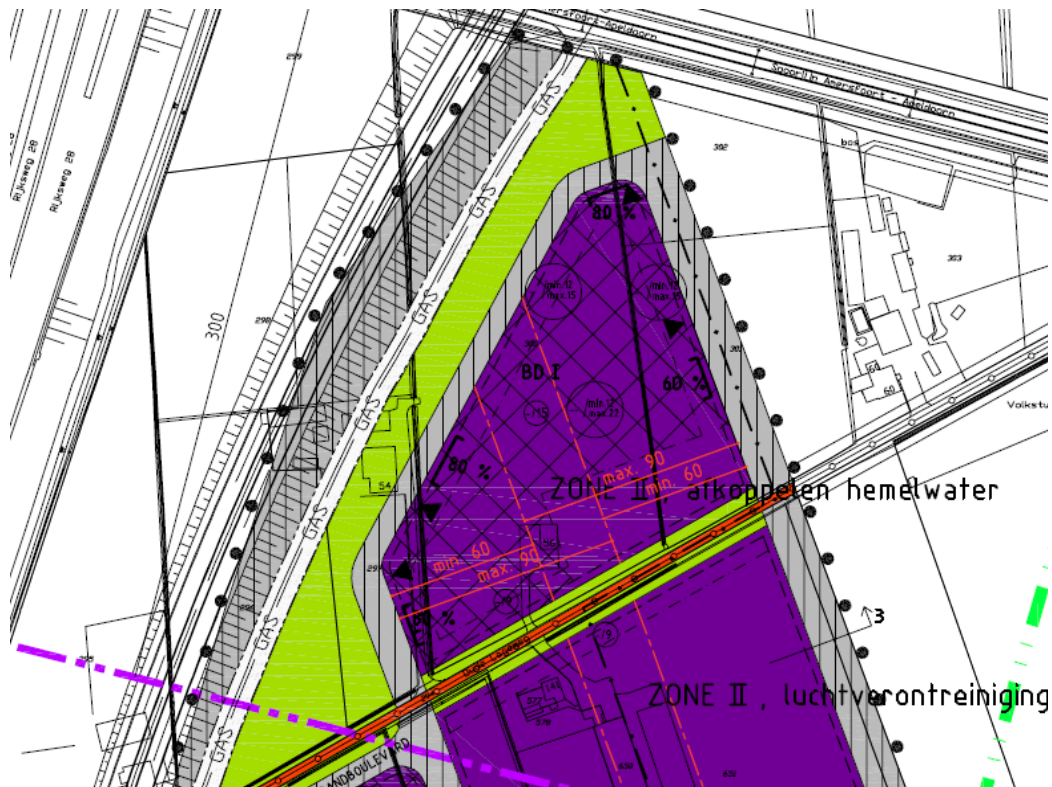
Op het perceel is de bouw van Ranzijn Tuin & Dier met circa 193 parkeerplaatsen voorzien.



Plattegrond nieuwbouw Ranzijn Tuin & Dier
Bron: Sander Bouma Architecten

1.4 Afwijking van het geldende bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef' had het perceel een uit te werken bestemming. In het uitwerkingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, Uitwerkingsplan fase II) heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' gekregen. Het bouwplan past daar niet in omdat de rooilijn aan de noordwest-zijde iets wordt overschreden (3 meter), de bebouwing aan de zijde van het spoor in een kleiner percentage in de rooilijn staat en de bebouwing deels iets te laag is.



Kaartuitsnede uitwerkingsplan De Wieken - Vinkenhoef

1.5 Doel Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente Amersfoort is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan, met de toepassing van de afwijkingsprocedure in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is in dat geval een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan nodig.

Met deze ruimtelijke onderbouwing is dan ook beoogd het bouwplan van Hooren Vastgoed voor de nieuwbouw van Ranzijn Tuin & Dier in Amersfoort, van een goede ruimtelijke onderbouwing te voorzien.

De conclusies van deze ruimtelijke onderbouwing luiden:

- Dat het project past binnen het rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid.
- In het project is op zorgvuldige wijze ingespeeld op de vereiste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein en de bijzondere ligging langs de A28.
- De verschillende milieu- en omgevingsaspecten staan niet in de weg aan de realisering van het project.
- De uitvoerbaarheid van het project is voor de gemeente verzekerd door de gronduitgifte, waarin alle kosten zijn doorberekend.

1.6 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 kort aandacht besteed aan het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 omschrijft de beoogde situatie en de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden van het voorgenomen bouwplan. Daarna wordt het bouwplan in hoofdstuk 5 getoetst aan diverse milieuaspecten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

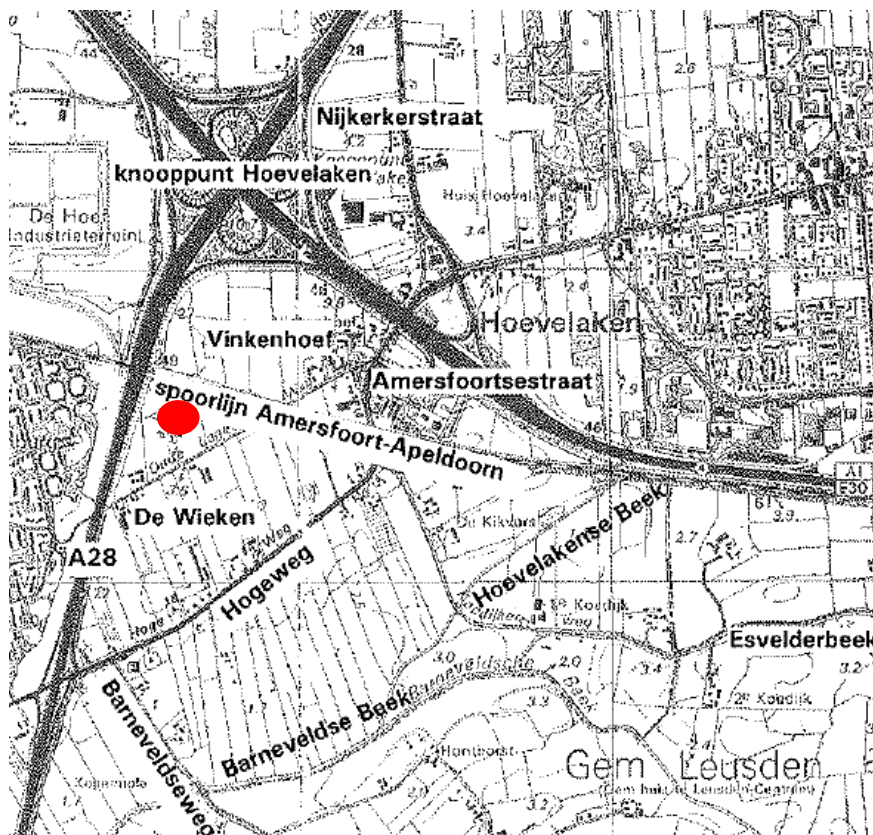
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom het projectgebied uiteengezet.

2.1 Het projectgebied in de omgeving

Bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef'

Het projectgebied is gesitueerd op het bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef'. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit bedrijventerrein werd in 2002 het bestemmingsplan de 'Wieken-Vinkenhoef' vastgesteld (12 maart 2002). Dat bestemmingsplan voorziet niet alleen in de ontwikkeling van circa 57 hectare bedrijventerrein, maar ter compensatie ook in de ontwikkeling van een 'groene contramal': het Bloeidaal, een hydrologische buffer in het beekdal van de oude Horststreek en de Barneveldse Beek.

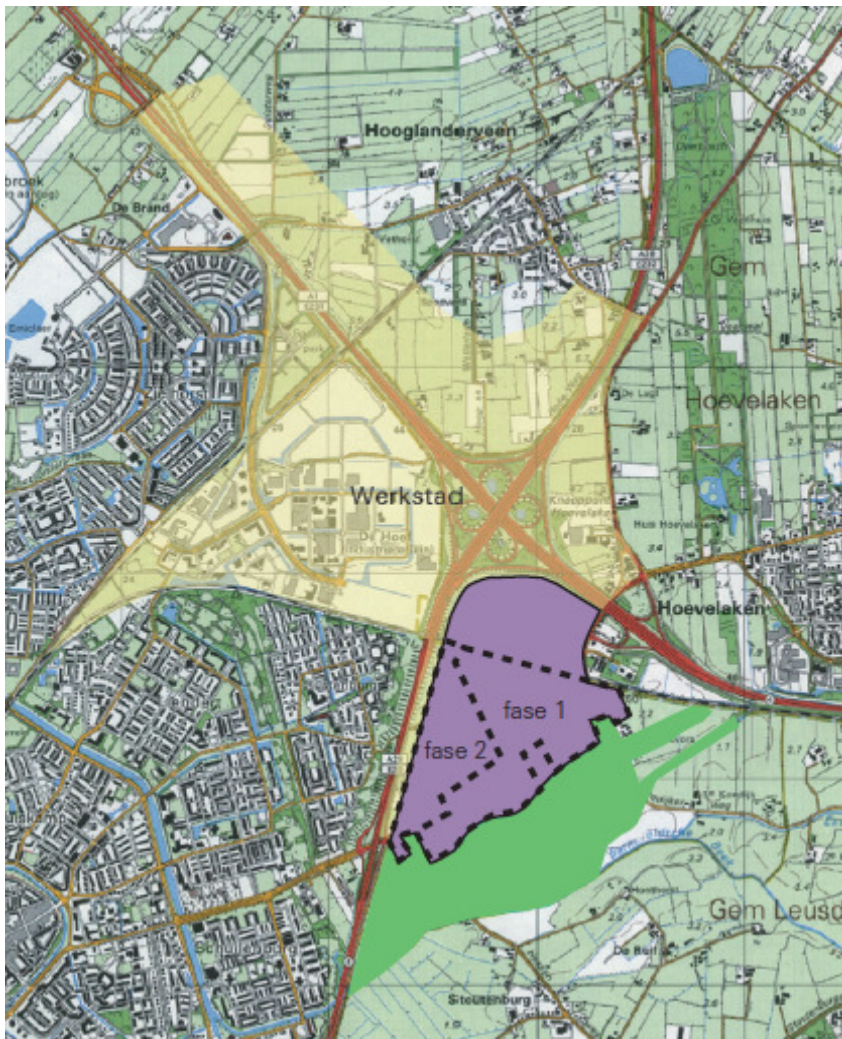
Het nieuw aangelegde Bloeidaal maakt deel uit van het buitengebied ten zuiden van het bedrijventerrein met natuur-, recreatie- en agrarische functies. In het Moederplan (bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoef) en het Uitwerkingsplan fase II is een uitgebreide beschrijving van de omgeving van het bedrijventerrein opgenomen.



Ligging plangebied in de omgeving

Fasering

Het bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef is in fasen ontwikkeld. Fase 1 is in 2003 uitgewerkt en ontwikkeld. In 2006 is fase 2 uitgewerkt. Het onderhavige perceel aan de Zonnecel maakt deel uit van Fase 2.



Fasering bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef
Bron: Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkeling van het bedrijventerrein en de natuurontwikkeling hebben een sterke onderlinge samenhang, die aan de fasering ten grondslag ligt. Het bedrijventerrein gedeelte kan namelijk alleen worden gerealiseerd als de hydrologische buffer is veiliggesteld.

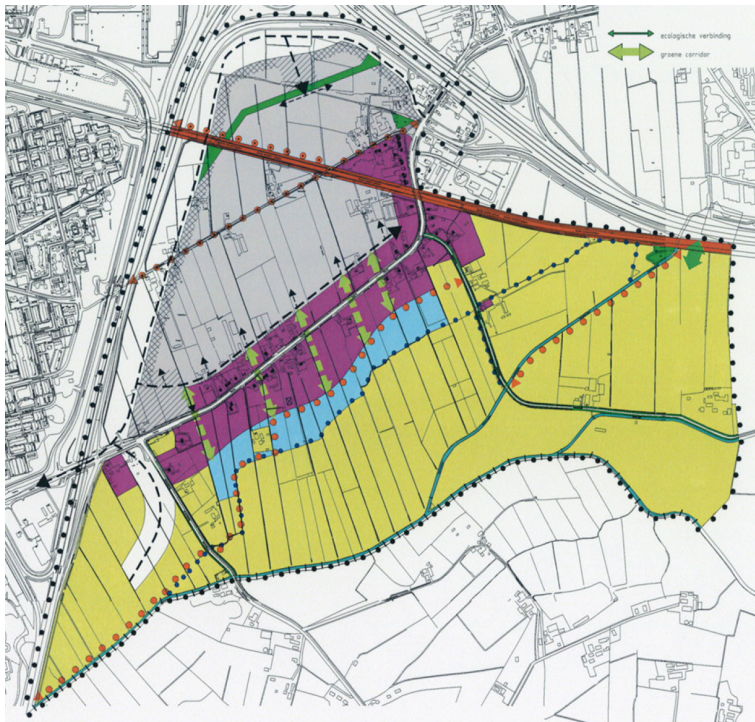
Verder hebben ook de verschillende infrastructuurdelen een sterke onderlinge samenhang. De Hogeweg kan niet eerder verkeersluw worden gemaakt dan nadat de randboulevard is gerealiseerd. De randboulevard kan pas operationeel zijn als de aansluiting van de A28 is gerealiseerd. Bovendien vervult de randboulevard een belangrijke functie voor de ontsluiting van Vathorst.

Inmiddels hebben zich al ongeveer 50 bedrijven gevestigd op het nieuwe bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef en heeft het Utrechts Landschap het Bloeidaal aangelegd (ca. 32 hectare natuurontwikkeling/hydrologische buffer). De gasleiding langs de A28 is verplaatst en de randboulevardweg is grotendeel gerealiseerd (de Energieweg). Aan de voltooiing van de infrastructuur wordt op dit moment nog hard gewerkt.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

Hoofdstructuur

Op het bedrijventerrein is onderscheid gemaakt tussen de werkgebieden (grijs op de onderstaande kaart) en de 'groene boorden' aan weerszijden van de Hogeweg (paars op onderstaande kaart). De werkgebieden zijn bestemd voor compacte bedrijvigheid. De 'groene boord' aan de noordzijde van de Hogeweg sluit aan op het werkgebied en is bestemd voor wonen en werken. De 'groene boord' aan de zuidzijde van de Hogeweg vormt de overgangszone naar het aangrenzende natuur- en recreatiegebied.



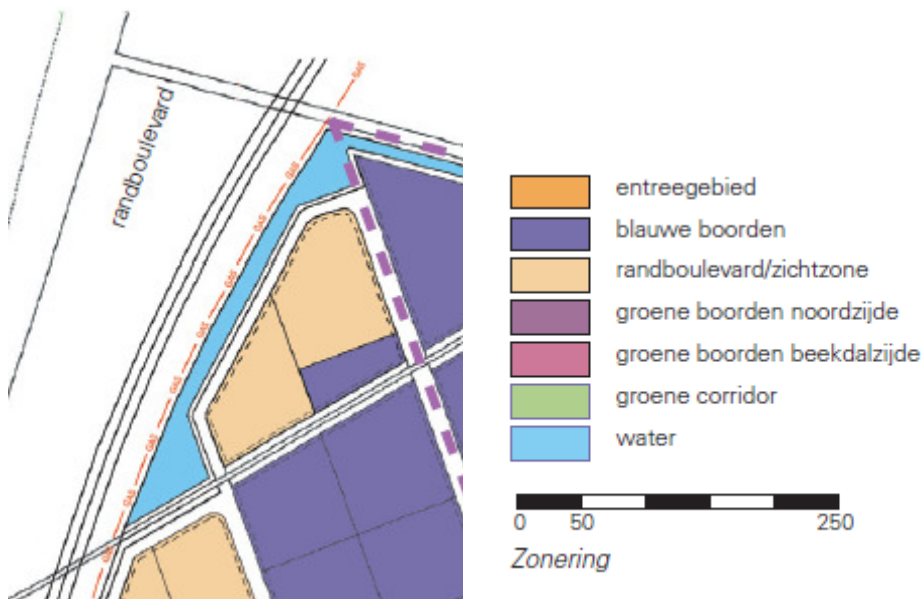
Milieuzonering

De milieuzonering van het bedrijventerrein sluit aan op deze hoofdstructuur. De werkgebieden hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' gekregen. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 t/m 5 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze milieucategorieën houden verband met de potentiële milieuhinder en verkeersaantrekkende werking van deze bedrijvigheid, waarbij categorie 1 licht is en categorie 5 zwaar.

Het woon- en werkgebied aan de noordzijde van de Hogeweg heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' gekregen. Hier zijn alleen de lichtere bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 toegestaan.

Zichtlocatie en beeldkwaliteit

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar door de ligging bij knooppunt hoewelaken nabij de afritten van de A28 en de A1. Door de situering aan deze snelwegen ligt het bedrijventerrein op een zichtlocatie. Vanwege de beeldkwaliteit is er dan ook een 'randboulevardzone' aangewezen waar extra eisen gelden vanwege beeldkwaliteit en ruimtelijke uitstraling.



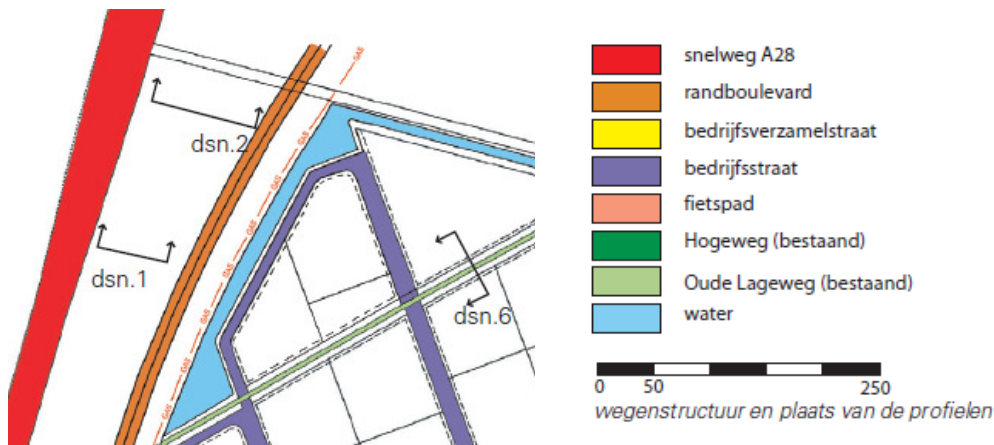
Het projectgebied is grotendeels gelegen in de 'randboulevardzone' en daarmee een zichtlocatie. Dat wil zeggen dat de bebouwing in deze zone zowel vanaf de snelweg als vanaf de hoofdontsluiting goed zichtbaar is. De bedrijven die zich hier vestigen kunnen profiteren van deze zichtbaarheid. Daarom wordt verwacht dat de gebouwen van deze bedrijven van hoge architectonische kwaliteit zijn. Om in relatie tot de schaal van de snelweg enige stevigheid aan het profiel te geven moet de bebouwing in deze zone tenminste 12 meter hoog zijn met een maximum van 22 meter hoogte. In het beeldkwaliteitsplan zijn de specifieke richtlijnen voor de architectuur en inrichting in de randboulevardzone verder uitgewerkt.

Voorts is in het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein een groenzone (met een breedte van 20 meter) aangewezen ter bescherming van de gasleiding. Deze groenzone maakt samen met het groen langs de Lageweg en de hogeweg, deel uit van de groenstructuur (hydrologische buffer) van het bedrijventerrein. In deze groenzone mag vanwege de gasleiding niet worden gebouwd.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door de Energieweg (randboulevard), een parallelweg aan de snelwegen. Vanaf de

Energieweg heeft elk deelgebied één hoofdontsluiting (het entreegebied). Vanaf het entreegebied worden de bedrijven met bedrijfsstraten ontsloten.



Bron: Beeldkwaliteitsplan.

Verkavelingsopzet

Het stratenpatroon van de bedrijfsstraten is afgeleid van de oorspronkelijke kavelrichting. Tussen de bedrijfsstraten liggen de bedrijfsgronden. Op de bedrijfsgronden is een grote mate van differentiatie van diepte en breedtematen van bedrijfskavels mogelijk. De voorschriften bij het Uitwerkingsplan zijn zodanig opgezet dat hier een efficiënt gebruik van ruimte kan plaatsvinden. Dat houdt onder meer in dat er zowel minimale als maximale kaveldieptes zijn aangegeven op de plankaart van het Uitwerkingsplan. Die maatvoering is als volgt tot stand gekomen. Het stratenpatroon ligt vast. Het is van belang dat de kavels tussen 2 staten een zondanige dieptemaat hebben dat er geen restruimte overblijft. Daartoe is voorgeschreven dat de kavel van straat tot straat (over de gehele diepte 100%) wordt benut ofwel verdeelt in een 40%/60% verhouding. Deze 4-6-% regel betekent dat een bedrijf een kaveldiepte van minimaal 40% en maximaal 60% van de breedte van het bestemmingsvlak kan realiseren. Zo blijft er voor het aangrenzende bedrijf (vanaf de andere zijde van het bestemmingsvlak) altijd een bruikbare dieptemaat over.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 5.1) provinciaal beleid (paragraaf 5.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 5.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR zijn kaderstellende uitspraken gedaan over een beperkt aantal belangen van nationale en internationale betekenis die juridisch moeten worden geborgd in de AMvB Ruimte (Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Daarbij gaat het om de volgende belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

3.1.2 *Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.1.3 *Waterbeleid*

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het

streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

3.1.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Bij het onderhavige project op het bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef' zijn geen nationale belangen betrokken zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wateraspecten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV) in werking getreden. Deze verordening is gebaseerd op de bovengenoemde Beleidslijn nieuwe Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

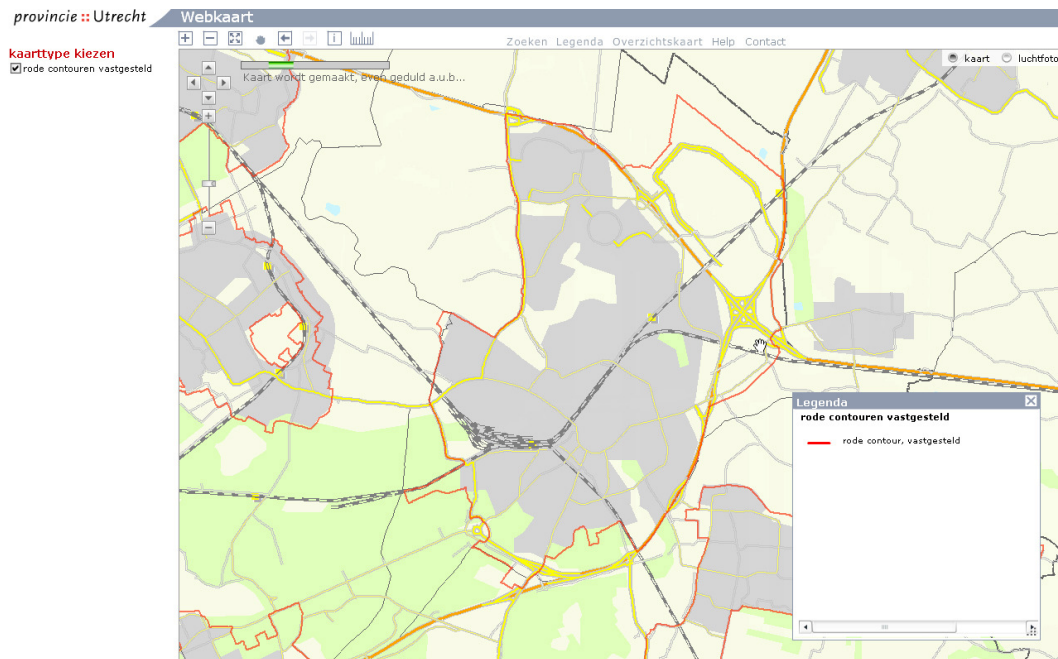
3.2.2 Structuurvisie 2005-2015 (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat voor Amersfoort van toepassing is, is verankerd in de Structuurvisie 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004). Deze structuurvisie betreft feitelijk het Streekplan Utrecht 2005-2015, maar ingevolge de Invoeringswet ruimtelijke ordening wordt het Streekplan nu aangemerkt als structuurvisie.

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen;
- Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

In het streekplan wordt ingezet op een zorgvuldig ruimtegebruik binnen het stedelijk gebied door verdichting en transformatie van stedelijke functies. Voor bedrijven wordt uitgegaan van het volgende programma: 40 ha in Vathorst, 40 ha in de Wieken en 15 ha ten noordoosten van knooppunt Hoevelaken. Ruimte hiervoor moet zoveel mogelijk worden gezocht binnen de huidige verstedelijking (inbreiden). In de structuurvisie zijn de bebouwingscontouren van de verschillende gemeenten vastgelegd. Verstedelijking moet binnen deze contouren plaatsvinden.



3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige project is binnen de provinciale rode contour van de gemeente Amersfoort gesitueerd en derhalve in overeenstemming met het provinciale beleid.

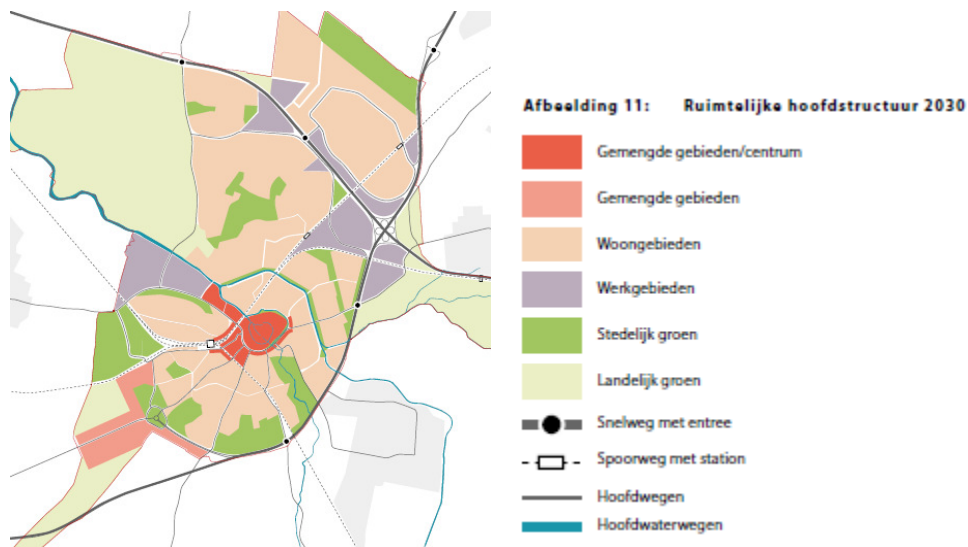
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amersfoort gebaseerd op bestaand beleid

In de Structuurvisie Amersfoort (2009) is geen nieuw beleid geformuleerd, maar is het bestaande ruimtelijk relevante bestaande beleid in samenhang gepresenteerd. Het gaat in hoofdlijnen om beleidsnota's en ruimtelijke kaders die voor projecten zijn bepaald.

Werkgebieden:

Volgens de Structuurvisie 2009 is het bedrijventerrein 'De Wieken-Vinkenhoef' aangewezen als één van de werkgebieden van de ruimtelijke hoofdstructuur tot 2030. De nieuwere werkgebieden concentreren zich rond de A1 en het knooppunt Hoevelaken.



De belangrijkste beleidsdoelstellingen:

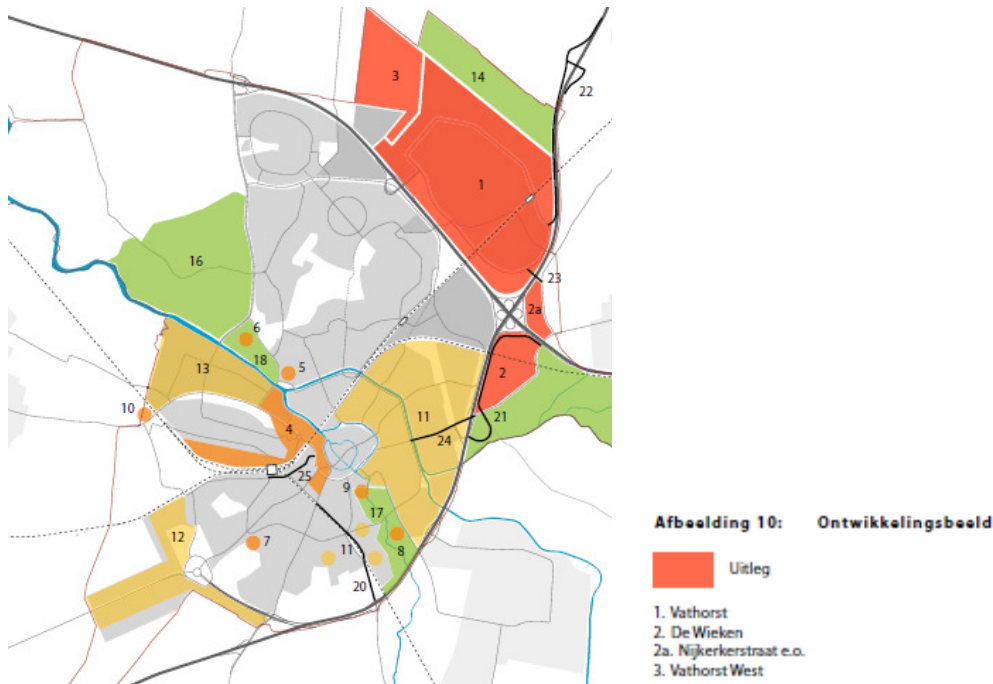
In de Structuurvisie 2009 zijn de volgende beleidsdoelstellingen voor werken neergelegd:

- versterken van de kennis- en diensteneconomie met aandacht voor werkgelegenheid voor zowel hoog- als laagopgeleiden;
- voldoende en gevarieerde ruimte voor bedrijvigheid, waaronder ook het versterken van de wijkeconomie;
- handhaven van de fijnmazige winkelstructuur met de binnenstad als kernwinkelgebied.

Programma:

Het programma voor de stad ziet er als volgt uit:

- circa 80 ha bedrijventerrein in de periode 2005-2015 (Vathorst en de Wieken) en voor de periode daarna wordt gedacht aan 10 ha (Vathorst West).



Verkeer en vervoer:

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan uit 2005 zet in op bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. De insteek blijft: eerst benutten en dan bouwen. Dit betekent dat in eerste instantie wordt gewerkt aan een beter gebruik van bestaande wegen en dat pas wordt overgegaan tot aanleg van nieuwe wegen als dit echt nodig is.

Belangrijke verkeersprojecten tot 2015 zijn de Kersenbaan met de aansluiting op de A28 (voor ontsluiting van het CSG) en de zone Hogeweg-Energieweg-Corlaer (voor goede aansluiting op de A28 vanuit Vathorst, de Wieken en de stad).

3.3.2 Structuurvisie 2030

De gemeente Amersfoort werkt momenteel aan de Structuurvisie Amersfoort 2030. Hierbij wordt twintig jaar vooruit gekeken. Tot nu toe lag bij het denken over de stad het accent op stadsuitbreiding, maar na de afronding van Vathorst-West breidt Amersfoort niet verder uit. Toch blijft er grote vraag naar woningen en ruimte voor bedrijvigheid en voorzieningen. Om hieraan tegemoet te komen is vernieuwing en inbreiding binnen het stedelijk gebied de opgave voor de komende jaren.

Conclusie:

het in de vigerende structuurvisie Amersfoort 2009 geformuleerde beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Ook past het initiatief in de denkrichting van de toekomstige structuurvisie, waarbij de nadruk ligt op vernieuwing en inbreiding binnen het bestaande stedelijk gebied.

3.3.3 Economische visie Amersfoort

Op 22 januari 2009 is het rapport 'Een vitale stad in een complete regio, Economische visie Amersfoort 2030', aangeboden aan het college. De visie bevat een grondige analyse van de Amersfoortse economie van de afgelopen jaren en een visie op de toekomst, met concrete aanbevelingen op het gebied van regionale samenwerking, balans tussen wonen en werken; voldoende en passende banen en duurzame economische groei.

Een van de aanbevelingen uit deze visie is dat bedrijvenparken (zoals de Wieken) arbeidsintensiever worden ingevuld en dat de vestigingsmogelijkheden worden uitgebreid. Daarnaast wordt de aandacht gevestigd huisvesting voor ZZP-ers.

3.3.4 Visie werklocaties

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Visie werklocaties 2030 vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie uitgesproken dat Amersfoort er voor kiest om nadrukkelijk een woon- én werkstad te blijven met een goede balans tussen wonen en werken, regionaal. Deze visie gaat over de plekken waar mensen in Amersfoort nu en in de toekomst kunnen werken. Op bedrijventerreinen, kantoorlocaties, maar ook in toenemende mate in woonwijken. Met de Visie Werklocaties wordt de koers aangegeven voor het verbeteren van randvoorwaarden om een aantrekkelijke woon- en werkstad te blijven.

3.3.5 Nota parkeernormen Amersfoort 2009

In de Nota Parkeernormen is per functie een parkeernorm opgenomen. Een parkeernorm is een getal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen voor een functie nodig zijn bij een bepaalde eenheid. Parkeernormen worden alleen gebruikt voor de berekening van de parkeervraag bij aanvragen voor nieuwe ontwikkelingen of bij functiewijzigingen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De parkeernormen bieden houvast bij het bepalen van de benodigde parkeerruimte (de parkeereis) bij woningen, kantoren, winkels, etc. Het aantal aan te leggen plaatsen is afhankelijk van de grootte van de voorziening en de parkeernorm die bij die ontwikkeling hoort. Volgens de bouwverordening dient degene die een aanvraag indient, dit aantal parkeerplaatsen in eerste instantie aan te leggen op eigen terrein.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Ranzijn Tuin & Dier is een onderzoek naar de parkeerbehoefte gedaan door ir. Sj. Stienstra van Adviesbureau stedelijk verkeer b.v.. Zie hoofdstuk 4 van deze Ruimtelijke Onderbouwing over dit onderzoek en de beoordeling door de gemeente.

3.3.6 Nota Detailhandel 2011

In 2002 heeft de gemeenteraad het detailhandelsbeleid voor Amersfoort vastgesteld in de nota 'Winkelen in Amersfoort'. In 2004 heeft het college het beleid voor winkels op bedrijventerreinen verder uitgewerkt in de nota 'Perifere detailhandel Amersfoort'. Het beleid uit 2002 en 2004 gaf een visie op detailhandel in Amersfoort en bood een toetsingkader voor nieuwe ontwikkelingen.

Op 29 maart 2011 is de geactualiseerde Nota detailhandel vastgesteld. Het geactualiseerde detailhandelsbeleid geeft een visie op de ontwikkelingen in detailhandel in Amersfoort. Het beleid geeft ook handvatten om dat resultaat

te bereiken doordat het een **economisch toetsingskader** biedt voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

Al in de vorige Nota Perifere Detailhandel Amersfoort (december 2003) konden perifere tuincentra en bouwmarkten worden toegestaan op locaties met voldoende lokale marktmogelijkheden zoals bedrijventerrein Vathorst en bedrijventerrein De Wieken. Die mogelijkheden voor perifere vestigingen zijn in de Nota Detailhandel 2011 overgenomen. Daarbij is een voorkeur uitgesproken voor twee zoekgebieden op bedrijventerrein Isselt en bedrijvenpark Vathorst. Vanwege de grote ruimtevraag van tuincentra is vestiging hier soms niet inpasbaar. Hiervoor kan daarom een afzonderlijke afweging worden gemaakt, waarbij met name de ruimtelijke inpassing relevant is.

In de Detailhandelsnota 2011 staat aangegeven dat het voor tuincentra mogelijk is om zich te vestigen op de bedrijventerreinen Isselt en Vathorst. Echter vanwege de ruimtevraag van Ranzijn is vestiging op een van deze terreinen niet mogelijk. Het detailhandelsbeleid biedt in geval van een dergelijke grote ruimtevraag de mogelijkheid om afzonderlijke afwegingen te maken en voor een ander bedrijventerrein te kunnen kiezen. In het geval van Ranzijn dus voor bedrijventerrein de Wieken.

De gemeente wil voor Ranzijn meewerken aan (maximaal) 20% ondergeschikt nevenassortiment op deze plek. Onder nevenassortiment worden dus ook het gelegenheidsassortiment verstaan.

Heden ten dagen functioneert een tuincentrum in Nederland vrijwel nooit meer alleen in de enge zin. Zij hebben zich steeds meer ontwikkeld tot volwaardige winkels waar ook meer dan alleen maar spullen voor de aanleg van tuinen te verkrijgen zijn. Dat is een marktontwikkeling waar vrijwel alle bedrijven in deze branche aan meedoen. Daarom wil de gemeente Amersfoort ook voor Ranzijn het mogelijk maken om een onderschikt nevenassortiment te voeren. Dat is ook volgens het detailhandelsbeleid toegestaan, de door Ranzijn gewenste 20% nevenassortiment beschouwen wij als ondergeschikt aan de hoofdbranche.

De gemeente vraagt verder ook geen dpo voor de vestiging van perifere detailhandel en hun nevenassortiment (waar we tuincentra onder scharen) omdat deze branches niet ontwrichtend zijn voor de winkelstructuur. Daarmee wordt bedoeld dat het effect van deze winkels er niet toe zal leiden dat de consumenten niet meer op een aanvaardbare afstand een voldoende voorzieningenniveau zullen vinden.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid:

Het onderhavige project is alleen voor de in paragraaf 1.4 genoemde punten in strijd met het geldende bestemmingsplan maar voor het overige in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

4 BEOOGDE SITUATIE

4.1 Beoogde ontwikkeling

4.1.1 Inleiding

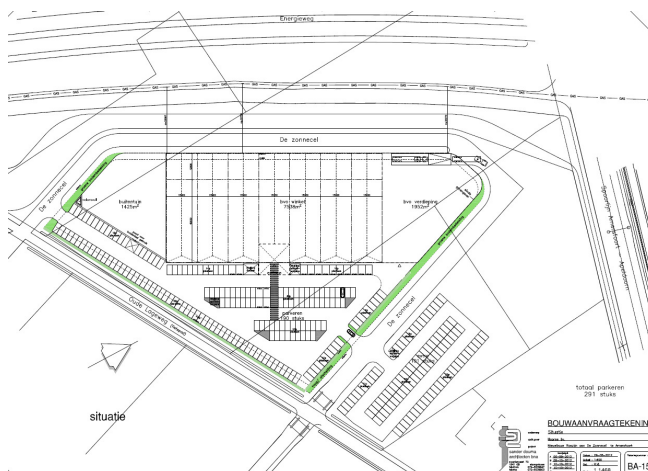
Voor Ranzijn Tuin&Dier ontwikkelt Hoorne BV, op een aantal percelen aan de Zonnecel, kadastraal bekend onder de nummers R 297, 300, 301 en 302 (allen gedeeltelijk), een tuincentrum met een totale omvang van totaal 11.116 m² bvo, bestaande uit 7.538 m² bebouwd oppervlak op de begane grond, 1.952 m² voor derden op de bovenetage en 1.425 m² buitenverkoop. Verder zijn circa 190 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Voor het plan zijn een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd die aansluiten op het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan:

- Een kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke groene en transparante gevel langs de randboulevard.
- Inspelen op de groene omlijsting van de bouwkael door het groen in de gevel te laten terugkomen (verticaal groen).
- Voldoende bouwmassa langs de randboulevard door deels ook op de verdieping bvo te maken.
- Ontsluiting aan twee zijden om de doorstroming van het verkeer ook op drukke momenten te garanderen.
- Efficiënt ruimtegebruik door parkeren op eigen terrein te richten op een gemiddelde drukke zaterdag en voor incidentele piekmomenten elders op het bedrijventerrein oplossingen te zoeken.
- Invulling van het gehele kavel tussen de bedrijfswegen zodat er geen onbruikbare restruimtes ontstaan.

4.1.2 Bebouwing

Het perceel heeft een omvang van circa 14.985 m². Het bouwplan voorziet op de **begane grond** in 7.538 m² bebouwde bvo en 1.425 m² buitenverkoop.



Om voldoende bouwhoogte en massa te krijgen is ook op een deel van de **verdieping** nog bvo voorzien. Het gaat om 1.942 m² bvo.

4.1.3 Gebruik

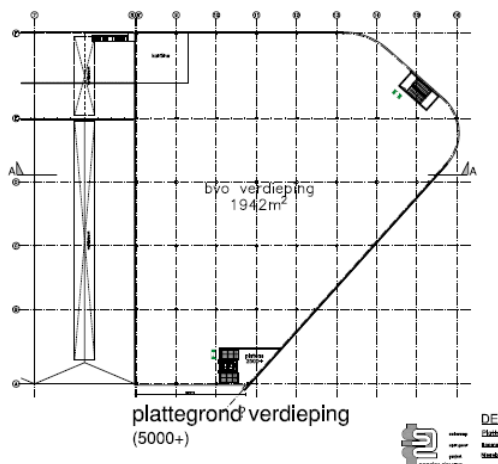
Het beoogde gebruik van Ranzijn Tuin & Dier voorziet in de vestiging van een tuincentrum. Daaronder wordt een bedrijf verstaan dat binnen een ruimte en/of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt, alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten.

Onder tuinartikelen worden artikelen verstaan die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen.

Onder een volledig assortiment wordt begrepen:

- Basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- Randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede dieren, dierenbenodigdheden en -voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, dierservice (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg, advies), tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, 'buitenkoken' en accessoires, streekproducten als appels, peren, honing ed.
- Gelegenheidsassortiment en ambulante verkoop: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld Pasen en Kerstmis;
- Artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren tot maximaal 20% van de verkoopruimte;
- Een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;
- Verkoop van vuurwerk in de maand december.

Verder is op de verdieping een bedrijf voorzien waarvan de vestiging in overeenstemming is met de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). De exacte invulling is op dit moment nog niet bekend. Bij vestiging zal het gemeentelijke parkeerbeleid in acht worden genomen.

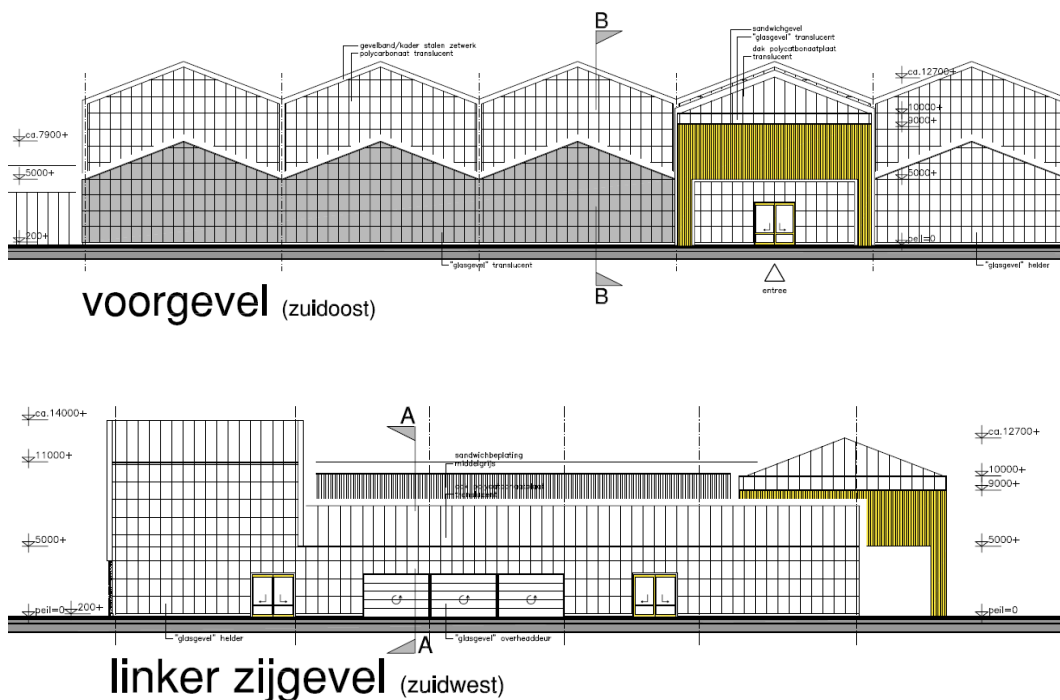


De gemeente wil voor Ranzijn meewerken aan (maximaal) 20% ondergeschikt nevenassortiment op deze plek. Onder nevenassortiment worden dus ook het gelegheidsassortiment verstaan.

Heden ten dagen functioneert een tuincentrum in Nederland vrijwel nooit meer alleen in de enge zin. Zij hebben zich steeds meer ontwikkeld tot volwaardige winkels waar ook meer dan alleen maar spullen voor de aanleg van tuinen te verkrijgen zijn. Dat is een marktontwikkeling waar vrijwel alle bedrijven in deze branche aan meedoen. Daarom wil de gemeente Amersfoort ook voor Ranzijn het mogelijk maken om een onderschikt nevenassortiment te voeren. Dat is ook volgens het detailhandelsbeleid toegestaan, de door Ranzijn gewenste 20% nevenassortiment beschouwd de gemeente Amersfoort als ondergeschikt aan de hoofdbranche.

4.1.4 **Bouwhoogtes**

De bouwhoogtes van de belangrijkste en meest in het oog springende bouwdelen (hoofdingang en gevel noordwest) bedragen 12 meter of hoger. Voor de resterende delen met een bouwhoogte van 11 meter zal een binnenplanse afwijking van 10% worden toegepast, en zondig een buitenplanse afwijking. Hierna in paragraaf 4.2 wordt daar nader op ingegaan.



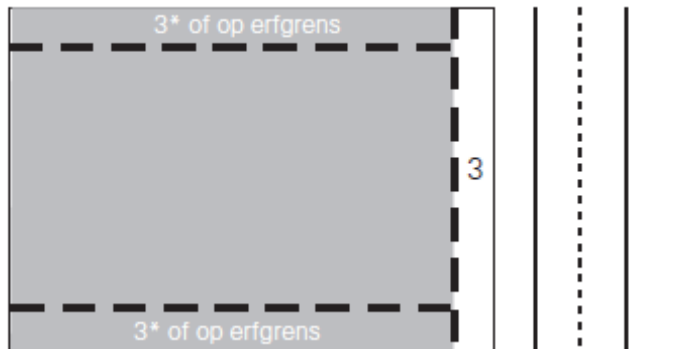
Bron: Sander Douma architecten.

4.1.5 **Welstand**

In 2006 is het Beeldkwaliteitsplan De Wieken fase 1 en 2 opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als kader voor de welstandstoetsing van bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van de Welstandsnota. Volgens het beeldkwaliteitsplan maakt het projectgebied grotendeels deel uit van de 'randboulevard/zichtzone'. Vanwege representativiteit worden er hoge eisen gesteld aan de bouwing in dit gebied.

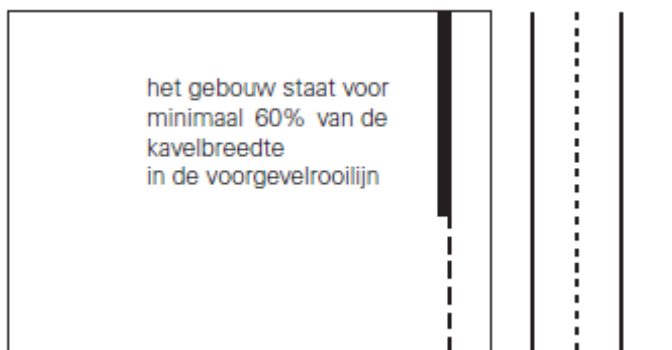
Zo moeten de bouwkavel in dit gebied voor tenminste 40% worden bebouwd en tot maximaal 80%. De bouwhoogte moet tenminste 12 meter bedragen en niet meer dan 22 meter. De bebouwing moet een representatief karakter hebben.

Voorts is de gevelrooilijn langs de bedrijfsstraten overal op 3 meter gelegd om rommelzones en parkeren voor de gevel te voorkomen.



Figuur: Beeldkwaliteitsplan.

De rooilijnen moeten voor tenminste 60% of 80% worden bebouwd om langs de snelweg en randboulevard voldoende representatieve massa te hebben en de achterterreinen en parkeren aan het zicht te onttrekken.



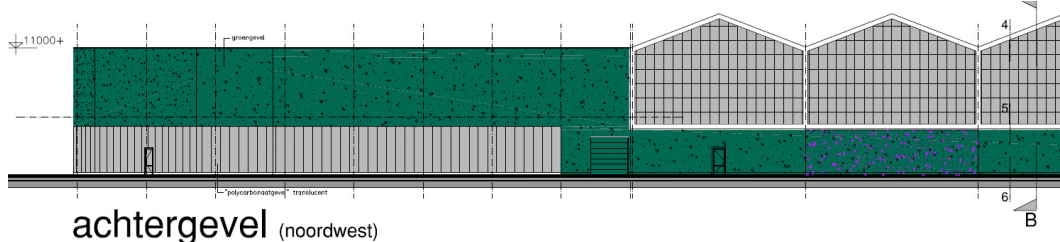
Figuur: Beeldkwaliteitsplan

Aan de voorzijde van de kavel kunnen particuliere terreinen worden afgesloten met spijlenhekken. Deze mogen echter niet voor de voorgevel worden geplaatst.

Per bedrijf is per openbare wegzijde 1 inrit van maximaal 9 meter toegestaan. Het materiaalgebruik is voor het representatieve deel van de gebouwen beperkt tot donkere tint baksteen of aluminium/metaal of gelijkwaardig. De voorgevel van de begane grondlaag van het presentatieve gedeelte van het bedrijf dient voor tenmisnte 30% uit kleurloos transparant glas te bestaan.

Hiervoor is al aangegeven op welke wijze op de bouwhoogtes, bebouwingspercentages en milieucategorieën is ingespeeld. In overleg met de stedenbouwkundige is een overschrijding van de voorgevelrooilijn en representativiteit van de gevels uitgewerkt waarbij een groene en kwalitatief

hoogwaardige gevel op de grens met de bedrijfsstraat Zonnecel is geplaatst. Reclame is geïntegreerd in de gevel of wordt achter de gevel geplaatst.



Bron: Sander Douma architecten.

De gevels in het zicht worden semitransparant uitgevoerd en op een aantrekkelijke manier met groen aangekleed. De materialen zijn voor een groot deel aluminium/metaal en glas. In deze vorm is de Welstandscommissie in hoofdlijnen akkoord met de bouwplannen.

4.1.6 Parkeren

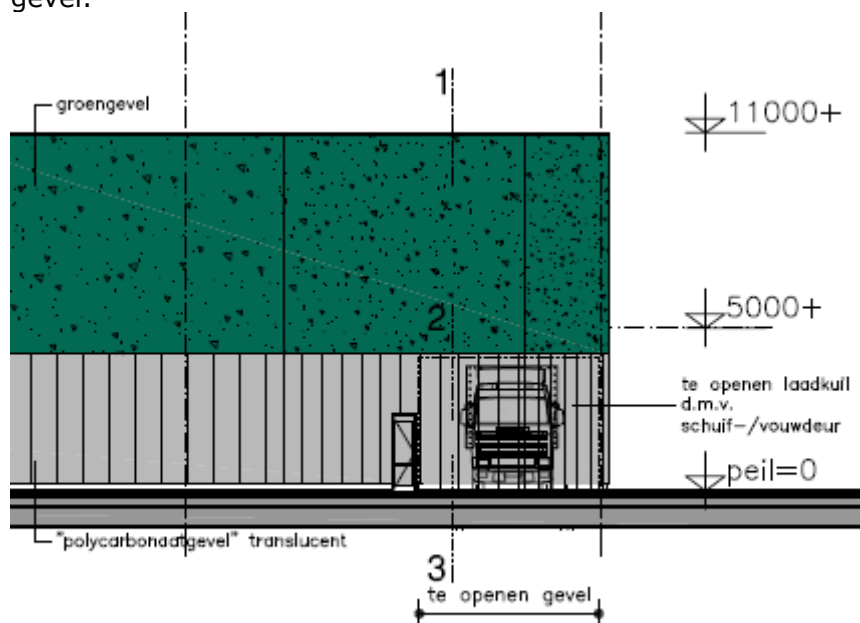
De gemeentelijke parkeernorm voor tuincentra is 2,7 pp/100 m² bvo. Voor deze ontwikkeling van 11.116 m² bvo betekent dit dat 300 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Door de aanvrager is echter ook een parkeernotitie ingediend, dat door Adviesbureau Sj. Stienstra is opgesteld. Dit advies (bijlage 2) is beoordeeld en heeft geleid tot een advies van de afdeling Verkeer (bijlage 3). Het advies van de afdeling Verkeer wordt door de aanvrager opgevolgd.

Het tuincentrum heeft te maken met pieken in de bezoekersaantallen. Daarmee kan rekening worden gehouden. Er is – onder voorwaarde van goedkeuring door de raad - een parkeereis gesteld van 288 parkeerplaatsen op piekmomenten op zaterdag in het voorjaar, en een eis van 173 parkeerplaatsen op de wekelijkse zaterdagse piek. Op eigen terrein worden 190 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden 101 parkeerplaatsen op een naastgelegen gemeentelijk terrein aangelegd, waardoor in totaal 291 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het naastgelegen terrein is een koopovereenkomst opgesteld tussen de Gemeente Amersfoort en de aanvrager. De koopovereenkomst voorziet in een koop en levering van het terrein per direct met een uitgestelde betaling na vijf jaren. Tot zekerheid van de betaling van de koopsom zal een recht van hypotheek gevestigd worden. Daarmee is de parkeeroplossing blijvend en definitief. De koopovereenkomst maakt onderdeel uit van de parkeeroplossing en derhalve ook van de omgevingsvergunning (zie ook de samenvatting Stiko, Ranzijn Tuin&Dier, 11 november 2012, in bijlage 5). Vooral nog is bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen ervan uitgegaan dat het volledige pand wordt ingevuld met de functie tuincentrum. Voor de verdieping wil de aanvrager echter een andere

functie vestigen die passend is binnen het bestemmingsplan. In ieder geval zal deze binnen de voorschriften van het uitwerkingsplan moeten passen. Op het moment van deze aanvraag is nog niet bekend welke functie gevestigd gaat worden. Binnen de in het bestemmingsplan toegelaten functies heeft de supermarktfunctie de hoogste parkeernorm van 3,3 pp/100 m² bvo. Als deze zich vestigt op de verdieping betekent dit een extra parkeervraag van 10 parkeerplaatsen. Deze extra vraag is met in totaal 183 parkeerplaatsen op de wekelijkse piekmomenten van het tuincentrum op te vangen in de parkeeroplossing, maar met een tekort van 7 parkeerplaatsen niet op de zaterdagse pieken in het voorjaar (bij een totale parkeervraag van 298 parkeerplaatsen). Dit verschil is op het totaal aantal parkeerplaatsen dermate klein, dat geen aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn voor het geval dat een supermarkt (als worst-case-scenario) zich op de verdieping zou vestigen.

4.1.7 Laden en lossen

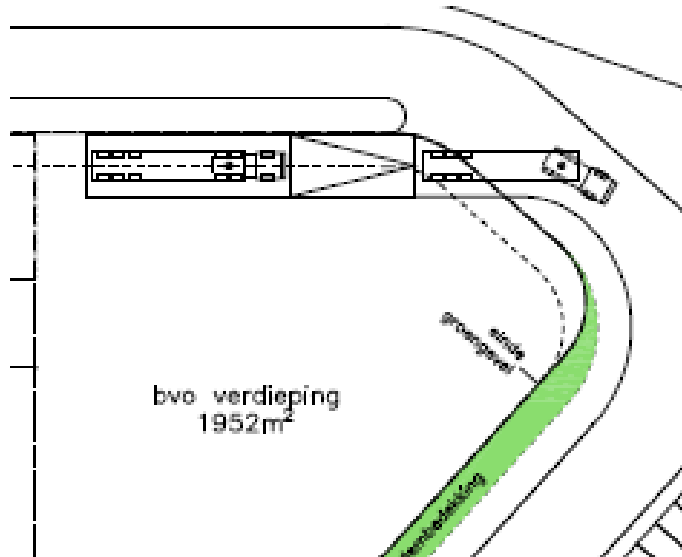
Het laden en lossen is op eigen terrein voorzien en weggewerkt achter de gevel.



Bron: Sander Douma architecten.

Het bevoorradingsverkeer is van het overige verkeer naar het tuincentrum gescheiden. De bezoekers kunnen gelijk aan het begin van de de Zonnecel naar de parkeerplaats. Het bevoorradingsverkeer moet aan het einde van de de Zonnecel zijn. De locatie zit aan het einde van de lus van de bedrijfsstraat Zonnecel, hier is logischerwijs geen bestemmingsverkeer (want dat kan al eerder naar het Tuincentrum) en er is geen doorgaande verbinding naar

andere delen van het bedrijventerrein. Het achteruitsteken van de vrachtwagens om het terrein op te komen is hier dan ook geen problemen. Temeer daar er op dit gedeelte van het bedrijventerrein nauwelijks voetgangers en fietsers zijn te verwachten. De omgeving zal zodanig worden ingericht dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt.



4.2 Afwijken bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing

4.2.1 De regeling in het geldende bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van het gebied 'De Wieken-Vinkenhoef' is in 2002 het gelijknamige bestemmingsplan gemaakt. Dat plan werd op 12 maart 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Amersfoort en heeft na de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Utrecht in het najaar van 2002 rechtskracht verkregen. In 2003 is het Uitwerkingsplan, fase I vastgesteld. Vervolgens is de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan in 2005 gewijzigd en beter afgestemd op de gewenste bedrijvigheid (Wijzigingsplan I en II).

In 2006 is het Uitwerkingsplan, fase II vastgesteld (11 april 2006).

Het projectgebied is gesitueerd in fase II. De geldende regeling voor het projectgebied is dan ook opgenomen in het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, Uitwerkingsplan fase II' (hierna het geldende bestemmingsplan). In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het projectgebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' gekregen.



Kaartuitsnede uitwerkingsplan De Wieken - Vinkenhoef

Op deze gronden zijn volgens artikel 2, lid 1, van de voorschriften van het 'Uitwerkingsplan fase II' bedrijven toegestaan in de categorieën 1A t/m 5B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterpartijen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten is een tuincentrum opgenomen onder SBI-code 5211/2 tot 5246/9 (Detailhandel en reparatie tbv particulieren), met milieucategorie 2.

Het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming grenst aan de weg, maar de bebouwingsgrens loopt op 3 meter afstand van de wegen. De gebouwen moeten binnen de bebouwinggrenzen worden gebouwd (artikel 3, onder a van de voorschriften).

— — — — — bebouwingsgrens

Het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 80%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'randboulevardzone' een minimumpercentage van 40% geldt (artikel 3, onder b van de voorschriften). Het projectgebied is nagenoeg geheel binnen de aanduiding 'randboulevardzone' gesitueerd.



randboulevardzone, min. 40%,
max. 80% bebouwingspercentage

Verder kent het plan ook een minimum bebouwingspercentage in de rooilijn). Aan de zijde van de Zonnecel (oostzijde) bedraagt dit percentage 60%. Dat betekent dat de gevel van het bedrijfsgebouw voor tenminste 60% van de breedte van het bouwperceel, in dit gedeelte van de bebouwingsgrens moet worden gebouwd (artikel 3, onder h van de voorschriften). In het beoogde bouwplan wordt dit bebouwingspercentage aan de zijde van de Zonnecel (oostzijde) niet gehaald.

80 %

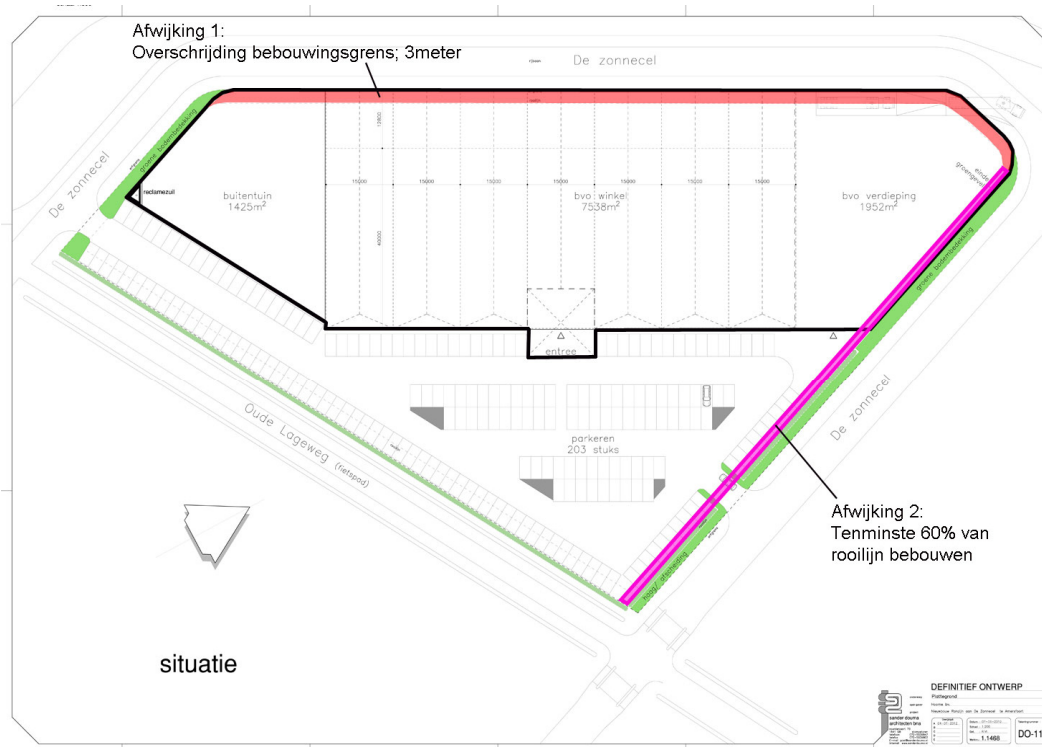
bebouwingspercentage in de bebouwingsgrens
(van de voorgevel)

Op de plankaart is een minimale bouwhoogte van 12 meter voorgeschreven (artikel 3, onder f van de voorschriften). Met toepassing van artikel 20, lid 3 van de voorschriften van het Moederplan kan vrijstelling worden verleend van deze voorgeschreven hoogtemaat tot maximaal 10%. In het bouwplan wordt de voorgeschreven bouwhoogte van 12 meter niet overal gehaald.

Verder geldt een minimale kaveldiepte van 60 meter vanaf de Zonnecel (noordwest) en een maximale kaveldiepte van 90 meter. Het bouwplan voorziet in deze minimale en maximale kaveldiepte.

4.2.2 De ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan voor het Ranzijn Tuin & Dier wijkt op een aantal punten af van het geldende bestemmingsplan. Het betreft (op onderdelen) de overschrijding van de bebouwingsgrens (zijde Energieweg/randboulevard); afwijking van de eis om tenminste 60% van de rooilijn te bebouwen (zijde Zonnecel) en afwijking van de vereiste minimum bouwhoogte.



Er zijn verschillende argumenten om, vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, toch medewerking aan het plan te verlenen:

- Het overschrijden van de bebouwingsgrens aan de noordzijde van het plan gaat ten koste van een deel van de 3 m brede "representatieve" strook rondom het gebouw. Deze strook is bedoeld om het bedrijventerrein een vriendelijker, groene uitstraling te geven. Dit aspect speelt m.n. bij de op de Energieweg en snelwegen georiënteerde zijde van het gebouw. In het voorgestelde ontwerp wordt het gemis aan groen in het horizontale vlak (de 3 m strook) ruimschoots gecompenseerd door de groene gevel (sedum of vergelijkbare oplossing).
- Omdat de snelweg (en Energieweg) oplopen om o.a. het spoor te kruisen is voor de hieraan gesitueerde bebouwing een minimale bouwhoogte gewenst. Enerzijds om inzicht op de minder representatieve binnenterreinen tegen te gaan; anderzijds om een heldere grens van het bedrijventerrein te markeren, die aansluit bij het grootschalige verkeerslandschap. Om die reden is op nagenoeg het hele perceel een minimale bouwhoogte van 12 m vereist. In de praktijk blijkt dit echter

een eis die zich moeilijk laat verenigen met het karakter van de op de Wieken gesitueerde bedrijven; deze hebben veelal voldoende aan een bouwhoogte van 6 tot 8 m en beschikken niet over voldoende programma (zoals kantoorruimte) om het volume tot een hoogte van 12 m op te vullen. Dit probleem wordt onderkend en bij de komende herziening van het bestemmingsplan zal hiermee rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door (onder voorwaarden) afwijking van deze uitgangspunten toe te staan. Het voorliggende plan anticipeert op deze ontwikkeling; de voorgestane bouwhoogte van 12 m wordt over voldoende breedte en diepte van het perceel gerealiseerd om het beoogde effect (een robuuste massa en tegengaan van inkijk) te verwezenlijken. Voor de delen waar de 12 meter niet wordt gehaald bevat het bestemmingsplan zelf bovendien een mogelijkheid om 10% af te wijken van de voorgeschreven maten (een zogenaamde binnenplanse afwijking).

- De rooilijn aan de oostzijde van het plan wordt niet over de voorgeschreven 60% bebouwd waardoor er een zekere onderbreking optreedt in de continuïteit van het straatbeeld van de Zonnecel. De 60% bebouwingsregel beoogt ook het zicht op de binnenterreinen, opslag- en laad- /losplekken te beperken. In het geval van het tuincentrum kan van deze regel worden afgeweken omdat juist aan de binnenzijde van het terrein de entrees zijn gesitueerd en het gebouw hier (voor de bezoeker) een representatieve uitstraling heeft die vanuit het openbaar gebied mag worden gezien.

5 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bouwplan.

5.1 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen, een akoestische onderzoek uitgevoerd moet worden en waar in acht te nemen geluidwaarden gelden.

Het onderhavige project voorziet echter niet in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen zodat een nader akoestisch onderzoek niet nodig is. De Wet geluidhinder staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige project.

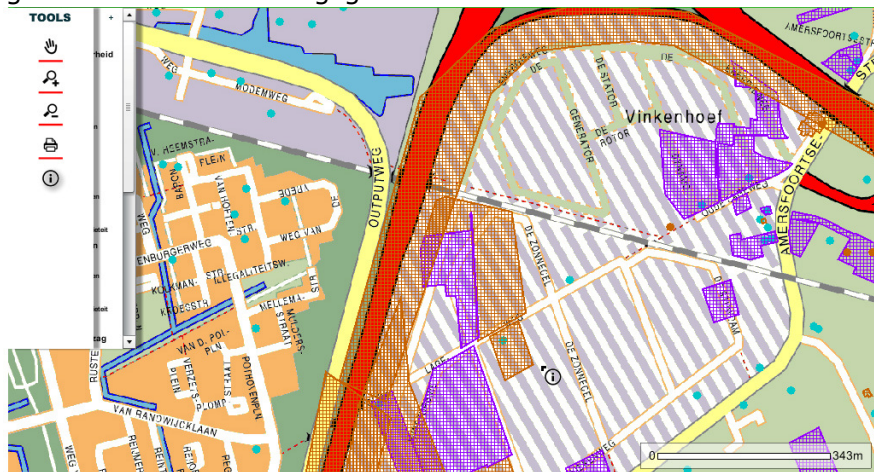
5.2 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef is op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort gesitueerd in de zone Amersfoort Noordoost. Volgens de bodemkwaliteitskaart is de globale bodemkwaliteit in dit gebied schoon. Er zijn geen verdachte locaties bekend en het is geen grondwaterbeschermingsgebied.



Uit de gegevens van het Moederplan, het Uitwerkingsplan en het bodemloket blijkt dat er in 1998 een inventariserend bodemonderzoek is uitgevoerd door DHV ten behoeve van de aanleg van het bedrijventerrein. Daarbij zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van voormalige stortplaatsen in het gebied. Op basis van dit onderzoek zijn gelden gereserveerd voor eventuele bodemsaneringen. Vervolgens hebben de volgende nadere onderzoek plaatsgevonden (bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing) ten behoeve van de Uitwerkingsplannen:

1. Oranjewoud, verkennend bodemonderzoek, rapportnummer 174954-5RP01.doc
2. Acorius, verkennend onderzoek Oude Lageweg 54 en 56, rapportnummer 08170/jp, 20-04-2008
3. Acorius, nader onderzoek Oude Lageweg 54 en 54, rapportnummer 0822007/kk, 27-05-2008.
4. Consulmij, verkennend bodemonderzoek Hogeweg 228, rapportnummer BB.97.186/VO1, 1-9-1997.

Naar aanleiding van deze onderzoeken luidt de conclusie dat er plaatselijk grondwaterverontreinigingen voorkomen maar dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.3 Water

Beleidskader

Watertoets

Op grond van artikel 12 , tweede lid, aanhef en onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de waterparagraaf. De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets.

De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

De waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid
2. de taken van de waterbeherende instantie
3. het overleg met de waterbeherende instantie
4. het huidige watersysteem
5. het toekomstige watersysteem

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;

2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreinigingen;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.
5. Ter implementatie van deze Europese richtlijn is in 2009 de Waterwet opgesteld.

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water.

Waterplan provincie Utrecht

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. De doelstelling van het plan is: een veilig en bewoonbaar land. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat er, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen.

Waterplan Amersfoort

Op 1 februari 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Amersfoort" vastgesteld. Als onderdeel van de hierin verwoorde visie zijn 'duurzaamheidsprincipes', voorwaarden en ambities beschreven en zijn vervolgens per gebied accenten gelegd met behulp van streefbeelden. Verder sluit het plan nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop in het betreffende projectgebied dient te worden omgegaan met water.

Waterkwantiteit

Conform het beleid van Waterschap Vallei & Eem hoeft bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.500 m² ten opzichte van de huidige situatie geen aanvullende waterberging te worden gerealiseerd. Indien de toename van het verharde oppervlak meer dan 2.500 m² betreft mag men maximaal de landelijk afvoer lozen op het oppervlaktewater. Ontwerp van nieuw stedelijk gebied dient in principe grondwaterneutraal te zijn, er mag geen negatieve beïnvloeding van de grondwaterstanden optreden. Het waterschap is er voorstander van zo min mogelijk schoon regenwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor de toekomstige waterhuishouding geldt voor afkoppelen van hemelwater de volgende voorkeursvolgorde:

- Hergebruik
- Infiltratie
- Bergen (oppervlaktewater, buffer)
- Afvoer naar oppervlaktewater
- Lozing op riool

Toekomstige ontwikkelingen dienen te zijn voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij zowel een DWA als een HWA worden aangelegd.

Waterkwaliteit

De trits "schoon houden – scheiden – schoonmaken" omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert, vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren van verontreinigd water. Voor het al dan niet aansluiten van verharde oppervlakken heeft Waterschap Vallei & Eem afkoppelbeslisbomen ontwikkeld, waarmee kan riolering.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende materialen (zinken dakgoten, bitumineuze dakbedekking, loodslabben en dergelijk) kan het hemelwater worden geïnfilteerd in de bodem of via een regenwaterriool op oppervlaktewater worden geloosd.

Drooglegging en ontwatering

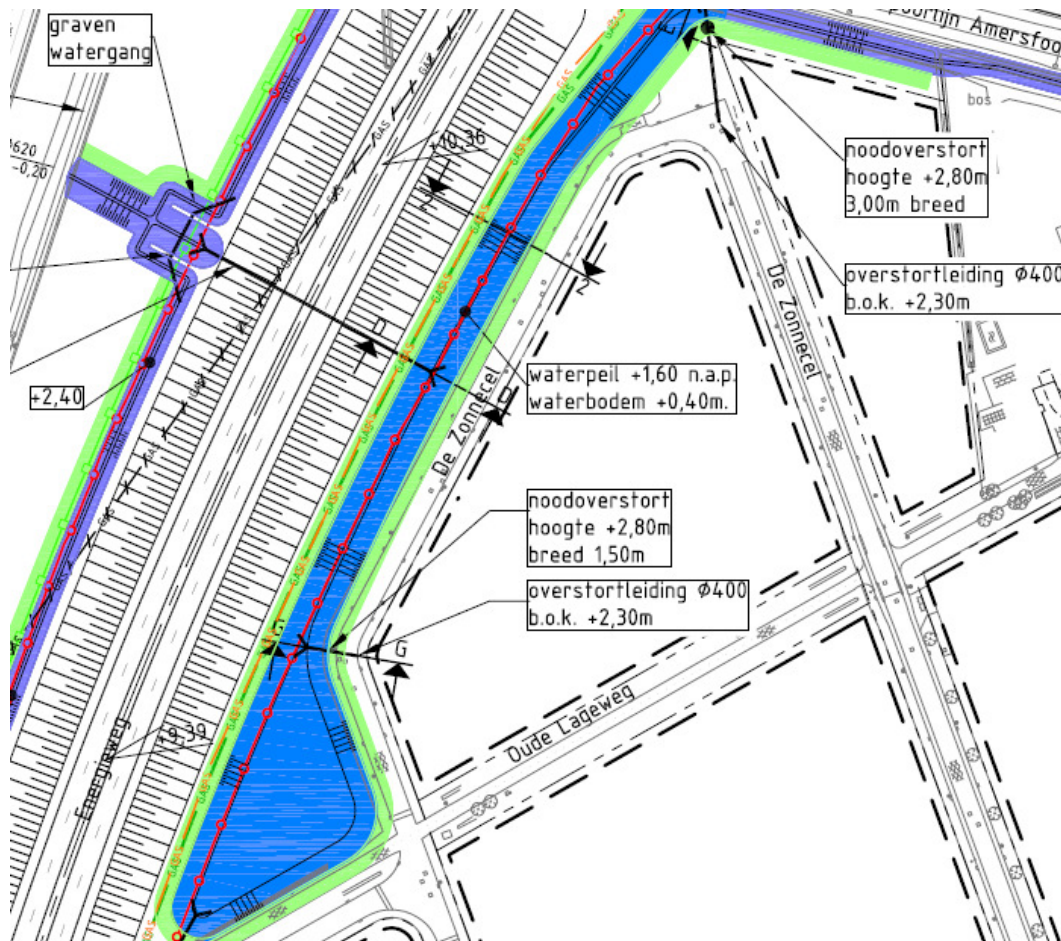
Bij het ontwerp dient met bouw-, vloer en maaiveldpeil rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Drooglegging is het verschil tussen oppervlaktewaterpeil en maaiveldhoogte.

Water in relatie tot het plangebied

Het project voorziet in een toename van bebouwing (ca. 11.000) m² en verhardingen (ca. 4000 m²). De compensatie daarvan geschiedt in de hydrologische bufferzone in het Bloeidaal. In maart 2003 is daartoe het 'Waterhuishoudingsplan voor De Wieken-Vinkenhoef' opgesteld. De benodigde waterberging voor de aanleg van het bedrijventerrein vindt plaats in de herinrichting van het beekdal van de oude Horstbeek en de Barneveldsebeek (Bloeidaal). Hierbij wordt een deel van het regenwater van het te bebouwen gebied afgevoerd naar het beekdal waar het vervolgens wordt vastgehouden en infiltreert in de bodem. Het beekdal vormt zo een vorm van hydrologische bufferzone tussen de beken en het nieuw in te richten bedrijventerrein. Deze bufferzone wordt ingericht als natuurgebied.

Het regenwater van de openbare weg, van parkeerplaatsen en erfverhardingen wordt eerst via regenwaterstelsels naar een lamellenafscheider ten zuiden van de Hogeweg afgevoerd en vervolgens naar de hydrologische bufferzone.

Conform het Waterhuishoudingsplan vangt het tuincentrum al het regenwater van de daken op ten behoeve van de bewatering van de eigen winkelvoorraad. Daarbij zullen uiteraard geen uitlogbare materialen worden gebruikt. Het vuilwaterafvoer van de bebouwing zal apart worden aangeboden bij de gemeentelijke riolering.



LEGENDA

	gasleiding bestaand		bestaande maaiveldhoogte
	gasleiding te verwijderen		nieuwe maaiveldhoogte
	gasleiding nieuw tracé		nieuwe bodemhoogte zaksloot
	gasleiding nieuw tracé april 2012		automatische / verstelbare stuw b = kruinbreedte in m ¹ h = kruinhoogte in m +N.A.P.
	aankoop/onteinings grens		vaste stuw b = kruinbreedte in m ¹ h = kruinhoogte in m +N.A.P.
	onderhoudsstrook		overstortput
	zaksloten		inspectieput
	watergangen Horstplantsoen		
	waterpartijen / watergangen		

Waterhuishouding bedrijventerrein Wicken - Vinkenhoef Fase 1, situatie duikers, putten en stuwen

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Het project voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

Positief wateradvies:

Het Waterschap Valei & Eem heeft hierover positief geadviseerd, onder voorwaarden. In zijn advies heeft het Waterschap aangegeven dat de opvang van regenwater voor eigen gebruik, de gescheiden afvoer van vuilwater en het afzien van het gebruik van uitlopende materialen in overeenstemming is met het beleid van het waterschap.

Daarnaast geeft het Waterschap aan dat er recentelijk contact is geweest over het bedrijventerrein De Wieken Vinkenhoef waar het tuincentrum een plaats krijgt. Dit bedrijventerrein valt onder de werking van het waterstructuurplan uit 2008, maar de gemeente heeft het initiatief genomen tot een nieuw waterstructuurplan. In dit plan wordt o.a. het functioneren van de structuur, de waterberging en ook de onderhoudbaarheid van het systeem getoetst. Ondertussen is er inhoudelijk overleg geweest over het waterstructuurplan. Het resultaat van dit overleg is dat de verschillende partijen nader tot elkaar gekomen zijn, maar dat er nog geen definitief akkoord is over het waterstructuurplan. De voorgestelde wijzigingen zijn echter positief dat de verwachting is dat het gaat lukken een gedragen waterstructuurplan te realiseren. Echter de berekeningsresultaten zijn nog niet bekend en een akkoord is er dus nog niet.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen meldt het Waterschap dat zij geen problemen zien in de ontwikkelingen van het tuincentrum zelf, mits er overeenstemming komt over de waterstructuur waarin deze gelegen wordt.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen met één ontsluitingsweg de grens van 3% bij 1.500 woningen. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg ligt deze grens bij een bvo van 33.333 m² en bij twee ontsluitingswegen een bvo van 66.667 m².

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Geen betekende bijdrage

Nu kantoorlocaties met twee ontsluitingswegen pas bij een omvang van 66.667 m² of meer in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, is de conclusie gerechtvaardigd dat de ontwikkeling van een tuincentrum met een bvo van 11.116 m² niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties schadelijke stoffen in de lucht.

Luchtkwaliteit grenzend aan de A28

In het kader van het Uitwerkingsplan is de luchtkwaliteit in het gebied grenzend aan de rijksweg A28 bepaald. Uit dat onderzoek bleek dat er geen belemmeringen waren voor de vestiging van een bedrijventerrein waarop een tuincentrum kan worden toegestaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Hierdoor zijn er voor dit project geen belemmeringen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet

aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Begin 2010 zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld. In dat basisnet worden zones langs hoofdinfrastructuur opgenomen waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Plaatsgebonden en Groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle

activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

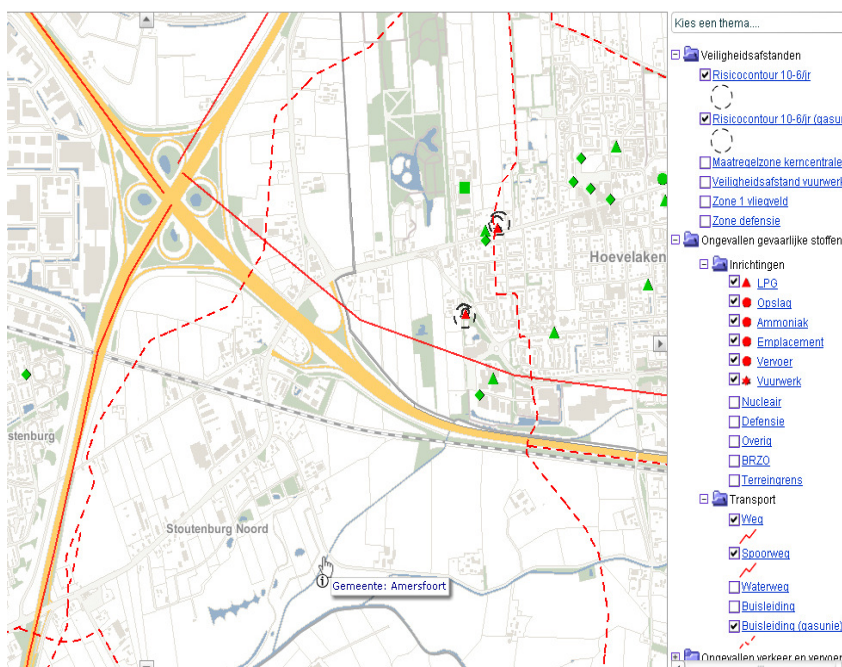
Externe veiligheid in relatie met het plangebied

Op de risicokaart worden risicovolle inrichtingen en transportroutes weergegeven. Indien het invloedsgebied van deze inrichtingen of transportroutes over het plangebied is gelegen zijn deze relevant voor het plangebied. Hieronder is in figuur 4 een uitsnede weergegeven uit de risicokaart voor het de omgeving van Ranzijn. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Ook zijn geen andere bedrijven relevant voor externe veiligheid.

De 3 locaties die met een groene ster zijn aangewezen betreffen kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Bevi.

Op de risicokaart zijn het spoor, de Rijksweg A28 en ondergrondse buisleidingen (rode stippellijn) aangegeven. De objecten kunnen relevant zijn voor externe veiligheid.

Volgens de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.



*Uitsnede risicokaart
Bron: provincie Utrecht*

In verband met de voorgenomen vestiging van Ranzijn Tuin & Dier op bedrijventerrein De Wieken-Vinkenhoef is een beoordeling gedaan ten aanzien van externe veiligheid door het Servicebureau Gemeenten, Afdeling Leemomgeving (rapportage 14 september 2012, projectnr. SB|G/LEKR/532175). Deze beoordeling is noodzakelijk omdat het bouwplan de rooilijn aan de noord-westzijde met 3 meter overschrijdt. Hierna zijn de belangrijkste conclusies van de beoordeling kort weergegeven. De integrale rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Buisleidingen

Zoals al in figuur 4 zichtbaar is loopt er langs de onderzoekslocatie een hoge druk aardgasleiding (buisleiding met een diameter van 914 mm en een druk van 66.20 bar). Deze leiding loopt aan de noordwest-zijde van het bouwplan, juist aan de zijde waar de rooilijn met 3 meter wordt overschreden ten opzichte van het uitwerkingsplan „De Wieken-Vinkenhoef“ .

Naast de afwijking van het bouwplan ten opzichte van het uitwerkingsplan wordt ook de aardgasleiding verlegd. De toekomstige aardgasleiding komt dichterbij Ranzijn te liggen dan de bestaande leiding.

Volgens de beoordeling is sprake van een toename voor het groepsrisico bij de geplande verlegging van de hoge druk aardgasleiding, als medewerking wordt verleend aan het bouwplan van Ranzijn Tuin & Dier, waarbij de rooilijn 3 meter opschuift in noordwestelijke richting. Deze toename dient verantwoord te worden. De verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.3.3 van de beoordeling.

Voor het overige leidt de verschuiving van de rooilijn niet tot een zodanig veranderde situatie dan al mogelijk is op basis van de het bestemmings- en uitwerkingsplan, dat verdere verantwoording noodzakelijk is.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

In het Externe Veiligheidsadvies voor bestemmingsplannen Bedrijventerreinen, d.d. 31 mei 2012, kenmerk SB|G/POLR/510996 van het Servicebureau Gemeenten, is in paragraaf 4.7.1 uitgebreid in gegaan op de route vervoer gevaarlijke stoffen. Uit de berekeningen die hier zijn gemaakt voor de A28 ten zuiden van knooppunt Hoevelaken blijkt dat voor de totale route het risico 0,095 maal de oriënterende waarde bedraagt bij 136 slachtoffers. Het hoogste groepsrisico per kilometer bedraagt 0.077 maal de oriënterende waarde bij 169 slachtoffers, deze hoogste waarde wordt niet bereikt in het gebied waarin Ranzijn is voorzien.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Ook in het Externe Veiligheidsadvies voor bestemmingsplannen Bedrijventerreinen (zie ook onder 4.4.1) is in paragraaf 4.7.2 en 4.7.3 aandacht besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Uit de berekeningen die zijn gemaakt voor bedrijventerrein de Hoef blijkt dat voor

zowel zogenaamde bonte als blok treinen de PR10-6 contour voor het plaatsgebonden risico op maximaal 2 meter vanuit het hart van de spoorbundel ligt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Hoef aan 2 zijden wordt begrensd door het spoor, waarvan één deel afbuigt naar de Wieken-Vinkenhoef. Het plaatsgebonden risico bij de Wieken-Vinkenhoef is gelijk aan het plaatsgebonden risico De Hoef. Ook het groepsrisico is in ons advies beschouwd.

In de nabijheid van het plangebied is geen hoogspanningslijn aanwezig. Verder worden nergens blootstellingslimieten overschreden als gevolg van de aanwezigheid van zendmasten.

Conclusie beoordeling:

Volgens de uitgebreide beoordeling Externe Veiligheid van het Servicebureau Gemeenten zijn er vanuit het plaatsgebonden risico, geen beperkingen voor het bouwplan (zie bijlage 4). Ook voor het groepsrisico zijn er geen beperkingen voor het betreffende bouwplan voor Ranzijn Tuin & Dier.

5.6 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

Zoals de naam al zegt gaat het bij gebiedsbescherming om bijzondere gebieden die specifieke bescherming genieten zoals de 'Natura 2000-gebieden of de ecologische hoofdstructuur. Dit project valt niet binnen de gebiedsbescherming van de natuurbeschermingswet en/of de ecologische hoofdstructuur.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang

én - er geen alternatieven zijn
én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van
instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie met het plangebied

De aanleg van het bedrijventerrein is al gebeurd. De grond is bouwrijp. Vanuit de flora-en faunawet zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van de bouwplannen. Er worden geen wettelijk beschermde soorten verwacht in het projectgebied. Aandachtspunt bij de uitvoering is het broedseizoen. Broedende vogels mogen volgens de wet nooit gestoord worden. Bij voorkeur werken buiten het broedseizoen. Bij werkzaamheden in het broedseizoen dient gecontroleerd te worden of broedende vogels aanwezig zijn. Bij aanwezigheid van broedende vogels kan dit effect hebben op de planning.

Bij de uitvoering van het project zal extra aandacht worden gegeven aan de mogelijkheden om het terrein diervriendelijk in te richten.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij een ruimtelijk plan moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Bron: gemeente Amersfoort, augustus 2010

legenda

Archeologisch Waardevolle Gebieden

1 - wettelijke beschermde monumenten (rijks- of gemeentelijk)

2 - gebieden met hoge archeologische waarde

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

3 - gebieden met een hoge archeologische verwachting

4 - gebieden met een middelhoge archeologische verwachting

5 - gebieden met een lage archeologische verwachting

overig

- gemeentegrens

- terrein Bernhardkazerne

Beleid

In geval van bodemverstoring moet een monumentenvergunning worden aangevraagd.

Bij plangebieden waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 100 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 500 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij plangebieden groter dan 10.000 m² waarbinnen bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden, is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Terrein waarbinnen rijksbeleid geldt

Daarom is het noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Amersfoort heeft het gebied deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en deels een hoge archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is voor ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² een voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is voor ontwikkelingen met een oppervlakte van 50 m² een voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

In 2008 is echter archeologisch onderzoek door de gemeente Amersfoort verricht. De uitkomst daarvan was dat er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat in het plangebied dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Relatie met het plangebied

In de huidige situatie komt in de directe omgeving van het projectgebied geen woningbouw voor.

Op het bedrijventerrein geldt een interne milieuzonering om te voorkomen dat bedrijven onderling hinder ondervinden. Ter plaatse van het projectgebied zijn bedrijven toelaatbaar in de categorieën 1 t/m 3. Het tuincentrum is volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aangemerkt als categorie 2-bedrijf. Het tuincentrum is derhalve in overeenstemming met deze interne milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Duurzaam bouwen

Beleid en normstelling

Bij de uitwerking van plannen moet wat betreft duurzaamheid rekening worden gehouden met de volgende beleidsdocumenten:

Klimaatakkoord 2007-2011

Bij nieuwbouw en renovatie is een forse energiebesparing mogelijk. In het "Klimaatakkoord 2007-2011" tussen gemeenten en Rijk wordt gesteld dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen.

Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energieprestatie-eis in de nieuwbouw.

Meer met Minder

In het plan 'Meer met Minder' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen die al bestaan (de EPC). Voor de utiliteitsbouw geldt een aanscherping van de EPC normen met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017. De invoering van de verscherpte normen is onlangs opnieuw uitgesteld. Voor bestaande utiliteitsbouw zal het kabinet de mogelijkheden verkennen voor invoering van een vergelijkbare normstelling voor de energieprestatie. Er wordt een energielabel voor gebouwen (utiliteits- en woningbouw) ingevoerd. Voor wat betreft deze energieprestatie-eisen is het Bouwbesluit van het desbetreffende jaar het uitgangspunt.

Conclusie duurzaamheid en energie

Het bouwplan dient minimaal te voldoen aan het bouwbesluit van het betreffende jaar. In dat geval vormt het aspect duurzaamheid en energie geen belemmering van het bouwplan.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Realisatie van de beoogde ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van Hoorne Vastgoed.

Hoorne Vastgoed is een multidisciplinaire vastgoedontwikkelaar en vastgoedbelegger, met een focus op retail en woningbouw. Een van de primaire doelstellingen van Hoorne is het huisvesten van Ranzijn tuin en dier. Het te realiseren tuincentrum wordt toegevoegd aan de eigen beleggingsportefeuille van Hoorne Vastgoed. Zodoende is sprake van een eindgebruiker en een belegger, waardoor sprake is van een sluitende businesscase.

Uit onderzoek van Hoorne blijkt dat er voldoende marktvrage is naar het programma zoals dat nu bestemd wordt.

Als belegger ligt de focus op de lange termijn, waardoor Hoorne Vastgoed bereid is genoegen te nemen met een lager rendement (IRR). Voor dit project heeft Hoorne Vastgoed de grond als een soort erfpachtconstructie ingebracht, waarbij een disconteringsvoet van 4% wordt aangehouden. Hierdoor kan met een marktconforme huur voor het tuincentrum en de overige commerciële ruimte een gemiddeld IRR van 6,5% worden behaald.

Bij deze ruimtelijke onderbouwing is in het kader van de financiële uitvoerbaarheid ook een organogram met een korte toelichting en een opstal exploitatieopzet VO project bijgevoegd.

Conclusie: er lijkt van de zijde van de ontwikkelaar sprake van een haalbaar plan.

Een exploitatieplan is met name bedoeld om kosten te verhalen op de aanvrager. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de raad een exploitatieplan vaststelt (artikel 6.12 Wro). Ook is geregeld dat de raad besluit geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden (artikel 6.12, lid 2 Wro). Een van die voorwaarden is dat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

De grond waarop gebouwd is eigendom van de gemeente, maar wordt zo spoedig mogelijk aan Hoorne Vastgoed geleverd. Het kostenverhaal vindt plaats door middel van de reguliere gronduitgifte, waarbij de gemeente grondopbrengsten realiseert. De voorzieningen worden door de gemeente aangelegd, behoudens die welke door Hoorne Vastgoed dienen te worden geregeld (huisaansluitingen etc.) De planning vanuit Hoorne is om op 1 maart 2013 het tuincentrum te kunnen openen.

Met de eigenaar van dit perceel is een anterieure overeenkomst tot gronduitgifte gesloten, waarin de locatie-eisen zijn gesteld en waarmee het kostenverhaal is geregeld. De andere voorwaarden zijn niet aan de orde, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden gemaakt.

Kosten

Het onderhavige perceel is door de gemeente verkocht aan een ontwikkelaar. Het perceel had al geleverd moeten zijn, maar door diverse oorzaken (vertraging bouwrijp maken en tegenvallende markt) heeft de ontwikkelaar niet afgenomen. Inmiddels is de ontwikkeling van het perceel met het tuincentrum (Ranzijn tuin en dier) ter hand genomen. Financieel gezien levert dit het volgende op:

De kosten van de gemeente bestaan uit de reguliere kosten van het bouwrijp maken van de kavel (al uitgevoerd) en het woonrijp maken van het gebied. Bij de komst van het tuincentrum nog voor ongeveer € 43.000 aan kosten in de openbare ruimte worden uitgevoerd. Het gaat hier om kosten van inritten, omleggen trottoirs en woonrijp opleveren. Voorts zijn er reguliere plankosten. Vanuit de grondexploitatie De Wieken Zuid worden de gemeentelijke kosten gedekt, mede omdat er sprake is van inkomsten uit grondverkoop van de bewuste kavel. De koopsom (à € 3.000.000) en de rente vanaf het moment dat het perceel bouwrijp was (1 mei 2010) kunnen bij uitvoering van het plan door de gemeente ontvangen worden.

Conclusie: van gemeentewege is sprake van een haalbaar plan.

Planschade

De onderhavige locatie heeft al een bedrijvenbestemming. De beoogde ontwikkeling voorziet slechts in de mogelijkheid om een rooilijn aan de zijde van de Rijksweg met 3 meter te overschrijden. De gevolgen daarvan zijn zeer gering. De kans op planschade wordt door de initiatiefnemer dan ook ingeschat als zeer gering.

Om die reden wordt een daadwerkelijke planschaderisicoanalyse niet noodzakelijk geacht en is deze niet uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer gegarandeerd. Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd over het bouwplan met de betrokken overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Waterschap Valei&Eem, De Nederlands Gasunie, Prorail, de Nederlandse Spoorwegen, de Veiligheidsregio Utrecht, district Eemland en de Provincie Utrecht.

Naar aanleiding van het overleg heeft het Waterschap een positief wateradvies (onder voorwaarden) afgegeven.

De Gasunie heeft in zijn reactie aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben als het PR en GR van de hoge druk aardgastransportleiding berekend moeten worden. Naar aanleiding van deze reactie is een beoordeling externe veiligheid opgesteld door het Servicebureau Gemeenten (zie hoofdstuk 5).

De Veiligheidsregio heeft laten weten te kunnen instemmen met het beoogde plan onder de voorwaarde dat er een toereikende bluswatervoorziening beschikbaar is binnen 40 meter van de (brandweer)toegang van het gebouw en onbeperkt toegankelijk is.

De overige overlegpartners zagen in de plannen geen aanleiding voor een nadere reactie.

Vorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Derhalve heeft de ruimtelijke onderbouwing met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met de bijbehorende stukken conform de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf ... 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen tegen het bouwplan indienen.