

Bestemmingsplan Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg

(vastgesteld op 25 januari 2011)

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Ligging en begrenzing van het bestemmingsplan	3
1.4	Geldend plan	4
1.5	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	5
2.3	Functies	6
Hoofdstuk 3	Relevant beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Gemeentelijk beleid	8
3.5	Conclusie	9
Hoofdstuk 4	Relevante milieuwetgeving	10
4.1	Inleiding	111
4.2	Water	12
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Bedrijven- en milieuzonering	12
4.5	Externe veiligheid	143
4.6	Bodem	13
4.7	Geluid	154
4.8	Flora en Fauna / ecologie	14
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Regels	16
5.3	Dit bestemmingsplan	16
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	17
6.1	Inleiding	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	17
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.4	Handhaving	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 is voor de locatie op de hoek Stadsring-Utrechtseweg, voorheen de locatie van hotel-restaurant Boeddha / ook wel locatie De Witte genoemd, een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO gevoerd, voor het mogelijk maken van een kantoorgebouw met daarboven 2 penthouses. Deze ontwikkeling is destijds niet doorgegaan.

Momenteel ligt er een nieuw ontwerp van een andere initiatiefnemer voor een kantoorgebouw. Dit ontwerp komt grotendeels overeen met het ontwerp waarvoor in 2008 een vrijstellingsprocedure is gevoerd. In het nieuwe ontwerp worden echter geen penthouses op de bovenste bouwlaag gerealiseerd en het gebouw wordt gedeeltelijk 3 meter hoger ten behoeve van technische ruimtes. Vanwege deze afwijkingen moet er opnieuw een planologisch -juridische procedure worden doorlopen om realisatie van dit nieuwe ontwerp mogelijk te maken.

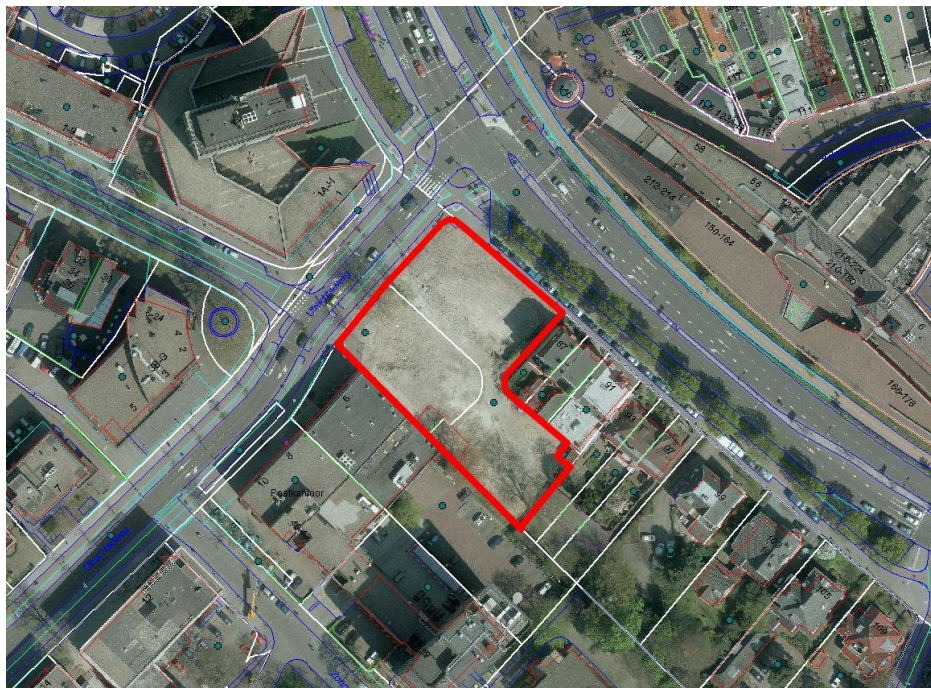
1.2 Doelstelling

Doel van dit bestemmingsplan is de juridisch-planologische basis te verschaffen voor de realisatie van een kantoorgebouw op de hoek Stadsring-Utrechtseweg in de gemeente Amersfoort en te beschikken over een geactualiseerd, gestandaardiseerd, digitaal bestemmingsplan voor deze locatie.

1.3 Ligging en begrenzing van het bestemmingsplan

Het plangebied van bestemmingsplan "Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg" bestaat uit de percelen Utrechtseweg 2 en 4 en een gedeelte van Utrechtseweg 6. De percelen zijn allen in eigendom van de initiatiefnemer van het bouwplan voor het kantoorgebouw. Om de ondergrondse parkeergarage goed te kunnen vormgeven, loopt deze gedeeltelijk onder het terrein van het perceel Utrechtseweg 6 door. Als gevolg daarvan staat ook het bijgebouw gedeeltelijk op het huidige perceel Utrechtseweg 6. Na realisatie van het kantoorgebouw zal een kadastrale grenscorrectie plaatsvinden waardoor de ondergrondse parkeergarage en het bijgebouw onderdeel worden van de percelen Utrechtseweg 2 en 4.

De percelen liggen in het Centraal Stadsgebied-zuid en zoals de naam van het plan al aangeeft, op de hoek van de Stadsring en de Utrechtseweg.



Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is conform de IMRO-standaard (informatie model ruimtelijke ordening) vervaardigd. Hierdoor is het bestemmingsplan eenvoudig in te brengen in het gemeentelijk (raadpleeg-)systeem en kan het bestemmingsplan op een eenvoudige wijze worden uitgewisseld met andere overheden zoals de provincie. De nieuwe digitale systematiek heeft weliswaar gevolgen voor het vertrouwde kaartbeeld en de opbouw van de voorschriften, maar sluit naadloos aan bij de huidige eisen van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend plan

Het op dit moment geldende plan voor deze locatie is het “Stadsvernieuwingsplan Centraal Stadsgebied”, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 2 oktober 1990. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming: 'Wonen, werken en voorzieningen' waarbij een gedeelte van het plangebied de nadere aanduiding 'horeca' heeft volgens artikel 6 van de bepalingen van het plan. Binnen deze aanduiding is een kantoorgebouw niet mogelijk.

1.5 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de rijksoverheid, de Provincie Utrecht en de gemeente Amersfoort. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de relevante milieuwetgeving. Daarna volgt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan in hoofdstuk 5. Deze toelichting van het bestemmingsplan wordt afgesloten met hoofdstuk 6 waarin de uitvoerbaarheid van het plan wordt beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om de bouw mogelijk te maken van een kantoorpand met ondergrondse parkeergarage op de hoek Stadsring-Utrechtseweg. Het kantoorpand zal bestaan uit 4 bouwlagen (ongeveer 4665 m² b.v.o.) met een totaal bebouwd oppervlak van ongeveer 1190 m².

Om de inrit naar de parkeergarage te kunnen realiseren moet de Utrechtseweg ter plaatse aangepast worden. Deze reconstructie, waarbij een voorsorteerstrook wordt aangelegd en het fietspad wordt verschoven, is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De reconstructie zal door de gemeente worden aanbesteed.



2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een groot deel van de panden direct gelegen aan de Stadsring is in gebruik als kantoor. De panden langs de Utrechtseweg hebben verschillende functies. Het te realiseren gebouw zal een schakelfunctie gaan vervullen op deze belangrijke plek aan de Stadsring. Anders dan op de overliggende hoek Stadsring/Utrechtseweg is er voor gekozen een volume te ontwerpen dat zich niet losmaakt van zijn omgeving, maar nadrukkelijk onderdeel blijft uitmaken van het grote stadsblok rond de Zonnehof.

Aan de Stadsring is een driedeling in het volume aangebracht waardoor een aansluiting wordt verkregen met de bestaande bebouwing. Aan de Utrechtseweg is een tweedeling aangebracht waarbij het zuidwestelijke deel de zicht-as van de Snouckaertlaan opvangt. De aldaar gesloopte villa vervulde diezelfde functie.

De hoogte van het te realiseren pand is enigszins hoger dan de hoogte van de naastliggende panden aan de Stadsring. In de ontwikkelingsvisie Nederberg (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2007) is voor deze plek voor een markant gebouw gekozen dat zich zowel voegt naar de geparceerde bebouwing langs de Stadsring, als ook een aanzet is naar de wat hogere bebouwing langs de Utrechtseweg (bijvoorbeeld het Levobgebouw, Utrechtseweg nr 12). Een terugliggende laag verzorgt de introductie naar de Utrechtseweg. Een horizontale luifel rondom, bekroont de verticaal gelede gevel en verbindt de gevel met het terugliggende hogere deel.

De in het plan gehanteerde hoogtes alsmede de functie, passen binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsvisie Nederberg.

2.3 Functies

De bestemming van het perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg is "kantoor". Om enige flexibiliteit te bieden is in de regels een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het gebruiken en inrichten van het gebouw voor medische voorzieningen, sociale en culturele voorzieningen en bedrijven (milieucategorie A, weinig overlastgevende bedrijven). Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het gebruiken van ruimten op de begane grond ten behoeve van horeca A doeleinden.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de ontsluiting van het kantoorgebouw te optimaliseren wordt de Utrechtseweg ter plaatse aangepast. Bij de ontsluiting van de parkeergarage is het van belang dat de verkeersveiligheid van het te kruisen fietspad zo goed mogelijk is gewaarborgd en dat geen stagnatie optreedt in de afwikkeling van het verkeer op de Utrechtseweg, komend van het nabijgelegen drukke kruispunt met de Utrechtseweg.

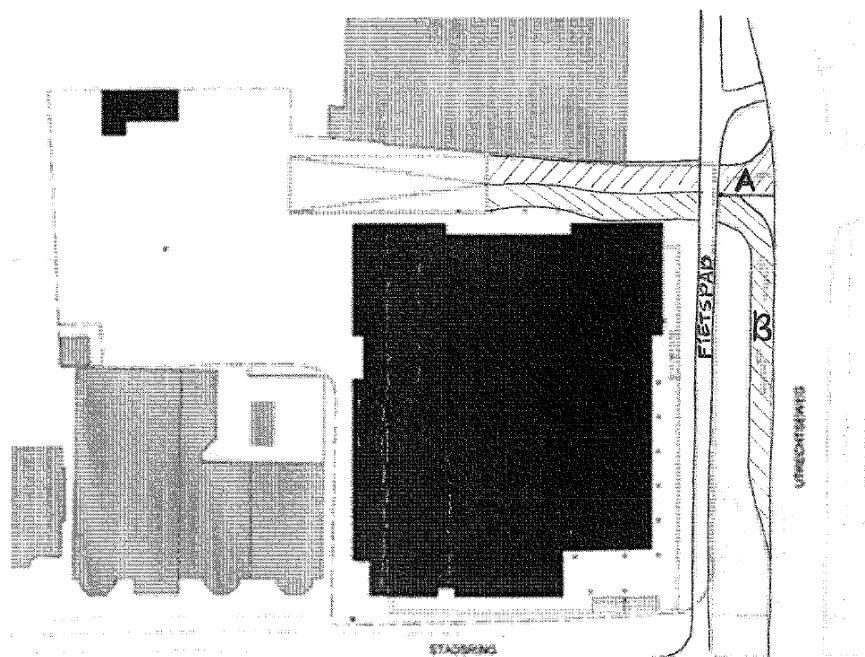
- Uitrit parkeergarage

Om het bovenstaande te bereiken wordt het fietspad zodanig verlegd dat het verkeer dat de garage verlaat en de Utrechtseweg op wil rijden, zich kan opstellen tussen de rijbaan en het verschoven fietspad, waardoor fietsers die in de richting van de Stadsring rijden niet gehinderd worden (zie A in onderstaande schets).

- Uitvoegstrook gemotoriseerd verkeer ten behoeve van inrit parkeergarage

Door het verleggen van het fietspad ontstaat tevens ruimte voor de aanleg van een uitvoegstrook naast de bestaande rijweg van de Utrechtseweg (zie B in onderstaande schets). Doordat de toegang van de garage in de uiterste zuidwesthoek van het perceel wordt aangelegd, is de afstand tot het kruispunt met de Stadsring maximaal, wat de lengte van de uitvoegstrook ten goede komt (deze is ruim 25 meter lang). Deze strook, waar 4 à 5 auto's zich op kunnen stellen, dient als opstelstrook naar de garage. Dankzij deze opstelstrook heeft het verkeer dat de garage in wil rijden de tijd en voldoende overzicht om tegemoetkomende fietsers op het (verschoven) fietspad tijdig waar te nemen en voorrang te verlenen, zonder daarbij het doorgaande verkeer te hinderen. Bovendien loopt de opstelstrook door op het eigen perceel waar ook nog eens circa 3 auto's kunnen wachten tot ze de garage in kunnen rijden. De lengte van deze strook is ruim voldoende voor het verwerken van de te parkeren auto's.

Situatieschets verkeer-parkeren



Parkeren

Op 8 december 2009 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over de parkeernormen voor lopende projecten (besluitnr. 3254209). Daarin is vastgesteld dat voor de in het besluit genoemde projecten de "oude" parkeernorm (uit 2001) wordt toegestaan. De locatie hoek Stadsring- Utrechtseweg is één van de projecten uit dit besluit. Dit besluit staat vermeld in artikel 3.1 onder b van de regels bij dit bestemmingsplan. Volgens zowel de oude als de nieuwe regeling over parkeernormen dient een mobiliteitsprofiel te worden opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente, wanneer meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan minimaal is vereist.

Het beoogde gebruik van het gebouw op de locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg is kantoor met een baliefunctie. Het aantal parkeerplaatsen dat in de parkeergarage gerealiseerd kan worden voldoet aan de minimum parkeernorm voor een dergelijke invulling. Een mobiliteitsprofiel is daarom bij het beoogde gebruik niet nodig.

Parkeren in relatie tot afwijkingsbevoegdheid

In de bestemming "Kantoor" die is opgenomen voor het bouwvlak, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van het toekomstige pand ten behoeve van andere functies (medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, bedrijven en op de begane grond horeca van de categorie A). Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid wordt eerst getoetst of bij het gewenste gebruik voldaan kan worden aan de parkeernormen die voor dat gebruik gelden volgens de Nota parkeernormen Amersfoort 2009.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan “Perceel hoek Stadsring-Utrechtseweg” op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau (met dien verstande dat de relevante milieuwetgeving aan de orde komt in hoofdstuk 4). Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkeling. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling is een beschrijving van het rijksbeleid achterwege gelaten. De ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht

Bij het provinciale beleid is met name de Ruimtelijke Structuurvisie Provincie Utrecht van belang. Deze structuurvisie is ontstaan door een beleidsneutrale omzetting van het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. Deze omzetting vond plaats op 1 juli 2008. Provinciale Staten hebben hiervoor de “Beleidslijn nieuwe Wro” vastgesteld op 23 juni 2008.

In de structuurvisie worden verschillende ruimtelijke functies afgewogen en keuzen bepaald. Ook worden bestemmings- en bouwplannen van gemeenten aan het streekplan getoetst.

Binnen de structuurvisie vormen de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking gezamenlijk de rode draad. Daarnaast zijn de bebouwingscontouren van de gemeenten precies vastgelegd en op kaarten aangegeven. Daarbinnen mag worden gebouwd; daarbuiten niet. Het volledige plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour.

Plankaart Structuurvisie Provincie Utrecht



3.3.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat verandert. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het derde Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld. Het hoofddoel voor dit derde provinciale Waterhuishoudingsplan is een veilig en bewoonbaar land te hebben en dit in stand te houden. De provincie Utrecht streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur. Bij de selectie van maatregelen die nodig zijn om de doelen te bereiken streeft de provincie naar meervoudig ruimtegebruik en robuuste watersystemen. Meervoudig ruimtegebruik is nodig om de noodzakelijke ruimte voor water te creëren in gebieden met een grote vraag naar ruimte.

Het voorliggende plangebied was in de "oude" situatie (hotel-restaurant) volledig verhard en zal ook in de nieuwe situatie volledig worden verhard. Er treedt dus geen wijziging op in de relatie plangebied - waterhuishouding.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwikkelingsvisie Nederberg

Op 27 november 2007 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Nederberg vastgesteld. In deze visie is op de locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg een kantoorpand ingetekend waarvan de maximale bouwhoogte 16 meter mag bedragen. Het nu voorliggende ontwerp past qua functie binnen deze visie. Het bouwvolume wijkt af omdat het gebouw 15,5 meter hoog wordt maar waarbij een terugliggende laag voor technische ruimten een hoogte krijgt van 18,5 meter.

3.4.2 Structuurvisie Amersfoort (2009)

In deze Structuurvisie is geen nieuw beleid geformuleerd, maar is het ruimtelijk relevante bestaande beleid in samenhang gepresenteerd. Het gaat in hoofdlijnen om beleidsnota's en ruimtelijke kaders die voor projecten zijn bepaald. Met de structuurvisie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke koers die gevaren wordt met de stadsontwikkeling.

3.4.3 Stadsperspectief Amersfoort 2015

De grens van de ruimtelijke (uit)groeimogelijkheden van de stad is min of meer bereikt, waardoor nieuwe ontwikkelingen zich steeds explicieter richten op de bestaande stad. In het Stadsperspectief 2015 staat beleid daaromtrent als volgt geformuleerd: 'focus op de bestaande stad met bijzondere aandacht voor oudere wijken, functiemenging van wonen en werken, het verbeteren van de bereikbaarheid, een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en het verbeteren van de voorzieningen'. Zo wordt niet alleen gewerkt aan de economische vitaliteit maar geeft de aanpak ook een impuls aan leefbaarheid, veiligheid, beperking mobiliteit en efficiënt stedelijk grondgebruik.

3.4.4 Milieubeleidsplan Amersfoort 2008-2011

In het milieubeleidsplan formuleert de gemeente Amersfoort haar ambities op het gebied van milieu. In het plan worden drie milieuthema's onderscheiden, 'Gezond en Veilig', 'Klimaat en Energie' en 'Natuur en biodiversiteit.' Het voorliggende bestemmingsplan zal globaal moeten passen binnen en een bijdrage leveren aan de gestelde ambities.

Zowel de buitenluchtkwaliteit als de binnenluchtkwaliteit vereisen bijzondere aandacht bij de ruimtelijke planvorming.

Duurzaam bouwen moet worden verbreed naar duurzaamwonen. Diffuse verontreiniging van afstromend regenwater moet fors worden verminderd en de kansen voor schoon water moeten worden benut bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij 'Klimaat en Energie' wordt o.m. zwaar ingezet op CO₂-neutrale gemeente in 2030.

3.4.5 Nota parkeernormen Amersfoort 2009

In de nota parkeernormen Amersfoort 2009 zijn specifieke parkeernormen geformuleerd voor diverse functies. Ze geven een indicatie van het aantal auto's dat bij een bepaalde functie geparkeerd wordt in een bepaalde tijdsperiode. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties of bij functiewijzigingen, waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden verkregen. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het autobezit. Vanuit de hoofddoelstelling uit het parkeerbeleidsplan 'bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid' is het van belang dat er strikte bepalingen worden gehanteerd ten aanzien van parkeren. Parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden zodat een ontwikkeling niet of zo min mogelijk zorgt voor extra parkeerdruk in het openbaar gebied. De belangrijkste voorwaarde is dan ook dat het aantal parkeerplaatsen volgens de norm moet worden aangelegd op eigen terrein. Hiervoor zijn in Nota parkeernormen Amersfoort 2009 normen opgenomen per type voorziening (kantoren, detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg, overige openbare gebouwen en voorzieningen, industrie, bouw en transport en wonen). In het parkeerbeleidsplan is tevens aangegeven dat bij het opstellen van parkeerbalansen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid tot meervoudig gebruik van parkeerplaatsen.

Collegebesluit over parkeernormen voor lopende projecten (8 december 2009)

Op 8 december 2009 is door het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen over de parkeernormen voor lopende projecten (besluitnr. 3254209). Daarin is vastgesteld dat voor de in het besluit genoemde projecten de "oude" parkeernorm (uit 2001) wordt toegestaan. Deze projecten zijn al zo lang in voorbereiding dat het in het eindstadium onredelijk is om alsnog de nieuwe parkeernormen toe te gaan passen. De locatie hoek Stadsring-Utrechtseweg is één van de projecten uit dit besluit. Dit besluit staat vermeld in artikel 3.1 onder b van de regels bij dit bestemmingsplan.

3.4.6 Coalitieakkoord 2010-2014

In het coalitieakkoord 2010-2014 geeft het college aan op welke manier ze zich gaat inzetten voor de stad voor de korte en de lange termijn. Centrale waarden zijn verbondenheid, slagvaardigheid en duurzaamheid. Een van de kernthema's is veiligheid & handhaving. Het verhogen van de betrokkenheid, eigen verantwoordelijkheid en het versterken van het zelfoplossend vermogen van burgers zijn de belangrijkste pijlers voor de komende jaren. Toezicht op en handhaving van allerlei regelgeving door de overheid, van bestemmingsplannen tot parkeren, zijn essentieel om het gevoel van rechtsorde te bestendigen en overtredend gedrag al bij voorbaat te ontmoedigen. Meer dan in voorgaande jaren wordt gezien of regelgeving kan worden verminderd.

Andere kernthema's zijn Mobiliteit en Ruimtelijke ontwikkeling en projecten. Mobiliteit is voor mensen individueel en voor de stad als geheel van vitaal belang. Het domein van ruimtelijke ontwikkelingen bevat diverse reguliere opgaven. Zo moeten de bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Met oog voor tegenstrijdige belangen wil het college meer ruimte laten aan burgers door globaler te bestemmen.

3.5 Conclusie

Het bestemmen van het plangebied is overeenkomstig de beleidsuitgangspunten van Rijk, de provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 Relevante milieuwetgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende uitvoeringsaspecten aan de orde. Bij elk aspect wordt ingegaan op welke informatie bekend is voor dit plangebied en welke onderzoeken nodig zijn.

4.2 Water

4.2.1 Beleid en normstelling

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is “een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1998 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie “Waterbeheer 21e eeuw” heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Utrecht

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

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Dit waterbewheerplan sluit vooral aan bij het rijksbeleid en het waterplan van de provincie.

Waterplan Amersfoort

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

4.2.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld. Onderzoek ten behoeve van het wateradvies zal door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

4.2.3 Water in relatie tot het plangebied

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. Er hoeft dus in principe geen compenserende waterberging gerealiseerd te worden. De grondwaterstand bevindt zich op een diepte van ongeveer 1,50 m beneden maaiveld. De parkeerkelder onder het gebouw moet tot bovenkant maaiveld waterdicht worden aangelegd. De aanleg van een bemalen "polder"systeem is niet toegestaan. Er mogen geen uitlogende bouwstoffen als koper, lood, zink en geïmpregneerd hout worden toegepast op plaatsen waar die in aanraking kunnen komen met regenwater.

Voor zover het regenwater niet op het eigen perceel kan worden geïnfiltreerd of geborgen, moet dit gescheiden van het afvalwater worden aangeboden.

4.2.4 Wateradvies

Op 9 augustus 2010 heeft het Waterschap Vallei en Eem een wateradvies gegeven over het plan, waarin zij aangeven dat wanneer rekening wordt gehouden met bovenstaande punten, de waterhuishouding geen belemmering is voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;

4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: kleiner of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en kleiner of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: kleiner of gelijk aan 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en kleiner of gelijk aan 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het plan omvat een kantoorlocatie van 4665 m2 bruto vloeroppervlakte. Het valt daarmee ruim binnen de grenzen van bovengenoemde categorie kantoorlocaties uit de Regeling NIBM.

De realisatie van het bouwplan is daarmee toelaatbaar conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

4.4 Bedrijven- en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Het voorliggende plangebied grenst direct aan woningen. Omdat in de regels voor kantoren een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor het gebruik ten behoeve van onder andere de functies bedrijven (milieucategorie A) en horeca A, is als bijlage bij dit plan gevoegd een lijst met type bedrijven die mogelijk zijn binnen deze afwijkingsmogelijkheid.

Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven die in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande kantoren.

4.5 Externe veiligheid

De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven of het transport van gevaarlijke stoffen waar externe veiligheid een rol van betekenis heeft.

4.6 Bodem

4.6.1 Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

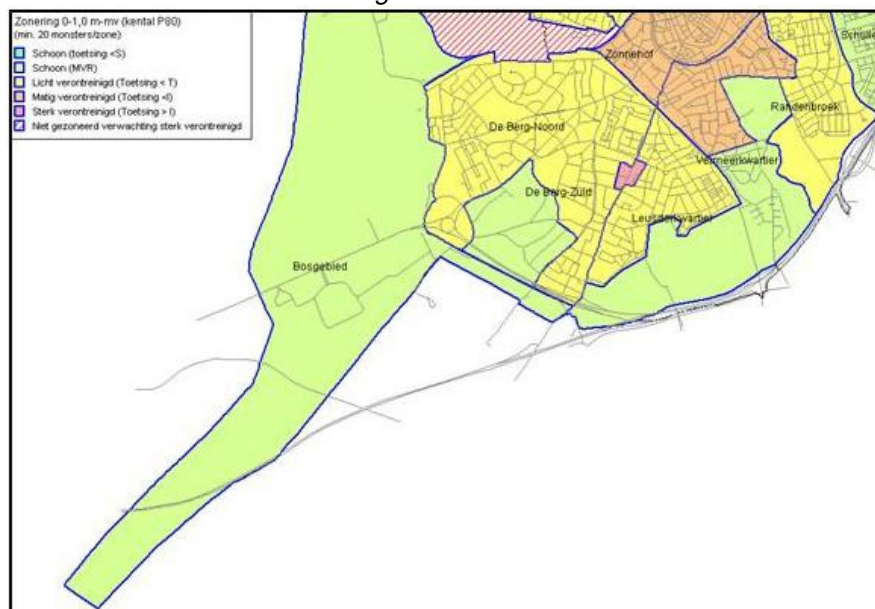
Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Provincie Utrecht, bevoegd gezag, in beeld gebracht ook voor de gemeente Amersfoort. In enkele gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met het geval van ernstige bodemverontreiniging zou moeten gebeuren.

4.6.2 Bodemkwaliteitskaart Gemeente Amersfoort

In 2002 is een bodemkwaliteitskaart voor de gehele gemeente opgesteld. Op deze kaart is het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangewezen als matig verontreinigd.

Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Amersfoort



Bodem in relatie tot het plangebied

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal onderzocht moeten zijn voordat de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal een bodemonderzoeksrapport moeten worden overlegd. Hieruit moet onder andere blijken wat de soort bodem is en of er verontreiniging naar voren is gekomen boven de streefwaarde. Gezien het feit dat voorheen een hotel/restaurant gevestigd was op deze locatie is verontreiniging niet waarschijnlijk.

4.7 Geluid

Een kantoorfunctie is geen geluidgevoelige bestemming. Daarom is op de ontwikkeling de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wel moet bij het verlenen van de omgevingsvergunning, op basis van het Bouwbesluit, worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen voor het binnenniveau.

4.8 Flora en Fauna / ecologie

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De planlocatie heeft echter geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet en maakt geen onderdeel uit van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Op de planlocatie bevinden zich geen beschermde dier- of plantensoorten die de voorgenomen nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. Vanuit flora en fauna zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemming geeft uitoefenen. Dit houdt in dat de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar ook dat de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan mag bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmings-regeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

5.1.2 Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding (voorheen plankaart)
- De regels (voorheen voorschriften)
- De toelichting

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied.

5.1.3 Procedurebepalingen bij afwijking en wijziging

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in afdeling 3.4 bepalingen over de openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten van bestuursorganen. De procedure is van toepassing als dat bij wettelijke regel is bepaald, of als het bestuursorgaan (in casu het gemeentebestuur) dit zelf heeft bepaald.

Uit praktische overwegingen is het zinvol zoveel mogelijk die uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen in de gevallen dat een procedure, met o.a. publicatie van het ontwerp-besluit en bezwaarmogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat enige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wordt het volgen van de openbare voorbereidingsprocedure nodig geacht. Gezien het voorgaande, bepalen de regels ten aanzien van die afwijkingsbevoegdheden dat de procedure dient te worden gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Awb.

Ook op besluiten tot wijziging wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de bepaling in artikel 3.8 Wro, dat bij het plan wordt geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent de wijziging naar voren te brengen.

De procedure van Afdeling 3.4 Awb komt samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging van het ontwerp van het besluit gedurende zes weken voor hen aan wie gelegenheid wordt geboden hun zienswijze naar voren te brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaalt, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, met name: een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;

- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar keuze, mondeling of schriftelijk, naar voren brengen;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt de aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld op de ingebrachte zienswijzen te reageren;
- van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt;
- het bestuursorgaan neemt het besluit.

5.2 Regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In onderhavig plan betreft het de bestemmingen "Kantoren" en "Verkeer". Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw-en/of gebruiksregels.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en een bepaling uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een kantoorgebouw op de hoek Stadsring-Utrechtseweg. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen met de bestemming "Kantoor" waaraan bouwregels zijn gekoppeld. Daarbinnen mag het kantoor worden gebouwd.

Enige flexibiliteit is in het plan verwerkt door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruiken en inrichten van het toekomstige pand voor medische voorzieningen, sociale en culturele voorzieningen en bedrijven (milieucategorie A; weinig overlastgevendende bedrijven). Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruiken en inrichten van ruimten op de begane grond ten behoeve van horeca A voorzieningen (restaurants, snackbars, ijssalons en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven, waar het gebruik van (alcoholhoudende) drank ondergeschikt is aan het nuttigen van etenswaren).

Mocht gedurende de termijn van dit bestemmingsplan (10 jaar) één van deze functies de voorkeur hebben boven de kantoorfunctie, dan is het mogelijk daar een afwijkingsprocedure voor te doorlopen.

Daarnaast kan met afwijkingsregels enigszins (10%) worden afgeweken van bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan gaat het zowel over het overleg dat bij de voorbereiding van het plan gevoerd is, als om de economische uitvoerbaarheid. Bij de uitvoerbaarheid speelt ook de handhaving een belangrijke rol.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht.

Het resultaat van het onderzoek vindt, voor zover het de gemeentelijke kosten en opbrengsten van grondexploitatie betreft, zijn weerslag in de grondexploitatie “perceel hoek Stadsring Utrechtseweg”; hierna te noemen “de grondexploitatie”. Uitgangspunt van de grondexploitatie is de met de initiatiefnemer, Belmont Investment B.V. aangegane overeenkomst van grondexploitatie hoek Utrechtseweg / Stadsring: hierna te noemen: de overeenkomst. In de overeenkomst zijn tussen voornoemde initiatiefnemer en de gemeente onder andere afspraken gemaakt over de verdeling van de werkzaamheden en kosten aangaande de grondexploitatie van het bestemmingsplan.

De grondexploitatie geeft, met inachtneming van de overeenkomst, inzicht in de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente. De kosten van de gemeente bestaan uit plan- en apparaatskosten, kosten van de aanleg van voorzieningen en tegemoetkomingen in schade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. De kosten voor het bouwrijp maken van het bestemmingsplangebied komen niet voor in de grondexploitatie aangezien deze, op grond van de overeenkomst, rechtstreeks voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Voor wat betreft de opbrengsten is er enkel sprake van een op grond van de overeenkomst door de initiatiefnemer aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage ter hoogte van de aan de zijde van de gemeente ontstane kosten van de grondexploitatie.

De kosten en opbrengsten overziend is er sprake van een sluitende/positieve grondexploitatie en is het bestemmingsplan in zoverre voor de gemeente financieel economisch uitvoerbaar.

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling en exploitatie van ca. 4.500 m² kantoorruimte is door de initiatiefnemer een inventarisatie naar de kantoorbehoefte in de regio Amersfoort uitgevoerd. Uit die inventarisatie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aanwezige behoefte. De initiatiefnemer is ook reeds met meerdere geïnteresseerde in gesprek over verhuur van kantoorruimte. Tevens is door de initiatiefnemer een exploitatieopzet overlegd waaruit blijkt dat de opstalontwikkeling financieel haalbaar is. Op grond van vorenstaande kan gesteld worden dat opstalexploitatie financieel haalbaar is en de in het bestemmingsplan voorziene kantoorruimte binnen de planperiode van 10 jaar gerealiseerd kan worden.

Uitvoering

In het verlengde van de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ligt de uitvoering daarvan. De voor de uitvoering benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan is de gemeente met de initiatiefnemer de overeenkomst aangegaan. In de overeenkomst zijn procesafspraken gemaakt over de verder ontwikkeling van het plan, de wijziging van het bestemmingsplan en de vergunningverlening. Verder voorziet de overeenkomst in de voor de uitvoering van het bestemmingsplan noodzakelijke grondtransactie. Tevens voorziet de overeenkomst in het rechtstreeks voor rekening en risico van de initiatiefnemer bouwrijp maken van het plangebied evenals de bouw van de kantoorruimte. De herinrichting van de aan het bouwplan grenzende openbare ruimte geschiedt door de gemeente. De kosten van deze herinrichting komen met de bijdrage aan de grondexploitatie voor rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorgenomen. De aangewezen bouwplannen zijn gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen. In beginsel bestaat er daarmee een plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Op deze plicht bestaat een uitzondering indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is. Het kostenverhaal kan anderszins verzekerd zijn en de noodzaak tot het stellen van locatie-eisen kan zijn komen te vervallen met het aangaan van een overeenkomst.

Zoals hiervoor vermeld is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan. De overeenkomst voorziet in het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie. Dit vindt plaats met de verplichting van de initiatiefnemer om de kosten van de grondexploitatie aan de gemeente te betalen. In zoverre is er geen plicht tot vaststelling van een exploitatieplan. In de overeenkomst worden tevens de noodzakelijk geachte locatie-eisen gesteld. Daarmee is er geen noodzaak meer deze locatie-eisen in een exploitatieplan op te nemen.

Op grond van vorenstaande kan worden gesteld dat er geen verplichting en geen noodzaak bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.3.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de "Rol van de Raad" opgenomen gevallen. In deze notitie wordt een driedeling gemaakt in soorten bestemmingsplannen; model 1, 2 en 3 plannen. Model 1 volgt in feite de wettelijk voorgeschreven behandeling met een zo kort mogelijke procedure, model 2 voegt hieraan een extra moment van kaderstelling door de raad toe en model 3 voorziet in de meest uitgebreide behandeling.

Dit bestemmingsplan volgt de procedure behorende bij model 1 omdat het om een ontwikkeling op perceelsniveau gaat, in 2008 een vrijstellingsprocedure is gevoerd voor een vrijwel identiek plan waarover destijds geen zienswijzen zijn ingediend, en de welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven over het voorlopig ontwerp. De opmerkingen van de welstandscommissie zijn verwerkt in het definitieve ontwerp. Op 6 oktober 2010 is het definitieve ontwerp besproken in de welstandscommissie en is een positief advies afgegeven.

6.3.3 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorliggende plan is in dit kader voor overleg naar het Waterschap Vallei en Eem gestuurd en naar de Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort. Beide instanties hebben geen opmerkingen over het bestemmingsplan.

6.3.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 oktober tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid had een zienswijze over het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Van deze gelegenheid is door twee reclamanten gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de zienswijzennota (doc.nr. # 3627523). Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ook zijn in de zienswijzennota enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld. De belangrijkste ambtshalve aanpassing is het aanpassen van het plan aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die met ingang van 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan is samen met de zienswijzennota ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke controle en handhaving ligt op basis van artikel 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente. Daarnaast zijn ook de VROM-Inspectie en de provincie bevoegd tot opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld. Daarnaast kunnen ook derden belanghebbenden vorderen dat de bepalingen van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatie-registratiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan, onder andere met betrekking tot verleende vergunningen.

Belangrijk aspect van handhaving is daarnaast dat het draagvlak heeft. Het gaat hierbij om bestuurlijk draagvlak, ambtelijk draagvlak en maatschappelijk draagvlak. Een lastig onderwerp als handhaving heeft grote kans om aan de aandacht te ontsnappen of terzijde te worden gelegd als het geen draagvlak heeft. Steun, of in ieder geval begrip, van alle bij de handhaving betrokkenen, is dan ook zeer gewenst. Het bestuurlijke en ambtelijke draagvlak kan worden verkregen door tijdens het opstellen van het handhavingsbeleid regelmatig met elkaar om tafel te zitten, door de ins en outs van handhaving te bespreken, door de behaalde resultaten door te spreken en door toetsbare afspraken met elkaar te maken. Daarnaast is ook de "maatschappij" bij de handhaving betrokken via bijvoorbeeld de wijkbeheerteams en de gemeentelijke wijkmanagers.

Handhaving kan nadrukkelijk plaatsvinden via publiekrechtelijke maar tevens via privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een dwangsom ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de belangen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De wijze van toepassing van deze bevoegdheden is geregeld in afdeling 5.3. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Daarnaast wordt de preventieve handhaving onderscheiden. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Aan preventieve handhaving wordt bovendien bijgedragen door duidelijke, consistente en handhaafbare bestemmingsregelingen en het geven van goede voorlichting, een en ander in nauw overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (Stadsberichten, folders, gemeentelijke website).

In het plan zijn instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd kunnen worden de afwijkingsregels en wijzigingsregels. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.