

Raadsvoorstel



Van	Burgemeester en wethouders	Portefeuillehouder(s)	Janssen Koşer Kaya Stegeman
Aan	Gemeenteraad		

B&W- vergadering	9 maart 2021	Agenda Het Besluit	23 maart 2021
De Ronde	-	Vastgesteld besluit	23 maart 2021

Titel

Vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan voor het duurzame en circulaire bedrijventerrein Vinkenhoeft

Beslisapunten

De raad besluit:

1. De bijgevoegde zienswijzennota 'Chw ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoeft' & ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin is verwoord;
2. Het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00180-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' - zoals beschreven in bijlage 1 (pagina 101) van de Welstandsnota 2017 - ongewijzigd vast te stellen;
4. De bijgevoegde zienswijzennota ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' vast te stellen en de ingekomen zienswijze te beantwoorden zoals daarin is verwoord;
5. Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.EP00001-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 21 november 2017 [\[link\]](#) heeft uw gemeenteraad besloten om de startnotitie voor het Chw bestemmingsplan De Wieken Noord vast te stellen en de bestemmingsplan procedure te starten, waarbij de procedure voor model 2 wordt gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat de naamgeving "De Wieken Noord" inmiddels is gewijzigd in "Vinkenhoeft".

Uitvoering gegeven aan de startnotitie

Volgens de vastgestelde startnotitie van 21 november 2017 is het bestemmingsplan opgesteld. In de raadsinformatiebrief van 24 november 2020 [\[link\]](#) is uw gemeenteraad geïnformeerd over de ontwerpen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling en realisatie van het laatste gedeelte van het bedrijventerrein De Wieken Vinkenhoeft mogelijk. Het betreft het gebied tussen de spoorlijn Amersfoort - Apeldoorn en het knooppunt Hoevelaken. Verder zijn de rijksmonumenten aan de oostkant meegenomen in het bestemmingsplan omdat voor dit gebied een verouderd juridisch-planologisch regime geldt.

Gelijktijdig met bestemmingsplan is een aantal andere plannen opgesteld. Zo moet er gelet op de eigendomssituatie in Vinkenhoeft een exploitatieplan worden opgesteld. Deze verplichting vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Verder is aangegeven dat er een beeldkwaliteitseisen worden opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Daarom is overeenkomstig met de Welstandsnota 2017 een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Verder geeft de startnotitie in de paragraaf duurzaamheid aan dat er bij de ontwikkeling en realisatie van Vinkenhoeft rekening moet worden gehouden met duurzaam en milieubewust bouwen. Daaraan wordt onder andere invulling gegeven met de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoeft.

Uw gemeenteraad heeft voorafgaand aan de vaststelling van de startnotitie op [4 april 2017](#) al een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ruimtelijke ontwikkeling in Vinkenhoeft te voorkomen. Dat voorbereidingsbesluit heeft uw gemeenteraad herhaald op [15 mei 2018](#), [16 april 2019](#) en [24 maart 2020](#).

Voor de terinzagelegging van de ontwerpen bent u geïnformeerd.

Op 24 november 2020 [\[link\]](#) is uw gemeenteraad geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoeft en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Vinkenhoeft (verder: ontwerpen). Naar aanleiding van deze brief hebben wij verzocht om een agendering op De Ronde van 8 december 2020 [\[link\]](#).

Tijdens De Ronde van 8 december 2020 is een aantal vragen gesteld. Hieronder de beantwoording van deze vragen.

- *Plannen ten aanzien van het monumentenensemble:*
Dit complex bestaat uit drie panden met de huisnummers 24, 26 en 28. De huisnummers 24 en 26 zijn in eigendom van de gemeente en nummer 28 van een derde. De panden van de gemeente worden momenteel beheerd door de HOD (anti-kraak) en nummer 28 is in gebruik als kantoor. Daarnaast zijn de voorbereidingen voor de verkoop van de panden van de gemeente opgestart. Het complex valt buiten de ontwikkeling van het plangebied Vinkenhoeft, maar het is wel meegenomen in het bestemmingsplan
- *De mogelijkheid van het aanleggen van een biomassacentrale voor eigen gebruik:*
Een biomassa centrale voor eigen gebruik is niet mogelijk binnen het plangebied.
- *De geplande inritten van de ROVA en het ingeplande fietspad:*
Op het perceel zullen verschillende inritten komen dit om de bezoekersstromen, het personeel en de bedrijfsingang met vrachtverkeer te scheiden dit vanuit verkeersveiligheid. Het perceel is per fiets goed bereikbaar vanuit de verschillende fiets aanrijroutes. Vinkenhoeft wordt een 30 km per uur zone. Een gemengde verkeersafwikkeling is hierbij gebruikelijk en is hier prima mogelijk.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan en exploitatieplan maakt de ontwikkeling van een duurzaam en circulair bedrijventerrein de Vinkenhoeft mogelijk.

Argumenten

1.1/4.1 De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigd inzicht.

Ten aanzien van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan zijn er meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van een zevental reclamanten. Als bijlage zijn twee nota's gevoegd waarin de zienswijzen zijn opgenomen. In grove lijnen zijn de zienswijzen gericht op het volgende:

1. De bedrijven geen in-/uitrit mogen aanleggen met een directe verbinding naar de Oude Lageweg;
2. Afname van woongenot door toename van geluid, geur en stof;
3. Waarde vermindering van opstallen in de directe omgeving van het bedrijventerrein;
4. Te hoge kwaliteitseisen voor het entreegebied (bestemming Bedrijf-1);
5. Inbrengwaarden;
6. Uitgifteprijs;
7. Historische kosten.

In de bijgevoegde zienswijzennota's is gereageerd op onder andere de voorgenoemde zienswijzen.

2.1 Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd.

- Er is geen sprake van inhoudelijke wijzigingen in het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef';
- Ter onderbouwing van de toelichtingen omtrent verkeer en de ladder van duurzame verstedelijking zijn twee bijlagen gevoegd;
- In de verbeelding is een gebiedsaanduiding toegevoegd. Het betreft de gebiedsaanduiding "Milieuzone - gemend gebied";
- In de regels van het bestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen:
"Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gemengd gebied' is sprake van een matige tot sterke functiemenging en/of van een ligging direct langs de hoofdontsluitingsstructuur. Bij de beoordeling van functies in deze zone mogen de richtafstanden in de VNG-brochure 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap worden verlaagd."
- De weg naar de Villa Vinkenhoef (aan de oostelijke zijde van het plangebied) is abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan 'Groen' bestemd. De weg is in het voorliggend bestemmingsplan bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

2.2 In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef

De beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef wordt niet ter vaststelling aangeboden. De beleidsregel heeft slechts werking indien het bestemmingsplan is vastgesteld en inwerking is getreden. Na vaststelling van het bestemmingsplan, gaat het college zich beraden om tot een vaststelling van deze beleidsregel te komen. Een concept van de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef is als bijlage gevoegd.

3.1 Het exploitatieplan is ambtshalve gewijzigd.

- Er is geen sprake van inhoudelijke wijzigingen in het exploitatieplan;
- Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld met betrekking tot onder meer de verbeelding, dient bijlage 2 van het exploitatieplan (kaart bestemmingsplan) te worden gewijzigd.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef wordt onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Normaliter wordt een aanvraag omgevingsvergunning onder andere getoetst aan de Welstandsnota 2017. Echter, is het plangebied volgens de welstandsnota aangemerkt als "Gebied in ontwikkeling (met vastgestelde beeldkwaliteitsplan)". Dit brengt met zich mee dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Om alsnog de redelijke eisen van welstand te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld zoals is beschreven in bijlage 1 (pagina 101) van de Welstandsnota 2017. Dit beeldkwaliteitsplan wordt hiermee een aanvulling op de geldende welstandsnota en kent zijn wettelijke grondslag in de artikel 12a van de Woningwet.

Kanttekeningen

1.1 Voor de eventuele verwerving van de gronden dient vóór 11 april 2021 een bestemmingsplan vastgesteld te worden.

De gemeente wenst de gronden binnen Vinkenhoef, mede met het oog op de relocatie van de ROVA vanuit de Kop van IJssel, te verwerven. Met de verwerving van deze gronden worden de eerste stappen gezet in de herontwikkeling van de Kop van IJssel naar woningbouw. Daartoe heeft uw gemeenteraad in zijn vergadering van 10 april 2018 een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de gronden binnen Vinkenhoef. Dat voorkeursrecht heeft een geldingsduur van drie jaar, tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld. Voor het behoud van het gemeentelijk voorkeursrecht is het derhalve noodzakelijk dat de gezamenlijke ontwerpen voor 11 april 2021 worden vastgesteld.

Duurzaamheid

In dit bestemmingsplan wordt op meerdere manieren geborgd dat de Vinkenhoef een circulair en duurzaam bedrijven terrein wordt. Allereerst is in de bestemmingsplanregels opgenomen dat binnen het bedrijventerrein geen netwerk voor aardgas wordt aangelegd. Daarnaast is de bedrijvenlijst, die aangeeft welke bedrijven zich kunnen vestigen, beperkt tot duurzame bedrijven.

Het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit biedt de mogelijkheid om zogenaamde “open normen” in de regels van het Chw bestemmingsplan op te nemen. In het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef is een open norm voor duurzaamheid geformuleerd. De uitleg van die open norm is vervolgens opgenomen in de “beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef”. Daarmee wordt bewerkstelligd dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan die beleidsregel.

In de toelichting van het Chw bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de achtergronden en worden aanbevelingen gedaan voor nadere invulling. Ook in het exploitatieplan is het onderwerp duurzaamheid meegenomen met betrekking tot het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. De duurzaamheidseisen zijn verwoord in het “Handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Amersfoort” en de “Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte”. Beide documenten maken deel uit van het exploitatieplan en zijn opgenomen in de regels van het exploitatieplan.

Financiën

Het exploitatieplan verzekert het verhaal van de kosten van grondexploitatie voor het geval de gemeente niet alle gronden weet te verwerven binnen Vinkenhoef en grondeigenaren over wensen te gaan tot zelfrealisatie.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een exploitatieopzet van geraamde kosten en geraamde opbrengsten. De kosten worden over de eigenaren in het gebied verdeeld naar rato van de opbrengstpotentie van hun gronden. Uit die verdeling volgt een exploitatiebijdrage per eigenaar. De verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage ontstaat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen¹.

Naast het exploitatieplan kent de gemeente haar “eigen” grondexploitatie Vinkenhoef. Die grondexploitatie is een weergave van de boekhoudkundige werkelijkheid van de gemeente. De grondexploitatie Vinkenhoef is door de gemeenteraad vastgesteld, opgenomen in het meerjarenprogramma grondexploitaties en wordt jaarlijks door de gemeenteraad herzien. De kosten en opbrengsten behorend bij het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef passen binnen de door uw gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Vinkenhoef 2019 [\[link\]](#).

Risicoparagraaf

Aan de bekendmaking van de terinzagelegging van de gezamenlijke ontwerpen zijn als zodanig geen risico's verbonden.

Communicatieboodschap

Voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein De Wieken - Vinkenhoef is een bestemmingsplan, een exploitatieplan, een beeldkwaliteitsplan en een beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef gemaakt. Deze plannen zijn nodig om dit deel van het

¹ Voor meer algemeen en uitgebreid zie hoofdstuk 1 “Inleiding” en hoofdstuk 5 “De exploitatieopzet” van het exploitatieplan)

bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen als duurzaam en circulair bedrijventerrein. Dit plan maakt onder andere een milieu breng/overslag station mogelijk, zodat op termijn de ROVA zich hier kan vestigen vanuit de Kop van Isselt. Daarnaast is er ruimte voor andere bedrijven. Met de verhuizing van de ROVA naar de Vinkenhoef komt er in de Kop van Isselt de gewenste ruimte voor woningbouw.

Een bijzonder onderdeel in het gebied vormt het cultuurhistorische complex van een villaboerderij met veestal aan de oostkant van het gebied. Omdat het bestemmingsplan voor dit deelgebied verouderd is, is het meegenomen in het bestemmingsplan.

De plannen zijn eind 2020 ter inzage gelegd. In deze periode zijn enkele zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Het Chw ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan diverse betrokken instanties, zoals onder andere het waterschap Vallei en Eem, de provincie Utrecht, ProRail, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Nederlandse Gasunie, Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en de Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA). De opmerkingen van de bevroegde instanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

De grondeigenaren en de omwonenden zijn betrokken geweest bij de ontwikkeling van de plannen. Gedurende het proces van planontwikkeling zijn zij op verschillende momenten geïnformeerd en bijgepraat. Middels www.metamersfoort.nl hebben de inwoners van Amersfoort een reactie kunnen achterlaten die meegenomen zijn in de planontwikkeling.

Voordat u met een raadsinformatiebrief bent geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan, heeft er een digitale bijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan gepresteerd en (uitvoerig) besproken. De opmerkingen van buurtbewoners zijn uiteindelijk meegenomen voordat wij het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegd.

Vervolgstappen

In het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef wordt verwezen naar de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef. Na vaststelling van het bestemmingsplan gaat het college van burgemeester en wethouders zich beraden over de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

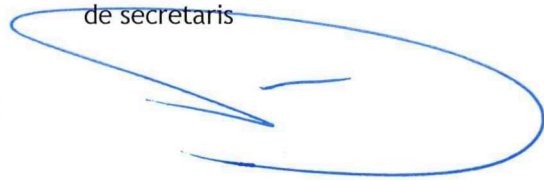
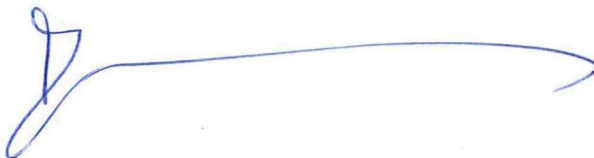
Het bestemmingsplan en exploitatieplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoef' is een beleidsregel. De Algemene wet bestuursrecht biedt geen mogelijkheid om beroep in te stellen ten aanzien van een beleidsregel.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.A long, horizontal handwritten signature in blue ink, starting with a small loop and ending in a long, sweeping stroke.

Bijlage(n):

- Het raadsbesluit
- Zienswijzennota 'Chw ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoef' & ontwerpbeeldkwaliteitsplan
- 'Vinkenhoef'
- Zienswijzennota ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef'
- Het bestemmingsplan Vinkenhoef
- Het exploitatieplan Vinkenhoef
- Het beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef
- De ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1438153

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van Amersfoort 9 maart 2021, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. de bijgevoegde zienswijzennota 'Chw ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoeft' & ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin is verwoord;
2. het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00180-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' - zoals beschreven in bijlage 1 (pagina 101) van de Welstandsnota 2017 - ongewijzigd vast te stellen;
4. de bijgevoegde zienswijzennota ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' vast te stellen en de ingekomen zienswijze te beantwoorden zoals daarin is verwoord;
5. het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.EP00001-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 maart 2021

de griffier

de voorzitter

Zienswijzennota

‘Chw ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoef’ &
ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Vinkenhoef’

Zienswijzennota

‘Chw ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoef’
&
ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Vinkenhoef’

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 STATUS ZIENSWIJZENNOTA	4
1.2 PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	4
1.3 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
1.4 BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	4
2. ZIENSWIJZEN	5
2.1 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 1	5
2.2 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 2	7
2.3 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 3	8
2.4 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 4	10
2.5 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 5	12
2.6 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 6	14
2.7 ZIENSWIJZE VAN RECLAMANT 7	18
3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	19
4. ZIENSWIJZEN TEN AANZIEN VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN VINKENHOEF.....	20

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft'. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

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

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' heeft na publicatie in de Stadsberichten en de Staatscourant met ingang van woensdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

Vaststelling

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

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van de Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend en van een (digitale) handtekening voorzien.

1.4 Bescherming persoonsgegevens

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De reactienota met de volledige namen van de indieners van de reacties is voor het college ter inzage gelegd en op verzoek in te zien.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk is iedere zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja hoe, wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.1 Zienswijze van reclamant 1

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 25 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

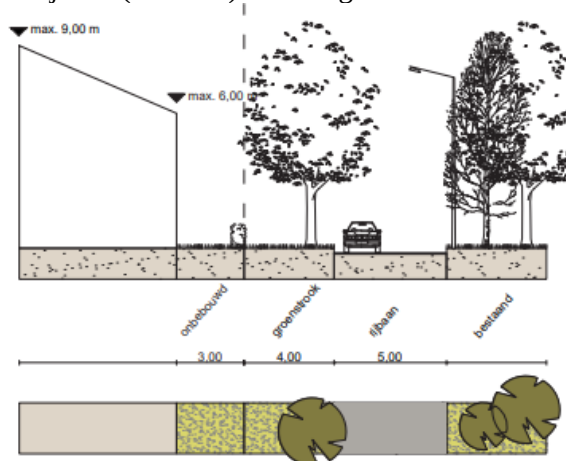
2.1.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant vindt een verkeersbestemming van veertien meter niet acceptabel. De inrit van de Oude Lageweg is – voor zover reclamant heeft begrepen – uitsluitend bestemd voor de gebruikers van de Villa Vinkenhoef. Reclamant is van mening dat de in-/uitrit niet zo breed hoeft te zijn. Een in-/uitrit van vijf meter is meer dan genoeg.
- Bij een inrit van vijf meter breed kan de groenstrook langs de Oude Lageweg worden doorgetrokken.
- Reclamant is tevreden met de groene verplichtingen die zijn opgelegd, maar vindt dat er niet vanuit zijn woonsituatie is gekeken. Daarom verzoekt reclamant dringend om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de zeven meter diepe verkeersbestemming terug te brengen naar vijf meter. Hierdoor komt er een strook vrij die groen ingericht kan worden. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat reclamant tegen geparkeerde auto's kijkt.
- Reclamant wil absoluut geen autoverkeer voor de bedrijven langs zijn huis. Reclamant vindt de drukte van de Villa Vinkenhoef namelijk meer dan genoeg.

2.1.2 Reactie van de gemeente

2.1.2.1 Verkeer

Reclamant kan zich niet vinden in de breedte van de verkeersbestemming. In de nabije toekomst zijn wij voornemens om de fietsverbinding richting het bedrijventerrein, maar ook naar de nabije omgeving van het bedrijventerrein (nader) mogelijk te maken. Om dit te kunnen bewerkstelligen is de bestemming “Bedrijventerrein” een gebiedsaanduiding “Overig” opgenomen. Binnen deze strook wordt dus voorgesorteerd op het voorgenoemde fietspad. De wens is daarom ook om een bandbreedte aan mogelijkheden op te nemen in de toekomst tot een fietspad in dat gebied te kunnen komen. Ter illustratie is hieronder een fragment opgenomen op welke wijze er invulling gegeven gaat worden aan de rijbaan (in-/uitrit) naar de gebruikers van de Villa Vinkenhoef.



De te vestigen bedrijven in de bestemming “Bedrijventerrein” worden voor motorvoertuigen (vrachtauto’s en autoverkeer) alleen ontsloten vanaf de bedrijfsstraat. Dus niet vanaf de zijde Oude Lageweg. In de regels van het bestemmingsplan is hieromtrent het volgende opgenomen:

“Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

(....)

k. in-/uitritten van en naar de bestemming Bedrijventerrein met een directe verbinding vanaf de Oude Lageweg;”

2.1.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Zienswijze van reclamant 2

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 25 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.2.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant is van mening dat zijn/haar woongenot afneemt door de plannen voor dit gebied.
- Reclamant vreest voor toename van stof, geluidsoverlast en stankoverlast.
- Reclamant ziet graag dat het gebied gehandhaafd blijft zodat het groen ingericht blijft.
- Reclamant vindt dat bedrijven geen eigen inrichting moeten kunnen geven.
- Reclamant wijst naar een andere locatie in de nabije omgeving van het plangebied en geeft daarbij aan dat het daar in het verleden mooi grasland was. Helaas zijn deze gronden nu verhard en staan er voertuigen.
- Reclamant vreest voor geluidsoverlast van koelmotoren in de nachtelijke uren.
- Reclamant vreest voor ongedierte vanwege de inname van GFT.
- Reclamant wil niet dat in de nachtelijke er in de nachtelijke uren transportbewegingen gaat plaatsvinden.
- Reclamant is van mening dat door dit plan zijn/haar huis in waarde zal dalen.

2.2.2 Reactie van de gemeente

Op het gebied van stof, geluid en stank is bij de totstandkoming van dit plan uitgebreid onderzoek gedaan en wordt met de invulling van het plangebied rekening gehouden welke bedrijfsactiviteiten waar mogen komen. Uit die onderzoeken en de inrichting van het plangebied blijkt op de eerstelijns bebouwing aan de Oude Lageweg wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op dit gebied. Daar de woning van reclamant verder weg is gelegen kan worden geconcludeerd dat het de verwachting is dat er geen sprake kan zijn van overlast op dit gebied.

De verkeerbewegingen kunnen plaatsvinden via de inrit die wordt gecreëerd vanaf de Energieweg. Het te vestigen bedrijven dienen zich te houden aan de openingstijden die onder andere zijn grondslagen kennen uit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

2.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Zienswijze van reclamant 3

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 25 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.3.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant stelt vast dat het nieuw geplande milieubrengstation in een al bestaande gevoelige omgeving is gelegen. Aan de Oude Lageweg zijn namelijk meerdere woningen gelegen.
- Het plangebied is gelegen in de omgeving van de spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort en verkeersknooppunt Hoevelaken. De komst van een milieubrengstation zal het geluidsniveau negatief beïnvloeden en de dagelijkse rust verstoren.
- De beoogde rotonde op het eventuele milieubrengstation zal zeker door het intensieve geplande gebruik voor de omgeving geluids- en stankoverlast zorgen.
- De uitlaatgassen die vrijkomen van wachtende auto's in combinatie met zuidwestelijke windrichting zal voor reclamant ook overlast opleveren.
- Reclamant heeft onregelmatige diensten op het werk. De geluidstoename – met name overdag – gaat naar verwachting een directe negatieve invloed hebben op de gezondheid.
- Reclamant is van mening dat zijn/haar huis in waarde zal dalen.

2.3.2 Reactie van de gemeente

2.3.2.1 Milieu

Op het gebied van geluid is bij de totstandkoming van dit plan uitgebreid onderzoek gedaan en wordt met de invulling van het plangebied rekening gehouden welke bedrijfsactiviteiten waar mogen komen. Uit die onderzoeken blijkt dat op de eerstelijns bebouwing aan de Oude Lageweg niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op dit gebied.

Om toch te voldoen aan de wet- en regelgeving op dit gebied zijn er in de verkaveling van het plangebied restricties opgenomen. Dit is een zogeheten inwaartse zonering. Bedrijven die het minste geluid maken mogen zich vestigen in het gebied tegenover de woningen aan de Oude Lageweg. Bedrijven die iets meer geluid maken mogen zich daar dan weer achter vestigen en zo gaat het verder tot aan de Energieweg. In de onderzoeken is tevens rekening gehouden met de verkeersbewegingen op zowel het bedrijventerrein als op de wegen rondom het gebied. Met al deze restricties wordt er voldaan aan de wettelijke normen voor geluid.

Op het gebied van stank en luchtkwaliteit blijkt uit onderzoeken dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving op dit gebied.

2.3.2.2 Verkeer

Door onderzoeksbureau Sweco is voor de verkaveling van Vinkenhoef in 2019 een analyse op de verkeersaspecten (onderzoek naar verkeersaantrekkende werking, verkeersafwikkeling en wachtrijen) uitgevoerd. De inrichting van de kavel (bestemming Bedrijf-2) houdt rekening met het maximaal aantal te verwachten bezoekers naar het afvalbrengstation op zowel drukke werkdagen als de drukke zaterdag. Na het passeren van de rotonde wordt er daarom rekening mee gehouden dat er op eigen terrein van het afvalbrengstation een voldoende lange opstelruimte van 350m aanwezig is voor de toegangscontrole van het afvalbrengstation.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de kruising Energieweg/Outputweg. Ook voor deze kruising is geanalyseerd dat deze kruising die van verkeerslichten wordt voorzien, het toekomstige verkeersaanbod goed kan afwikkelen. In eerste instantie zijn deze berekeningen uitgevoerd voor het maatgevende ochtend- en avondspitsuur 2025. Daarna is nog voor dit kruispunt een robuustheidsberekening uitgevoerd. Dit houdt in dat voor het verkeer van en naar het afvalbrengstation

rekening is gehouden met een verdubbeling van de hoeveelheid verkeer (worst case). Deze berekeningen geven een goed beeld dat het verkeer ook in 2030 goed afgewikkeld kan worden. Binnen de plannen van knooppunt Hoevelaken wordt de kruispuntcapaciteit van de kruising Energieweg/ Amersfoortsestraat/ Westerdorpsstraat/ A1 afgestemd op de toekomstig (2030) te verwachten verkeersintensiteiten, zodat het verkeer hier goed afgewikkeld kan worden. In de realisatiefase is enige hinder niet helemaal uit te sluiten, maar is het uitgangspunt dat verkeer veilig kan worden afgewikkeld en hinder zoveel mogelijk wordt beperkt.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Zienswijze van reclamant 4

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 26 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.4.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant heeft tijdens de aankoop van zijn/haar huis een gesprek gevoerd met de gemeente. Dit gesprek heeft in 2015 plaatsgevonden. Daarin is door de ambtenaar benadrukt dat: “zich niet voor kon stellen dat zich categorie vier of vijf industrie zou mogen vestigen op de Vinkenhoef” en dat “er effectief geen bestemmingsplan voor de Vinkenhoef is”.
- Reclamant is teleurgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan toch ruimte biedt voor milieucategorie vier industrie (delen van het afvalstation).
- Uit de akoestisch modellering blijkt dat de geluidsbelasting flink zal toenemen en boven de gewenste waardes voor woningen uitkomen. Reclamant heeft de angst dat in de praktijk nog hoger zal worden (met name voor het afvalstation).
- Reclamant vindt het onduidelijk of de gemeente gaat zorgen of de gevel van zijn/haar woning een acceptabel geluidsniveau gaat krijgen.
- Een optie (voorstel) is om de geplande omwalling van het afvalstation hoger te maken om zo de geluidsdruk te verminderen.
- Reclamant vreest dat door de ontwikkelingen – vanwege de heersende windrichting – het voor veel stankoverlast gaat zorgen. Reclamant stelt voor om te verplichten dat afval ondergronds of in goed afgesloten containers wordt opgeslagen.
- Reclamant verzoekt de gemeente strengere eisen op te nemen in het bestemmingsplan op het gebied van geur.
- Reclamant vreest dat bij de werkzaamheden op het afvalstation veel stof vrij gaat komen. Reclamant wil dat er dwingende voorzorgsmaatregel worden genomen om stofhinder te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door geen afvalcontainers open te laten.
- Reclamant is van mening dat zijn/haar huis in waarde zal dalen.
- Reclamant wil toch opmerken dat er positieve kanten zijn aan de plannen. Bijvoorbeeld de opbouw van bedrijven (van laag naar hoog bouw) en de gestelde voorwaarden voor hoeveelheid groen.
- De plannen bieden ook een goede gelegenheid om het autoverkeer op de Oude Lageweg te verminderen. Voorgesteld wordt om het bedrijfsverkeer naar Oude Lageweg 165 over het bedrijventerrein te leiden omdat de Oude Lageweg een belangrijke fietsverbinding is.
- Reclamant wil graag een oversteekpunt over het fietspad. Als voorbeeld wordt gewezen naar een bestaande situatie ter hoogte van het bedrijf de Ranzijn.
- Reclamant verzoekt tot slot om niet alleen naar de strikte wettelijke minimale eisen te kijken, maar ook de leefbaarheid van de bestaande woningen en de bewoners van Vinkenhoef op een zo hoog mogelijk peil te houden.

2.4.2 Reactie van de gemeente

2.4.2.1 Milieu

Op het gebied van geluid is bij de totstandkoming van dit plan uitgebreid onderzoek gedaan en wordt met de invulling van het plangebied rekening gehouden welke bedrijfsactiviteiten waar mogen komen. Uit die onderzoeken blijkt dat op de eerstelijns bebouwing aan de Oude Lageweg niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op dit gebied.

Om toch te voldoen aan de wet- en regelgeving op dit gebied zijn er in de verkaveling van het plangebied restricties opgenomen. Dit is een zogeheten inwaartse zonering. Bedrijven die het minste geluid maken mogen zich vestigen in het gebied tegenover de woningen aan de Oude Lageweg. Bedrijven die iets meer geluid maken mogen zich daar dan weer achter vestigen en zo gaat het verder tot aan de Energieweg. In de onderzoeken is tevens rekening gehouden met de verkeersbewegingen op zowel het bedrijventerrein als op de wegen rondom het gebied. Met al deze restricties wordt er voldaan aan de wettelijke normen voor geluid.

Op het gebied van stank en luchtkwaliteit blijkt uit onderzoeken dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving op dit gebied.

2.4.2.2 Verkeer

Reclamant stelt voor om een doorsteek te maken voor autoverkeer over de fietsroute Oude Lageweg naar bedrijventerrein Vinkenhoef. Dit vinden wij ongewenst en nemen wij niet over. Ons uitgangspunt is namelijk dat de te vestigen bedrijven binnen de bestemming “Bedrijventerrein” geen directe verbinding mogen hebben vanaf de Oude Lageweg. Dit om juist doorgaand verkeer tussen Vinkenhoef en Amersfoortsestraat via de Oude Lageweg te voorkomen. Met een eventuele doorsteek naar het bedrijventerrein ontstaat de mogelijkheid dat een ongewenste route voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Verder is dit ten behoeve van de verkeersveiligheid van het (brom)fietsverkeer op de Oude Lageweg ongewenst. Met de aanwezige kavels die in de huidige situatie via de Oude Lageweg worden ontsloten is de hoeveelheid autoverkeer beperkt. Vanuit duurzaamheid is een goede bereikbaarheid van Vinkenhoef met openbaar vervoer en per (brom)fiets belangrijk.

In de regels van het bestemmingsplan is hieromtrent het volgende opgenomen:

“Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

(....)

k. in-/uitritten van en naar de bestemming Bedrijventerrein met een directe verbinding vanaf de Oude Lageweg;”

Ten behoeve van het verbeteren van de verkeersveiligheid zijn er plannen om de Oude Lageweg als fietsstraat in te richten. Dit is een weg met een rode asfaltloper en aan weerszijden rabatstroken uitgevoerd in klinkers. Hiermee wordt voor automobilisten de aanwezigheid van het fietsverkeer extra benadrukt en wordt aangegeven dat de automobilist hier te gast is. Ook zal naast deze fietsstraat dan een voetpad gerealiseerd worden en biedt dit voetpad een verkeersveilige verbinding tussen de bushaltes aan de Amersfoortsestraat en bedrijven in Vinkenhoef. Het creëren van een fietsstraat is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Bij eventuele inrichting van deze fietsstraat worden vanzelfsprekend de buurtbewoners betrokken.

2.4.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Zienswijze van reclamant 5

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 25 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.5.1 Overzicht van de zienswijze

- De milieucategorie is teruggebracht naar 2 tot en met 4.2. Reclamant is van mening dat dit nog onvoldoende past in het duurzame en circulaire karakter die door de gemeente met dit bedrijventerrein wordt nagestreefd. Reclamant vindt dat voor het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein maximaal een milieucategorie 2 waarde voor het gehele gebied moet gelden. Mede gezien de ligging van het gebied ten opzichte van de huidige bebouwing en het natuurgebied Bloeidaal.
- Het bouwen in de nabijheid van de woning van reclamant schaadt zijn/haar privacy en zijn/haar huidige landelijke uitzicht. De beoogde aanleg van een voetpad direct aan het perceel zal daarnaast zijn/haar privacy nog meer schade toebrengen. Dit alles zal een waardevermindering van de woning met zich meebrengen. Daarom maakt reclamant ook bezwaar.
- Reclamant maakt bezwaar tegenover het feit dat binnen bestemming Bedrijf-1 een hoge bebouwing van maximaal 21 meter toegestaan is. Deze hoogte zal het aanzien van de totale omgeving ernstig schaden, zowel qua uitzicht als een lichtvervuiling. Dit zal een waardevermindering van de woning betekenen.
- Reclamant is van mening dat de bestemming Bedrijf-2 is opgenomen om de komst van de ROVA mogelijk te maken. Hier maakt reclamant zich ernstige zorgen over. Reclamant maakt daarom ook bezwaar tegen de komst van een milieubrengrstation. Dit vanwege de aard van dit bedrijf. Het past het niet in het duurzame karakter en zal naar mening van reclamant ernstige en onaanvaardbare stof-, geur-, licht, geluids- en verkeersoverlast veroorzaken. Dientengevolge zal de het dan ook een aanzienlijke waardevermindering van de woning met zich mee brengen.
- Reclamant is van mening dat de beoogde bedrijven direct tegenover zijn/haar huis, aan de noordzijde van de Oude Lageweg, zover als mogelijk van de huidige groenstrook moet worden gebouwd. De bebouwing en de inrichting van de terreinen dienen maximaal bij te dragen aan het huidige groene karakter van dit deel van het plangebied.
- Reclamant is van mening dat de Oude Lageweg een zeer belangrijke fietsverbinding en wandelroute tussen Nijkerk en Amersfoort is en dat de aanwezigheid van zwaar verkeer grote risico's met zich meebrengt. Reclamant vraagt daarom de gemeente om deze zware voertuigen te weren en enkel bestemmingsverkeer voor de huidige woonhuizen toe te staan.
- Indien vorenstaande bezwaren niet worden gehonoreerd, dan gaat reclamant de waardevermindering van zijn/haar opstal verhalen op de gemeente.

2.5.2 Reactie van de gemeente

2.5.2.1 Milieu

Op het gebied van stof, geluid en stank is bij de totstandkoming van dit plan uitgebreid onderzoek gedaan en wordt met de invulling van het plangebied rekening gehouden welke bedrijfsactiviteiten waar mogen komen. Uit die onderzoeken en de inrichting van het plangebied blijkt op de eerstelijns bebouwing aan de Oude Lage weg wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op dit gebied.

2.5.2.2 Verkeer

Vanuit duurzaamheid vinden wij ook een goede bereikbaarheid van en naar Vinkenhoef per (brom)fiets en met openbaar vervoer erg belangrijk. Indien men met openbaar vervoer gaat is men voor of na die busreis vaak fietser of voetganger. Wij vinden het daarbij belangrijk dat het langzaam verkeer tussen de bushaltes aan de Amersfoortsestraat en de bedrijven op Vinkenhoef verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Met de drukke (brom)fietsroute en een gemengde verkeersafwikkeling van autoverkeer naar de huidige kavels aan de Oude Lageweg vinden we vanwege verkeersveiligheidsoverwegingen en het bieden van comfort een voetpad naast de rijbaan nodig. Ten behoeve van het verbeteren van de verkeersveiligheid zijn er plannen om de Oude Lageweg als fietsstraat in te richten. Dit is een weg met een rode asfaltloper en aan weerszijden rabatstroken uitgevoerd in klinkers. Hiermee wordt voor automobilisten de aanwezigheid van het fietsverkeer extra benadrukt en wordt aangegeven dat de automobilist hier te gast is. Ook zal naast deze fietsstraat dan een voetpad gerealiseerd worden en biedt dit voetpad een verkeersveilige verbinding tussen de bushaltes aan de Amersfoortsestraat en bedrijven in Vinkenhoef. Het creëren van een fietsstraat is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Bij eventuele inrichting van deze fietsstraat worden vanzelfsprekend de buurtbewoners betrokken.

De te vestigen bedrijven in de bestemming “Bedrijventerrein” worden voor motorvoertuigen (vrachtauto’s en autoverkeer) alleen ontsloten vanaf de bedrijfsstraat. Dus niet vanaf de zijde Oude Lageweg. In de regels van het bestemmingsplan is hieromtrent het volgende opgenomen:

“Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

(...)

k. in-/uitritten van en naar de bestemming Bedrijventerrein met een directe verbinding vanaf de Oude Lageweg;”

2.5.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Zienswijze van reclamant 6

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 27 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.6.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant stelt vast dat het college van burgemeester en wethouders geen mobiliteitsonderzoek heeft uitgevoerd naar verkeersbewegingen op de Energieweg.
- Onduidelijk is of rekening is gehouden met de verhoging van de capaciteit op het onderliggende wegennet.
- Reclamant stelt vast dat stellingen en conclusies welke zijn geformuleerd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet zijn onderbouwd.
- In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van het verkeersmodel regio Amersfoort 2030 dan wel het verkeer- en vervoersplan 2030 van de gemeente Amersfoort. Reclamant stelt vast dat deze stukken niet (meer) actueel zijn.
- Reclamant stelt de volgende vragen:
 1. Wat zijn de gevolgen op de verkeersafwikkeling ter hoogte van de afritten van de A28?
 2. Wat zijn de gevolgen op de verkeersafwikkeling ter hoogte van de kruising Energieweg/Wiekenweg?
 3. Wat zijn de gevolgen op de verkeersafwikkeling ter hoogte van de aansluiting van de Output op de Hogeweg?
 4. Wat zijn de gevolgen op de verkeersafwikkeling ter hoogte van de aansluiting van de Amersfoortsestraat op de Energieweg?
 5. Hoe dient het verkeer vanuit de richting Vathorst/Hoevelaken (vanaf de Amersfoortsestraat) de toegang van het bedrijventerrein te bereiken? Dient dit verkeer een U-bocht te maken ter hoogte van het kruispunt Energieweg/Wiekenweg, zolang er ter hoogte van de aansluiting Outputweg/Energieweg geen met verkeerslichten geregeld kruispunt is gerealiseerd? Of wordt dit kruispunt al (deels) gerealiseerd, voordat de aansluiting tussen de Outputweg en de Energieweg in gebruik is genomen?
 6. Wat zullen de openingstijden zijn van het afvalbrengstation op het bedrijventerrein Vinkenhoef? Zijn deze openingstijden privaatrechtelijk geborgd?
 7. In hoeverre is rekening gehouden met ‘nieuwe’ bezoekers (boven het aantal van 260.000 uit 2019) aan het afvalbrengstation vanuit het in de toelichting aangegeven verzorgingsgebied (zie toelichting onder 3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking, figuur 1), in het bijzonder vanuit Hoevelaken? Zal het afvalbrengstation Vinkenhoef uitsluitend voor Amersfoorters toegankelijk zijn? Hoe wordt dit privaatrechtelijk geborgd? Op welke wijze zal dan de ‘controle aan de poort’ (die op de locatie aan de Nijverheidsweg-Noord nooit plaatsvindt) worden vormgegeven?
- Reclamant is van mening dat de conclusie over de ladder van duurzame verstedelijking in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kort door de bocht is. Het college van burgemeester en wethouders motiveren onvoldoende dat een bestaand binnenstedelijk bedrijventerrein naar een groen (weilanden) buitengebied wordt verplaatst. Ook is het verzorgingsgebied te ruim gekozen omdat aangenomen wordt dat de nieuwe ROVA-locatie uitsluitend ten dienste zal staan aan inwoners van de gemeente Amersfoort.
- Reclamant ontvangt graag een nadere toelichting dat de grondwatersituatie en de hemelwaterafvoer en –berging ter plaatse voldoende zal zijn ter verergering van de reeds bestaande overlast in de omliggende gebieden.

- Reclamant acht de redenering in paragraaf 4.6.3 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volstrekt onvoldoende dragend voor de conclusie dat een toetsing aan de grenswaarden achterweg kan blijven.
- Reclamant kan de beredenering omtrent NIBM niet volgen en verzoekt het volgende:
 - Aannemelijk maken dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de regeling NIBM valt.
 - Als een project niet behoort tot een aangewezen categorie, dan verzoekt reclamant op een andere manier aannemelijk te maken dat een project niet leidt tot een toename welke groter is dan 3% grens.
- Reclamant is van mening dat sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Daarom ligt het voor de hand dat de luchtkwaliteit zal verslechteren.

2.6.2 Reactie van de gemeente

2.6.2.1 Verkeer

- Door het adviesbureau Sweco is in 2019 een studie gedaan naar de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Vinkenhoef na vestiging van een milieubrengstation (in het bijzonder ROVA) in dat gebied. Het doel van de (verkeerskundige) analyse in deze rapportage is, inzicht te geven in de effecten en eventueel benodigde maatregelen bij een zogenaamd ‘worst case’ scenario met een piek in het aantal verkeersbewegingen van en naar het milieubrengstation.
- Het bedrijventerrein wordt direct ontsloten op de Energieweg recht tegenover de nieuwe doorgetrokken Outputweg. Dit kruispunt zal worden voorzien van verkeerslichten. De studie richt zich dan ook voornamelijk op de gevolgen voor de afwikkeling op dit kruispunt. De Outputweg wordt doorgetrokken ten tijde van de reconstructie knooppunt Hoevelaken.
- In deze studie is gebruik gemaakt van verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel met het basisjaar 2014 en het planjaar 2025. De verkeersgegevens uit dit model zijn ook gehanteerd bij de planvorming voor de aanpassingen die gedaan worden in het kader van de reconstructie van het knooppunt Hoevelaken. Vrijwel de hele omgeving van het bedrijventerrein Vinkenhoef wordt namelijk in dat kader aangepakt. Zo vormt de doortrekking van de Outputweg naar de Energieweg, de reconstructie van de aansluiting Hoevelaken en de reconstructie van de aansluiting Hogeweg onderdeel van het project reconstructie Hoevelaken. Ook de vormgeving van de directe ontsluiting van dit gebied, het nieuwe kruispunt Energieweg, Outputweg en aansluiting Vinkenhoef is gebaseerd op deze prognosecijfers.
- De aansluiting van Vinkenhoef op de Energieweg is oorspronkelijk ontworpen op basis van verkeersprognoses van verkeer van en naar een traditioneel bedrijventerrein. Echter met de eventuele komst van de ROVA is er sprake van een afwijkend aankomst- en vertrekpatroon. Deze nieuwe patronen zijn door Sweco geanalyseerd en opgesteld. Het blijkt uit deze analyse dat de verkeersstromen van en naar de ROVA in de maatgevende spitsperioden weinig afwijken van de verkeersstromen naar traditionele bedrijvigheid.
- De conclusie uit dit rapport is dat de komst van ROVA naar Vinkenhoef zelfs bij een worst case situatie (bij een maximale verkeersbelasting tijdens de spitsuren van een werkdag) slechts beperkte invloed heeft op de verkeersafwikkeling en capaciteit van het kruispunt met de Energieweg en Outputweg. De door Witteveen & Bos in een eerder stadium berekende opstellengten op het kruispunt wijzigen hierbij niet of nauwelijks, waarbij de in-/uitgang(en) van ROVA buiten het directe invloedsgebied van het kruispunt met de Energieweg liggen.
- De verkeersafwikkeling op het kruispunt kan in alle doorgerekende scenario's als goed worden beoordeeld. De cyclustijden blijven ruim onder de maximale waarde van 120

seconden en de belastinggraad ruim onder de maximaal waarde van 0,9. In het worst-case scenario is zelfs nog een restcapaciteit van 15 tot 20% aanwezig.

- Inmiddels is een geactualiseerd verkeersmodel met basisjaar 2017 en toekomstjaar 2030 beschikbaar gekomen. De prognoses in dat model liggen voor het kruispunt Energieweg / Vinkenhoef vrijwel op hetzelfde niveau van de verkeerstromen die voor 2025 waren geprognostiseerd. Hiermee blijven de conclusies uit de analyse van Sweco actueel en gelden ook voor de toekomstsituatie 2030.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein Vinkenhoef op de Energieweg is naar verwachting eerder nodig dan de aansluiting van de Outputweg op de Energieweg. Het toekomstige kruispunt Energieweg/ Outputweg/ bedrijventerrein Vinkenhoef zal in dat geval in eerste instantie als kruispunt met verkeerslichten zonder de Outputweg worden gerealiseerd, maar daar waar mogelijk al wel worden voorbereid op de aansluiting met de Outputweg. Binnen de werkzaamheden van knooppunt Hoevelaken zal vervolgens de aansluiting met de Outputweg op dit kruispunt worden gerealiseerd. Omdat dit dan in de vorm van een T-aansluiting geregeld kan worden is de afwikkeling in die situatie beter dan in de eindsituatie.
- In het onderzoek van Sweco staan op pagina 11 de openingstijden van het afvalbrengstation die in de huidige situatie bij de ROVA van toepassing zijn. Dit is in de verkeersanalyse van Sweco ook het uitgangspunt voor de toekomstige situatie van een afvalbrengstation op bedrijventerrein Vinkenhoef.

2.6.2.2 De ladder van duurzame verstedelijking

- Het verzorgingsgebied volgens de ladderonderbouwing van Stec is niet vrij ruim getrokken, maar volgens algemeen aanvaarde kenmerken van de bedrijfsruimtemarkt in Amersfoort. Dienaangaande is er geen beleidsvrijheid van de gemeente of haar adviseurs geweest, maar is dit een feitelijke constatering.
- Reclamant stelt dat sprake is van een groen weiland, zijnde een buitengebied. Qua verschijningsvorm mag dit het geval zijn, het gebied kent echter al sinds de begin jaren 2000 de bestemming “bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex art. 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening) met een milieucategorie van 4 en 5. Planologisch rust hier dus geen groenbestemming op, de mededeling van reclamant is op dit gebied dus niet relevant.
- In een ladderonderbouwing moet worden aangetoond dat op basis van een lange termijn prognoses, over bedrijventerreinen voor het betreffende verzorgingsgebied in de komende 10 jaar behoefte is aan bedrijventerreinen. Dat heeft Stec met het onderzoek aangetoond. Sterker nog er is sprake van een tweetal onderzoeken (een van Stec namens de provincie Utrecht en een van BCI namens de regio) waaruit blijkt dat het tekort aan bedrijventerreinen in de regio Amersfoort de komende tien jaar tussen de 81 en 84 hectare schommelt. Men toont hiermee de behoefte ruimschoots aan.
- Los van de vraag of de ROVA verplaatst wordt naar Vinkenhoef kan het bedrijventerrein sowieso ontwikkeld worden. Het bedrijventerrein zou al ontwikkeld worden (zie ook de huidige bestemming). De ROVA is slechts één van de kandidaten die op Vinkenhoef gevestigd kan gaan worden. Indien de ROVA naar Vinkenhoef gaat, zullen er ook andere bedrijven zich vestigen. Gezien de aangetoonde (lange termijn) marktvraag is daar geen twijfel over. Naar alle waarschijnlijkheid zal het bedrijventerrein zelfs eerder vol zijn. Een indicatie daarvan wordt gevormd door het huidige leegstandspercentage op bedrijventerreinen in Amersfoort. Dat bedraagt 1,87% ultimo 2020 (bron Vastgoedmonitor C&W).
- Mocht de ROVA dus onverhoopt niet naar Vinkenhoef komen dan is er sprake van een alternatieve aanwendbaarheid van het bedrijventerrein, althans voor het deel waar nu met de ROVA gesprekken over worden gevoerd. Het resterende deel wordt naar verwachting afgezet.

2.6.2.3 Milieu

Binnen de gemeente Amersfoort worden op geen enkele locatie de normen voor de luchtkwaliteit overschreden. Daarnaast zijn er projecten en plannen binnen de gemeente aangemeld bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Ook het project voor dit plangebied is aangemeld. Vanwege deze twee redenen is het wettelijk (Wet milieubeheer) zo geregeld dat deze ontwikkeling gezien kan worden als NIBM en er geen nader onderzoek benodigd is.

2.6.2.4 Water

In lid 13.3 van de bestemmingsplanregels is een zogeheten voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bestemmingen ‘Bedrijf - 1’, ‘Bedrijf - 2’ en ‘Bedrijventerrein’ middels een waterhuishoudkundig- en inrichtingsplan aangetoond dient te worden dat er voldoende ruimte is voor de berging en infiltratie van regenwater.

2.6.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 Zienswijze van reclamant 7

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 27 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

2.7.1 Overzicht van de zienswijze

- Reclamant stelt dat er sprake is van een sterke onevenwichtigheid tussen enerzijds de volgens het beeldkwaliteitsplan zeer hoge eisen die worden gesteld aan verschijningsvorm en maatvoering van gebouwen die aan bebouwing in het entreegebied (bestemming Bedrijf-1) gesteld en anderzijds de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op naastgelegen gronden binnen de blauwe boorden (bestemming Bedrijf-2), waar bedrijven tot milieucategorie 4.2 kunnen worden gevestigd.
- Voor het milieubrengrstation zal - hoe het ook wordt 'ingepakt' - altijd gelden 'al draagt een aap een gouden ring, het is en blijft een lelijk ding'. Dit waar het zeker lijkt dat het milieubrengrstation (een geluid, geur en stof producerend bedrijf, hoe zorgvuldig er ook gewerkt wordt) op de beoogde locatie zal worden gevestigd, is reclamant daarom van mening dat de eisen aan de aanliggende kavels naar een meer realistisch niveau moeten worden bijgesteld.
- De gemachtigde van reclamant verzoekt daarom de kwaliteitseisen en ruimtelijke uitgangspunten voor het entreegebied naar beneden bij te stellen, dan wel in een zone van 80 meter breed binnen de blauwe boorden (bestemming bedrijf-2), grenzend aan het entreegebied (bestemming bedrijf-1), uitsluitend lagere milieucategorieën toe te staan met een maximum van 3.1 of 3.2. Op deze manier kan er een geleiding plaatsvinden en ontstaat er niet, een abrupte overgang die er toe leidt dat er geen bedrijven te vinden zullen zijn die binnen het entreegebied kunnen en willen voldoen aan te hoge beeldkwaliteitseisen en te hoge duurzaamheidsbeleidswensen, maar tegelijkertijd moeten gaan uitkijken op een in de zware categorie 4.1 en 4.2 vallend bedrijf.
- De gemachtigde van reclamant vraagt invulling te geven aan de eerste zin van de inleiding van het beeldkwaliteitsplan: *“Het beeldkwaliteitsplan (BKP) bevat de redelijke eisen van welstand voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vinkenhoef.”*

2.7.2 Reactie van de gemeente

Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig tot stand gekomen. Bij het opstellen van dit plan is veel aandacht besteed aan de kaders die het college van burgemeester en wethouders heeft gekregen van de gemeenteraad van Amersfoort. Tevens is het plangebied volgens de Welstandsnota 2017 aangemerkt als een te ontwikkelen gebied. Daarom dient voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Afzonderlijk van het onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan in de zin van artikel 12a van de Woningwet ter vaststelling aangeboden. Dit beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Wij kunnen ons niet vinden in het verzoek van de gemachtigde van reclamant. Het bestemmingsplan kent in verschillende gebieden verschillende milieucategorieën. In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn slechts enkele activiteiten opgenomen die tot een milieucategorie van 4.1 en 4.2 kunnen komen. Bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan en mogen zich dus niet vestigen binnen de bestemming.

2.7.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen in de toelichting

Ter onderbouwing van de toelichtingen omtrent verkeer (bijlage 14) en de ladder van duurzame verstedelijking (bijlage 15) zijn een tweetal bijlagen gevoegd.

3.2 Wijzigingen op de verbeelding

Er is een gebiedsaanduiding toegevoegd. Het betreft de gebiedsaanduiding “Milieuzone – gemengd gebied”.

De weg naar de Villa Vinkenhoef (aan de oostelijke zijde van het plangebied) is abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan ‘Groen’ bestemd. De weg is in het voorliggend bestemmingsplan bestemd voor ‘Verkeer-Verblijfsgebied’.

3.3 Wijzigingen in de regels

In de regels van het bestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen:

“Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gemengd gebied' is sprake van een matige tot sterke functiemenging en/of van een ligging direct langs de hoofdontsluitingsstructuur. Bij de beoordeling van functies in deze zone mogen de richtafstanden in de VNG-brochure 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap worden verlaagd.”

Verder is de weg naar de Villa Vinkenhoef (aan de oostelijke zijde van het plangebied) abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan ‘Groen’ bestemd. De weg is in het voorliggend bestemmingsplan bestemd voor ‘Verkeer-Verblijfsgebied’.

4. Zienswijzen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 27 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

4.1 Overzicht van de zienswijze

- Door te eisen dat er bij de bedrijfspanden grote glaspartijen (30% niet spiegelen glas in de gevels aan de zijde Energieweg) moeten worden gerealiseerd zal het gebruik van de panden een kantorenparkachtig karakter moeten krijgen. Dat is niet te verenigen met de marktvraag. Door het - en dat zal blijvend zijn - vanwege de coronacrisis inmiddels ingeburgerde thuiswerken neemt de behoefte aan kostbare grote kantoren sterk af. Daarom botsen de begrippen kostentechnisch verantwoord en marktconform bouwen enorm. Immers, er moet, zoals het plan er nu uit ziet, gerealiseerd worden naast een geluid- stof- en geuroverlast gevend bedrijf uit de milieucategorieën 4.1 en 4.2 is toegestaan inde naastgelegen kavel.
- Reclamant verzoekt het beeldkwaliteitsplan in overeenstemming te brengen met wat aan beeldkwaliteit langs de Energieweg tot dusverre meer gangbaar is. Reclamant doelt dan op bedrijven als Ranzijn en Allsafe. Als het niveau enigszins hoger moet worden dan wat deze bedrijven qua beeldkwaliteit uitstralen, kan reclamant hiermee ook instemmen.

4.2 Reactie van de gemeente

Wij zien geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen ten aanzien van de zienswijze van reclamant. De representatieve gevel is gelegen aan de Energiewegzijde en de genoemde 30% transparant niet-spiegelen glas wordt daarmee juist aan de zijde van de snelweg gelegen. Verder is in het beeldkwaliteitsplan niet bepaald dat deze gronden gebruikt mogen worden als kantoor. De gebruiksmogelijkheden van gronden zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef. In het verleden heeft de raad een bewuste keuze gemaakt om De Wieken en vervolgens de Vinkenhoef afzonderlijk te ontwikkelen. Een van de redenen hiervoor was om geleidelijk te ontwikkelen, maar ook tussentijds in te spelen op de marktbehoeften. Zoals eerder is beschreven zijn de gebruiksmogelijkheden van gronden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de behoefte van de markt grondig toegelicht.

4.3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Vinkenhoef.

Zienswijzennota

ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef'

Zienswijzennota

ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft'

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
2. ZIENSWIJZE.....	5
2.1 ZIENSWIJZE VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING B.V. TE HOEVELAKEN	5
2.1.2 DE INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.1.3 INHOUDELIJKE REACTIE OP DE ZIENSWIJZE	6
2.1.4 CONCLUSIE.....	10

1. Inleiding

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' is het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' ter visie gelegd.

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie op de in het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' begrepen gronden waarbinnen aangewezen bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins is verzekerd. Die verplichting bestaat ook als er een noodzaak is tot het stellen van regels over koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, over ruimtegebruik en over de eisen en uitvoering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze beide situaties doen zich voor.

Zo heeft de gemeente niet alle gronden in eigendom, zodat de kosten van de grondexploitatie niet voor alle gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, via gronduitgifte worden gedekt. Voorts doet zich niet de situatie voor dat met alle particuliere exploitanten daarover overeenkomsten zijn gesloten. Het exploitatieplan geeft de gemeente de juridische basis om de kosten van de grondexploitatie te verhalen en regels te stellen over de wijze van uitvoering van de locatie.

Het exploitatieplan heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied.

Het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' heeft tezamen met het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft', het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' en de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoeft' van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter visie gelegen. De publicatie van de tervisielegging heeft plaatsgevonden in onder meer de Staatscourant op 16 december 2020.

Naar aanleiding van de tervisielegging is met betrekking tot het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' een zienswijze ontvangen van gemachtigde van reclamant, handelend namens De Veluwe Raadgeving, gevestigd te Leusden, welke zienswijze is ingediend namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V., gevestigd te 3871 AW Hoevelaken. De zienswijze is gedateerd op 25 januari 2021 en door de gemeente op 27 januari 2021 ontvangen. Bij brief van 4 maart 2021 is door De Veluwe Raadgeving de volmacht overgelegd, waaruit de bevoegdheid tot het indienen van een zienswijze namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V. (hierna: reclamant) volgt.

De namens reclamant bij de gemeenteraad ingediende zienswijze heeft betrekking op het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft', het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft'. In deze zienswijzennota wordt ingegaan op het zienswijzenonderdeel dat betrekking heeft op het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft'. De reactie op de zienswijzenonderdelen die betrekking hebben op respectievelijk het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft' is opgenomen in de zienswijzennota 'Chw ontwerpbestemmingsplan' & ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoeft'.

Daarnaast is namens reclamant op 25 januari 2021 een separate zienswijze ingediend bij burgemeester en wethouders, die betrekking heeft op de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoeft'. Op deze zienswijze wordt separaat gereageerd door burgemeester en wethouders.

2. Zienswijze

2.1 Zienswijze Van de Mheen Planontwikkeling B.V. te Hoevelaken

2.1.1 Ontvankelijkheid

Reclamant geldt als (juridisch) eigenaar van gronden gelegen in het gebied van het exploitatieplan. Ingevolge artikel 8.2 lid 4 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geldt reclamant daarmee als belanghebbende bij de indiening van zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan ‘Vinkenhoeft’ (hierna: ontwerpexploitatieplan).

Het ontwerpexploitatieplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021. De door reclamant ingediende zienswijze is gedateerd op 25 januari 2021 (per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente ingekomen op 27 januari 2021. Ingevolge artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de zienswijzentermijn bij de gemeente is ontvangen. De door reclamant ingediende zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Reclamant is mitsdien ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

2.1.2 De inhoud van de zienswijzen

Inbrengwaarden

1. Reclamant geeft aan dat de in het exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan opgenomen raming van inbrengwaarden ondeugdelijk is. Er is ‘toegerekend’. In het bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport wordt gesteld ‘ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is, hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten’.
2. Voorts stelt reclamant dat in het taxatierapport een paar transacties uit 2008, 2011, 2012 en 2017 als referentie worden gebruikt. Dit zijn allen transacties gedaan in de crisisperiode en daarom niet representatief voor het vaststellen van de inbrengwaarde per januari 2021. Reclamant geeft aan dat de prijs voor ruwe bouwgrond in de regio een veelvoud van € 30,— per m² is.
3. Reclamant geeft aan dat het bepaald niet zuiver is om ook transacties uit Bloeiaal mee te nemen daar waar het gronden betreft die al voordat het bestemmingsplan De Wieken Vinkenhoeft in 2002 werd vastgesteld, waren bestemd en in gebruik waren als waterwingebied. Deze gronden hadden vanwege deze waterwinning reeds een lage waarde die daarom niet representatief was en is voor het gehele plangebied als het gaat om de inbrengwaarden van de gronden. Dit gegeven komt in hoofdstuk 6 van het taxatierapport niet tot uitdrukking. Reclamant geeft aan de berekende inbrengwaarde voor diens gronden om die reden af te wijzen.

Uitgifteprijsen

4. Reclamant geeft aan dat in de raming van de uitgifteprijsen voor het entreegebied, zoals deze zijn getaxeerd door Cushman en Wakefield, geen rekening is gehouden met de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van de zware bedrijfscategorieën in de blauwe boorden.
5. Reclamant geeft aan dat in de raming van de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de kavelprijsdrukkende consequenties van de nu geformuleerde eisen in verband met extra investeringen in duurzaamheid en hoge beeldkwaliteit.
6. Reclamant geeft aan dat in het taxatierapport voor de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de ontwerpbeleidsregel ‘Duurzaamheid Vinkenhoeft’.

7. Reclamant geeft aan niet te begrijpen dat voor de groene boorden, gezien het genoemde bebouwingspercentage in combinatie met de vereiste beeldkwaliteit en duurzaamheidsregels, kan worden gekomen tot een uitgifteprijs van € 200,— per m².
8. Reclamant is gezien het vorenstaande voor dit onderdeel van opvatting dat het taxatierapport van Cushman en Wakefield onvolledig is en door de gebruikte input een onjuiste uitgifteprijs oplevert.

Historische kosten

9. Reclamant geeft aan dat veel tijd en energie is besteed aan het in beeld brengen van vooral historische kosten, die voor hem niet te verifiëren zijn. Hij geeft aan dat, mochten de lopende gesprekken op ambtelijk niveau niet leiden tot een redelijke uitkomst, hij in een later stadium alsnog een verzoek zal indienen tot het toezenden van alle achterliggende stukken en documenten. Dit om inzichtelijk te maken hoe de exploitatiebijdrage die reclamant verschuldigd zou zijn, is berekend. Reclamant behoudt zich in dit kader het recht voor de zienswijze aan te vullen.

2.1.3 Inhoudelijke reactie op de zienswijze

Reactie op zienswijzenonderdeel ‘inbrengwaarden’

1. De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daarover in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de opstelling van het ontwerpexploitatieplan is opdracht verstrekt aan ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken te Utrecht, tot het ramen van de getaxeerde waarde. Het taxatierapport, gedateerd 18 november 2020, is als bijlage 10 bij het ontwerpexploitatieplan opgenomen.
2. Nu de zienswijze zich richt op de getaxeerde inbrengwaarde, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 3 maart 2021, is als bijlage 1 bij deze zienswijzennota opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt als hier ingehaald en ingelast beschouwd.
3. Samenvattend volgt uit de reactie van de taxateur:
 - a. De zienswijze wordt zodanig begrepen dat reclamant van oordeel is dat ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld. De taxateur geeft aan dat bij de afbakening van het complex, zoals bedoeld in artikel 40d onteigeningswet, vanwege de functionele, geografische en financiële samenhang is uitgegaan van het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan ‘De Wieken-Vinkenhoef’. In dit complex is sprake van een reeds langlopende grondexploitatie met veel historische kosten en opbrengsten. Een reconstructie van alle kosten en opbrengsten per waardepeildatum leidt tot een statische en theoretische benadering van de werkelijkheid. Ook biedt deze methodiek weinig mogelijkheid om rekening te houden met de reactieve flexibiliteit, zijnde het vermogen van de exploitant om tussentijds te reageren op ontwikkelingen en de exploitatie aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. De taxateur geeft aan dat om deze reden de Hoge Raad bij herhaling heeft bepaald dat de residuele grondwaardemethode met de nodige terughoudendheid dient te worden toegepast. Toepassing van die methodiek is ook niet noodzakelijk nu binnen en buiten het complex voldoende referentietransacties en waarde-indicaties van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein beschikbaar zijn om te complexwaarde te indiceren. Voor zover door reclamant wordt bedoeld dat uitsluitend voor het plangebied ‘Vinkenhoef’ een residuele grondwaardeberekening opgesteld had moeten worden, geeft de taxateur aan dat die benadering conflicteert met de doelstelling van artikel 40d onteigeningswet (namelijk de egalisatie van met elkaar samenhangende lucratieve en niet-lucratieve bestemmingen van

het complex). Afbakening van het deelgebied 'Vinkenhoeft' als zelfstandig complex zou ertoe leiden dat de kosten van niet-lucratieve plandelen in het complex 'De Wieken-Vinkenhoeft' niet omgeslagen kunnen worden, terwijl het deelgebied 'Vinkenhoeft' hiervan wel profiteert.

Hoewel er in algemene zin spanning kan ontstaan tussen de exploitatieplanplicht (en de daarmee verband houdende afbakening van het exploitatieplangebied) en de afbakening van een complex in de zin van de onteigeningswet, dwingt deze spanning niet tot een andere toepassing van de regels van het onteigeningsrecht die van belang zijn voor het bepalen van de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als een complex in onteigeningsrechtelijke zin groter is dan het exploitatieplan dient het grotere gebied bij de bepaling van de complexwaarde te worden betrokken.

- b. De taxateur geeft aan dat in het taxatierapport van 18 november 2020 is uitgegaan van een waardepeildatum van 1 juli 2020 en niet van januari 2021. De taxateur geeft aan dat met verwijzing naar het taxatierapport daarin alle transacties van percelen ruwe bouwgrond in het plangebied zijn weergegeven alsook waarde-indicaties (inbrengwaardetaxaties en onteigeningsuitspraken) van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterreinen in buurgemeenten Barneveld en Ede zijn opgenomen. De taxateur voegt daaraan toe dat, hoewel een gedeelte van deze transacties zijn gerealiseerd in de economische crisis, bij de waardering ook en vooral transacties van recente datum zijn betrokken. Met andere transacties van ruwe bouwgrond is de taxateur niet bekend.

De taxateur geeft voorts aan zich niet te herkennen in de stelling dat de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud van € 30,— per m² bedraagt. Hij geeft aan dat transacties van vergelijkbare bouwpercelen voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein die deze stelling onderbouwen en voldoen aan de marktconformiteitstoets van artikel 40b onteigeningswet, hem niet bekend zijn. De taxateur geeft voorts aan dat reclamant voorts nalaat deze stelling met referentietransacties te onderbouwen.

- c. Van de stelling dat transacties uit 'Bloedaal' niet in de waardebepaling betrokken dienen te worden, geeft de taxateur aan dat, onder verwijzing naar zijn taxatierapport, het complex gelijk is aan het in 2000 vastgestelde structuurplan 'De Wieken-Vinkenhoeft'. Dit brengt met zich mee dat de gronden in het plandeel 'Bloedaal' onderdeel zijn van het complex. Toepassing van het egalisatiebeginsel brengt met zich mee dat aan de gronden in het (niet-lucratieve) plandeel 'Bloedaal' dezelfde complexwaarde wordt toegekend als de gronden in het (lucratieve) plandeel 'Vinkenhoeft'. Dat egalisatie van niet-lucratieve bestemmingen en lucratieve bestemmingen leidt tot een gemiddeld lagere complexwaarde dan de complexwaarde van een complex met uitsluitend lucratieve bestemmingen, is evident én volstrekt in lijn met de doelstelling van artikel 40d onteigeningswet.
- d. De ingekomen zienswijzen geven voor hem, na heroverweging, geen aanleiding te komen tot een ander oordeel ten aanzien van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied 'Vinkenhoeft'.

Reactie op zienswijzenonderdeel 'uitgifteprijzen'

4. De raming van de opbrengsten van de grondexploitatie vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van een exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro geldt bij de opstelling van de exploitatieopzet en de daarvan onderdeel uitmakende berekening van de kosten en opbrengsten, de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant. Tot de opbrengsten behoren de opbrengsten van de uitgifte van gronden als bedoeld in artikel 6.2.7 onder a Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit de jurisprudentie geldt bij de raming van de opbrengsten uit uitgifte de eis dat wordt uitgegaan van marktconforme uitgifteprijzen. In dat kader is door de gemeente aan een onafhankelijke deskundige verzocht om advies over de in de exploitatieopzet op te nemen

ramingen voor marktconforme uitgifteprijsen voor de binnen het exploitatieplangebied onderscheiden uit te geven gronden. Door Cushman & Wakefield, gevestigd te Amsterdam, is op 29 oktober 2020 het 'Taxatierapport: Vinkenhoef in Amersfoort' uitgebracht. Dit advies is opgenomen als bijlage 20 bij het ontwerpexploitatieplan. Door de taxateur is, wat betreft de uit te geven gronden binnen het exploitatieplangebied, onderscheid gemaakt tussen de gronden gelegen in het entreegebied, het deelgebied blauwe boorden en het deelgebied groene boorden.

5. De in het prijsadvies opgenomen geadviseerde uitgifteprijsen voor de op de peildatum van 1 juli 2020 uit te geven gronden zijn vrij op naam en exclusief btw. In het ontwerpexploitatieplan zijn deze prijzen, na correctie voor de component 'vrij op naam', ongewijzigd overgenomen in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan.

Nu de zienswijze zich richt op het prijsadvies van een onafhankelijke deskundige, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van de taxateur, gedateerd 1 maart 2021, is als bijlage 2 bij het zienswijzenrapport opgenomen. Door de taxateur wordt gemotiveerd ingegaan op de ingebrachte zienswijze. De reactie van de taxateur wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
6. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op dit onderdeel van de zienswijze:
 - a. Over de stelling dat bij de raming van de uitgifteprijsen voor de zone entreegebied geen rekening is gehouden met de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van de zware bedrijfscategorieën in de zone blauwe boorden, merkt de taxateur op dat uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de milieucategorie voor de entreezone het hoogst is (i.c. categorie 4.2), terwijl voor de achterliggende gebieden een lagere milieucategorie geldt, te weten 3.2 en deels 4.2 voor de blauwe boorden, en 2.0 voor de groene boorden. Er is daardoor geen sprake van zwaardere bedrijfscategorieën in het gebied van de blauwe boorden ten opzichte van het entreegebied.

De taxateur merkt daarbij voorts op dat voor de entreezone is uitgegaan van een invulling op basis van een hoger bebouwingspercentage (80%) ten opzichte van de overige deelgebieden. Hierdoor en als gevolg van de ligging nabij de ontsluiting lenen deze gronden zich voor een hoogwaardigere invulling dan op de achterliggende percelen. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.

De taxateur geeft voorts aan dat de bedrijfsfuncties in het entreegebied zich aan de voorzijde (bij de hoofdontsluiting) van het gebied bevinden. Hierdoor is sprake van een goede zichtlocatie en van weinig last van achterliggende bedrijvigheid. Daarbij wordt door de taxateur verwezen naar de opgenomen eisen voor de landschappelijke inpassing (overgangszone) van het gebied blauwe boorden. Er is derhalve geen sprake van een waardebeperkend effect op de zone entreegebied door de invulling van de zone blauwe boorden.
 - b. Over de stelling dat bij de raming van de uitgifteprijsen geen rekening is gehouden met de kavelprijsdrukkende consequenties van de eisen voor duurzaamheid en beeldkwaliteit, merkt de taxateur op dat hij naar aanleiding van de ingekomen zienswijze onder meer het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoef' en de ontwerpbeleidsregel 'Duurzaamheid Vinkenhoef' heeft beoordeeld. Hij geeft aan dat in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de eisen inzake beeldkwaliteit en duurzaamheid geen waardedrukkend effect op de grond hebben, zolang deze in lijn liggen met de wensen vanuit de markt of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Ten aanzien van de opgestelde ontwerpregels inzake duurzaamheid en beeldkwaliteit wordt opgemerkt dat deze naar verwachting in lijn liggen met de wensen vanuit de markt en/of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Investerings naar aanleiding van de gestelde eisen zullen leiden tot (hoogwaardigere) opstallen welke een hogere waarde vertegenwoordigen. De invloed op de onderliggende grondwaarde is hierdoor gering. De taxateur geeft voorts aan dat rekening moet worden gehouden met het feit dat

verduurzaming een landelijke trend is welke niet uitsluitend speelt in Vinkenhoeft. Waardoor in de markt reeds rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van duurzaamheid bij de realisatie van nieuwe (bedrijfs)opstallen. Deze landelijke trend is al een tijd actueel en voorzover deze trend invloed heeft op de uitgifteprijs, kan worden gesteld dat deze invloed dan ook in de gehanteerde grondreferenties is verdisconteerd.

Door de huidige marktomstandigheden binnen de industrial markt en schaarste aan bouwgrond wordt het afzetrisico van de (bouwrijpe) percelen als zeer beperkt beoordeeld. Rekening houdende met het vorenstaande is er geen reden te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs naar aanleiding van de eisen ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit gerechtvaardigd is.

- c. Van de stelling dat in het taxatierapport de beleidsregels duurzaamheid niet betrokken zijn in de waardering, wordt door de taxateur aangegeven dat de ontwerpbeleidsregel “Duurzaamheid Vinkenhoeft” bij de beoordeling is betrokken, op basis waarvan er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde waarde gerechtvaardigd is. Dit onder verwijzing naar het hiervoor gestelde onder 6b.
- d. Over de stelling dat de getaxeerde waarde voor de uitgeefbare gronden in de groene boorden onjuist is, merkt de taxateur op dat deze percelen zich lenen voor minder hoogwaardige bedrijvigheid vergeleken met het entreegebied. De reden hiervoor is de minder prominente ligging en een lager bebouwingspercentage (40%). Daarnaast geldt voor dit deelgebied de laagste (meest beperkende) milieuklassering. Dit tezamen wordt weerspiegeld in de lagere getaxeerde waarde ten opzichte van de overige gebieden.

De grondwaarde is bepaald op € 200,— per m², welke taxatie zowel comparatief als residueel is bepaald, dit met verwijzing naar de uitwerking in het taxatierapport.

- e. Samenvattend geeft de taxateur aan dat de zienswijze geen aanleiding geeft te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs gerechtvaardigd is.

Reactie op zienswijzenonderdeel ‘historische kosten’

- 7. De stelling van reclamant dat er sprake is van vooral historische kosten die voor hem niet te verifiëren zijn, is zonder nadere motivering onbegrijpelijk te achten. Ervan uitgaande dat reclamant met ‘historische’ kosten doelt op de in het kostenverhaal te betrekken kosten op de start van de datum van de grondexploitatie per 1 juli 2020, wordt verwezen naar het in paragraaf 5.11 opgenomen overzicht van, per genoemde peildatum, gerealiseerde en nog te realiseren kosten. Daarnaast is er, voor de toepassing van het kostenverhaal, sprake van de verplichting om de raming van de getaxeerde inbrengwaarde alsmede van de te verhalen plan- en apparaatskosten in de exploitatieopzet te verantwoorden per de peildatum van de start van de grondexploitatie, in casu per 1 juli 2020.

Voor een nadere toelichting op de gerealiseerde kosten per 1 juli 2020 wordt voorts verwezen naar:

- a. het ‘Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie’, zoals dat als bijlage 16 bij het ontwerpexploitatieplan is opgenomen;
- b. voor zover het betreft de kosten van gerealiseerde buitenplanse voorzieningen, naar de toelichting zoals deze zoals is opgenomen als bijlage 14.4 bij het ontwerpexploitatieplan.

Voor de op de peildatum van 1 juli 2020 verantwoorde raming van de inbrengwaarden wordt voorts verwezen naar het als bijlage 10 bij het ontwerpexploitatieplan gevoegde taxatierapport voor de inbrengwaarden. Voor de op de genoemde peildatum opgenomen raming van de verhaalbare plan- en apparaatskosten wordt verwezen naar de plankostenscan, zoals opgenomen in bijlage 13 van het ontwerpexploitatieplan.

2.1.4 Conclusie

Vast te stellen dat de zienswijze van reclamant geen aanleiding geeft tot aanpassing van het exploitatieplan 'Vinkenhoef'.

Aan de raad van gemeente Amersfoort
t.a.v. de heer R.G.M. Titulaer
Postbus 4000
3800 EA AMERSFOORT

Uitsluitend per e-mail verzonden: [REDACTED]

Datum: 3 maart 2021
Ons kenmerk: 101969
Betreft: Reactie zienswijze exploitatieplan "Vinkenhoeft", onderdeel inbrengwaarde

Geachte heer Titulaer,

Op 18 november 2020 hebben wij een taxatierapport uitgebracht betreffende de inbrengwaarde van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoeft". Bij schrijven gedagtekend 25 januari 2021 is een zienswijze ingebracht door [REDACTED] van De Veluwe Raadgeving namens Van de Mheen Planontwikkeling B.V., hierna reclamant. U verzocht ons om een reactie te geven op deze zienswijze, uitsluitend voor wat betreft het onderdeel inbrengwaarde.

Voorts verzocht u ons om aan te geven wat de gevolgen voor de inbrengwaarde zijn van wijziging van de regels en verbeelding van bestemmingsplan "Vinkenhoeft" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Vinkenhoeft".

Zienswijze

Reclamant stelt dat de inbrengwaarden ondeugdelijk zijn. Daartoe stelt reclamant, zakelijk weergegeven, dat:

- ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld;
- uitsluitend referenties uit de economische crisis zijn gebruikt die niet representatief zijn voor de inbrengwaarde per januari 2021;
- de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud is van € 30 per m²;
- het niet zuiver is om transacties uit "Bloeydaal" te betrekken in de taxatie omdat deze reeds voor de vaststelling van bestemmingsplan "De Wieken Vinkenhoeft" in 2002 waren bestemd en in gebruik waren als waterwingebied.

Reactie

Het eerste onderdeel van de zienswijzen begrijpen wij zo, dat volgens reclamant ten onrechte geen residuele grondwaardeberekening is opgesteld. In reactie op deze zienswijze wijzen wij erop, dat wij bij de afbakening van het complex, zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet, vanwege functionele, geografische en financiële samenhang (vgl. paragraaf

4.3.3) zijn uitgegaan van het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan “De Wieken – Vinkenhoeft”. Binnen dit complex is sprake van een reeds langlopende grondexploitatie met veel historische kosten en opbrengsten. Een reconstructie van alle kosten en opbrengsten per waardepeildatum leidt tot een statische en theoretische benadering van de werkelijkheid. Ook biedt deze berekeningswijze weinig mogelijkheid om rekening te houden met de reactieve flexibiliteit, zijnde het vermogen van de grondexploitant om tussentijds te reageren op ontwikkelingen en de exploitatie (fasering, programma, financiering, enz.) aan te passen aan gewijzigde omstandigheden. Om deze reden heeft de Hoge Raad bij herhaling bepaald dat de residuele grondwaardemethode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.¹ Toepassing van de residuele grondwaardemethode is ook niet noodzakelijk omdat binnen en buiten het complex voldoende referentietransacties en waarde-indicaties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn om de complexwaarde te indiceren. Deze handelswijze stemt overeen met een recente uitspraak van gerechtshof Den Haag.²

Voor zover reclamant bedoelt te zeggen dat uitsluitend voor het plangebied “Vinkenhoeft” een residuele grondwaardeberekening opgesteld had moeten worden, die volgens reclamant (evident) tot een hogere grondwaarde leidt, wijzen wij erop dat deze gedachte conflicteert met de doelstelling van artikel 40d van de onteigeningswet, namelijk de egalisatie van met elkaar samenhangende lucratieve en niet-lucratieve bestemmingen van het complex. Afbakening van het deelgebied “Vinkenhoeft” als zelfstandig complex zou ertoe leiden dat kosten van niet-lucratieve plandelen in het complex “De Wieken – Vinkenhoeft” niet omgeslagen kunnen worden terwijl het deelgebied “Vinkenhoeft” hiervan wel profiteert.

In algemene zin – derhalve niet specifiek voor de onderhavige ontwikkeling – onderkennen wij dat spanning kan bestaan tussen de exploitatieplanplicht en de afbakening van het exploitatieplangebied aan de ene kant en de afbakening van een complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet aan de andere kant. Deze spanning dwingt echter niet tot een andere toepassing van de regels van het onteigeningsrecht die van belang zijn voor het bepalen van de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als een complex in onteigeningsrechtelijke zin groter is dan het exploitatieplangebied dient het grotere gebied bij de bepaling van de complexwaarde te worden betrokken.

Reclamant stelt voorts dat uitsluitend referenties uit de economische crisis zijn gebruikt die niet representatief zijn voor de inbrengwaarde per januari 2021. Allereerst wijzen wij erop dat de waardepeildatum van de inbrengwaarde 1 juli 2020 betreft in plaats van januari 2021. In reactie op deze zienswijze wijzen wij op paragraaf 5.2.1 van het taxatierapport. In deze paragraaf zijn alle transacties van percelen ruwe bouwgrond in het plangebied weergegeven alsook waarde-indicaties (inbrengwaardetaxaties en onteigeningsuitspraken) van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de buurgemeenten Barneveld en Ede. Hoewel een deel van deze transacties zijn gerealiseerd in de economische crisis zijn bij de waardering ook en vooral transacties van recente datum betrokken. Met andere transacties van ruwe bouwgrond is taxateur niet bekend.

¹ o.a. HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646

² Gerechtshof Den Haag 29 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:158

Reclamant stelt dat de prijs van ruwe bouwgrond een veelvoud van € 30 per m² bedraagt. In reactie op deze zienswijze merken wij op dat wij ons niet herkennen in deze stelling. Transacties van vergelijkbare percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein die deze stelling onderbouwen én voldoen aan de marktconformiteitstoets van artikel 40b van de onteigeningswet zijn ons niet bekend. Reclamant laat overigens na om zijn stelling met behulp van referentietransacties te motiveren.

Reclamant stelt tot slot dat transacties uit "Bloeidaal" niet in de waardebepaling betrokken mogen worden. Zoals in paragraaf 4.3.3 van het taxatierapport is aangegeven zijn wij ervan uitgegaan dat het complex in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet gelijk is aan het plangebied van het in 2000 vastgestelde structuurplan "De Wieken - Vinkenhoeft". Dit brengt met zich mee dat de gronden in het plandeel "Bloeidaal" onderdeel zijn van het complex. Toepassing van het egalisatiebeginsel brengt met zich mee dat aan de gronden in het (niet-lucratieve) plandeel "Bloeidaal" dezelfde complexwaarde wordt toegekend als de gronden in het (lucratieve) plandeel "Vinkenhoeft". Dat egalisatie van niet-lucratieve bestemmingen en lucratieve bestemmingen leidt tot een gemiddeld lagere complexwaarde dan de complexwaarde van een complex met uitsluitend lucratieve bestemmingen is evident én volstrekt in lijn met de doelstelling van artikel 40d van de onteigeningswet.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijzen leiden, ook na heroverweging, niet tot een ander oordeel voor wat betreft de inbrengwaarden van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoeft".

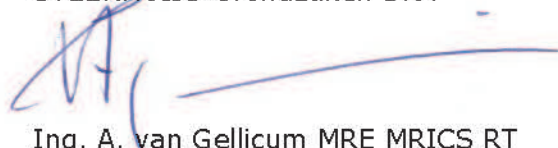
Gewijzigde regels en verbeelding

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, gewijzigd. Deze wijzigingen omvatten:

- toevoeging van de aanduiding "milieuzone - gemengd gebied" op de verbeelding en in de regels;
- aanscherping van de binnenplanse mogelijkheid voor bedrijfswoning in de regels;
- aanscherping specifieke gebruiksregel in artikel 4.4.1 van de regels.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inbrengwaarde.

Hoogachtend,
STEENHUIJS Grondzaken B.V.



Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT
registertaxateur / onteigeningsdeskundige

BIJLAGE 2



Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000
cushmanwakefield.nl

Gemeente Amersfoort
T.a.v. dhr. Brugman
Stadhuisplein 1
36811 LM Amersfoort

Amsterdam, 1 maart 2021

Betreft: Reactie op 'zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Vinkenhoef, ontwerp exploitatieplan en Ontwerp beeldkwaliteitsplan', onderdeel 'uitgifteprijsen'.

Aan de Raad van de Gemeente Amersfoort

Op 29 oktober 2020 heeft Cushman & Wakefield een taxatie uitgebracht omtrent de uitgifteprijsen (per m² kavel in bouwrijpe staat) van het beoogde bedrijventerrein Vinkenhoef. Deze taxatie is opgesteld ten behoeve van het door de gemeente in procedure te brengen exploitatieplan Vinkenhoef.

Naar aanleiding hiervan heeft Van de Mheen Planontwikkeling B.V. te Hoevelaken (hierna: reclamant) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze aan de raad is gericht tot het ontwerp-'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef', het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoef' en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Vinkenhoef'.

Ten behoeve van de taxatie heeft C&W destijds inzage gekregen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 2017, het voorontwerp bestemmingsplan (sept. 2020) en de concept 'Ambities en beleidsregels duurzaamheid voor de Vinkenhoef' (versie 3).

Naar aanleiding van de zienswijze heeft Cushman & Wakefield het 'Beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef' (ontwerp, november 2020), 'Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' (ontwerp, november 2020) en het bestemmingsplan (ontwerp 15 december 2020) op de gebieden van duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen beoordeeld. Daarnaast heeft Cushman & Wakefield kennis genomen van het ontwerp exploitatieplan.

De reactie van Cushman & Wakefield is beperkt tot de elementen uit de zienswijze welke betrekking hebben op de genoemde taxatie

- **Zware bedrijfscategoriën blauwe boorden**

Reclamant geeft aan dat het gevolg van de zwaardere bedrijfscategorieën in de blauwe boorden op de gronden in de entreezone niet (of onvoldoende) is meegerekend.

Uit de bestemmingsplankaart (24-02-2021) blijkt dat de milieu aanduiding van het entreegebied het hoogst is, namelijk 4.2 terwijl voor de achterliggende gebieden een lagere milieu aanduiding geldt, te weten 3.2 en deels 4.2 voor de blauwe boorden en 2.0 voor de groene boorden. Er is dus geen sprake van zwaardere bedrijfscategorieën in het gebied blauwe boorden ten opzichte van het entreegebied.

Voor wat betreft het Entreegebied geldt dat in de waardering is uitgegaan van een bedrijfsinvulling op basis van een hoger bebouwingspercentage (80%) dan van de overige gebieden. Hierdoor en door de ligging nabij de ontsluiting van het terrein lenen deze percelen zich voor een meer hoogwaardige bedrijfsinvulling dan op de achterliggende percelen. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.

De bedrijfsfuncties in het Entreegebied bevinden zich aan de voorzijde (bij de hoofd-ontsluiting) van het terrein. Hierdoor hebben bezoekers/gebruikers van deze percelen een goede zichtlocatie en weinig last van de achterliggende bedrijvigheid. Temeer vanwege de eisen welke gelden ten aanzien van landschappelijke inpassing (overgangszone) van het gebied blauwe boorden. Er is derhalve geen sprake van een waarde beperkend effect op het Entreegebied door de invulling van het gebied Blauwe Boorden.

▪ **Duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen**

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een kavelprijsdrukkende effect vanwege de eisen welke worden gesteld aan duurzaamheid en beeldkwaliteitseisen.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de eisen van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit geen waarde beperkend effect op de grond hebben zolang deze in lijn liggen met de wensen vanuit de markt of wanneer de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten.

Voor wat betreft de opgestelde regels ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit geldt dat deze naar verwachting in lijn liggen met de wensen vanuit de markt en/of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Investerings naar aanleiding van de gestelde eisen zullen leiden tot (hoogwaardigere) opstallen welke een hogere waarde vertegenwoordigen. De invloed op de onderliggende grondwaarde is hierdoor gering.

Ook moet rekening gehouden worden met het feit dat verduurzaming een landelijke trend is welke niet uitsluitend speelt op het gebied Vinkenhoef. Waardoor in de markt reeds rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van duurzaamheid bij de realisatie van nieuwe (bedrijfs)opstallen. Deze landelijke trend is al een tijd actueel en voor zover deze trend al invloed heeft op uitgifteprijsen, kan worden gesteld dat deze invloed dan ook in de gehanteerde grondreferenties is verdisconteerd.

Door de huidige marktomstandigheden binnen de industrial markt en schaarste aan bouwgrond wordt het afzetrisico van de (bouwrijpe) percelen als zeer beperkt beoordeeld.

Bovenstaande in ogenschouw nemende is er geen reden om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs naar aanleiding van de eisen ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit gerechtvaardigd is.

▪ **Beleidsregel**

Reclamant geeft aan dat in de taxatie onvoldoende rekening is gehouden met de actuele beleidsregel ten aanzien van duurzaamheid.

Deze is reeds door C&W beoordeeld, op basis waarvan er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde waarde gerechtvaardigd is. Zie bovenstaande punt.

- **Groene Boorden**

Reclamant geeft aan de vastgestelde hoogte van de uitgifteprijs groene boorden onjuist is.

De percelen in het deelgebied de groene boorden lenen zich voor minder hoogwaardige bedrijvigheid dan het Entreegebied. De reden hiervoor is de minder prominente ligging achter op het terrein en een lager bebouwingspercentage (van 40%). Daarnaast geldt voor dit gebied de laagste (meest beperkende) milieuklassering. Dit tezamen wordt weerspiegeld in de lagere getaxeerde grondwaarde ten opzichte van de overige gebieden.

De grondwaarde voor het gebied Groene Boorden is bepaald op EUR 200,- per m². De taxatie is zowel comparatief als residueel bepaald. Voorts wordt verwezen naar het taxatierapport.

Samenvattend stelt Cushman & Wakefield dat de zienswijze geen aanleiding geeft te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs gerechtvaardigd is.

Aanvullend bevestigt Cushman & Wakefield middels deze brief dat de aanpassingen in het bestemmingsplan zoals beschreven in de email van Çağdaş Aslantürk d.d. 22 februari 2021 geen invloed hebben op de getaxeerde waarde voor het gebied Vinkenhoef.

In het vertrouwen u hiermee te hebben geïnformeerd.

Cushman & Wakefield,



drs. ing. J.J. Vriend RT