



Bestemmingsplan Eemplein

Gemeente Amersfoort

Postbus 4000

3800 EA Amersfoort

Bezoekadres: Stadhuisplein 1

3811 LM Amersfoort

Telefoon (033) 469 51 11

Fax (033) 461 07 10

E-mail: info_gemeente@amersfoort.nl

Kenmerk: # 3457444

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling.....	3
1.3	Het bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gemeentelijk Beleid	5
2.3	Provinciaal beleid	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke analyse.....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Bestaande functies.....	11
3.3	Fysische gesteldheid.....	11
3.4	Archeologie	12
Hoofdstuk 4	Ontwikkelingsvisie	13
4.1	Het programma	13
4.2	Stedenbouwkundig concept.....	14
4.3	Ruimtelijk concept.....	14
4.4	Wijzigingen in het oorspronkelijke ruimtelijk concept.....	15
4.5	Architectonisch concept	15
4.6	Architectonische eenheden.....	16
4.7	Bereikbaarheid en parkeren.....	16
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten.....	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Luchtkwaliteit.....	19
5.3	Geluidhinder spoor- en wegverkeer	20
5.4	Bodem	21
5.5	Water.....	21
5.6	Duurzaam en milieubewust bouwen	22
5.7	Externe veiligheid.....	23
6	Juridische planbeschrijving	24
6.1	Het plan	24
6.2	Artikelsgewijze beschrijving	24
7	Uitvoerbaarheid van het plan	27
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2	Resultaten vooroverleg	27
7.3	Financieel-economische uitvoerbaarheid	27
7.4	Handhaving van het plan	29

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 juni 1999 heeft de gemeenteraad het Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord vastgesteld, waarin vorm wordt gegeven aan de ruimtelijke samenhang tussen het gebied en de rest van Amersfoort en aan de samenhang tussen de deelgebieden onderling. Het Coördinatieplan was bedoeld als randvoorwaarde en basis voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied en de deelgebieden. Het plan vormde de basis voor het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Noord, dat op 15 juni 2000 door de gemeenteraad werd vastgesteld.

Op 1 maart 2006 sloten de gemeente en Multi Vastgoed een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst (ORO) voor het Eemplein. Sindsdien is er voortvarend gewerkt aan de ontwikkeling van het project. Op 4 april 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders voor het plangebied een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Door de extreem veranderende marktontwikkelingen medio 2008 raakte de planontwikkeling in zwaar weer en is nagedacht over planaanpassingen die het plan met behoud van de kwaliteiten, efficiënter, minder risicogevoelig, en betere marktkansen moet bieden. Het aangepaste plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, noch binnen de verleende vrijstelling en wordt daarom nu juridisch planologisch geregeld in dit bestemmingsplan 'Eemplein'.

1.2 Doelstelling

In dit bestemmingsplan wordt het aangepaste ruimtelijk concept dat ontstaan is door aanpassingen van al bestaande plannen voor het gebied, vastgelegd. Het Eemplein ligt er nu onbebouwd bij wat kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen. Een bestemmingsplan en de uitvoering van de plannen gaat deze ongewenste ontwikkelingen tegen.

1.3 Het bestemmingsplan

Het Eemplein is gelegen aan de westzijde van de gemeente Amersfoort, ten zuiden van de Eem en sluit aan op de Amersfoortse binnenstad. Het gebied is onderdeel van het Centraal Stadsgebied Noord waarvoor de gemeenteraad op 15 juni 2000 een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Het gebied wordt begrensd door:

- De Eem (buiten het plangebied);
- De Eemlaan (binnen het plangebied);
- De spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn/Zwolle (buiten het plangebied);
- De Nieuwe Poort en Amsterdamseweg (buiten het plangebied).

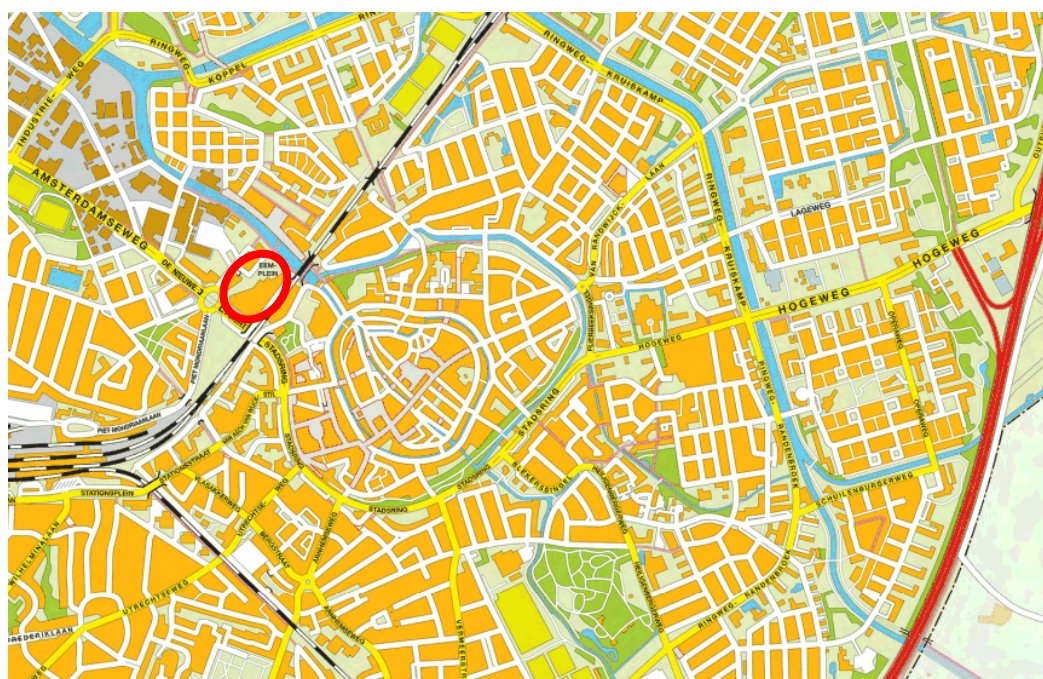
Zie figuren 1 en 2 op pagina 4.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven en komt de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied wordt in hoofdstuk 2 gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders die voor het plangebied gelden. De ruimtelijke structuur en de functionele opzet zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. De toelichting op de verschillende bestemmingen en de voorschriften is te vinden in hoofdstuk 6. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in Amersfoort

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk, dat het Eemplein wordt ingericht als een multifunctioneel centrum. Voor een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingsvisie, zie hoofdstuk 4.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan “Eemplein” op lokaal en provinciaal. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee een van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.2 Gemeentelijk Beleid

- *Het Coördinatieplan*

In 1999 is door de raad van de gemeente Amersfoort ten behoeve van de ontwikkeling van het ten noorden van de spoorlijn gelegen deel van het centraal stadsgebied, genaamd Eemkwartier, het ‘Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord’ (CSG Noord) vastgesteld. Het Coördinatieplan CSG Noord geeft vorm aan de ruimtelijke samenhang tussen het Eemkwartier en het overige centraal stadsgebied en tussen de verschillende deelgebieden van het Eemkwartier. Het plangebied van het bestemmingsplan “Eemplein” wordt in het coördinatieplan aangeduid als deelgebied Eemcentrum. Het Coördinatieplan is randvoorwaarde en basis voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van het Eemkwartier en de verschillende deelgebieden, waaronder het deelgebied Eemcentrum.

Het Coördinatieplan bepaalt dat er per plangebied een Programma van Eisen wordt uitgewerkt en door de raad vastgesteld. Op die wijze houdt de gemeenteraad greep op de ontwikkelingen.

De ontwikkeling van het Eemplein staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de metamorfose die de gehele omgeving doormaakt. Een integrale aanpak met een duidelijke afstemming tussen de verschillende plannen in de omgeving, zoals de herinrichting van de Eemkades, de ontwikkeling van het Meursingerterrein en de herinrichting van Plantsoen-west is daarom essentieel.

Het bestemmingsplan “Eemplein” past binnen de uitgangspunten van het Coördinatieplan.

- *Het bestemmingsplan*

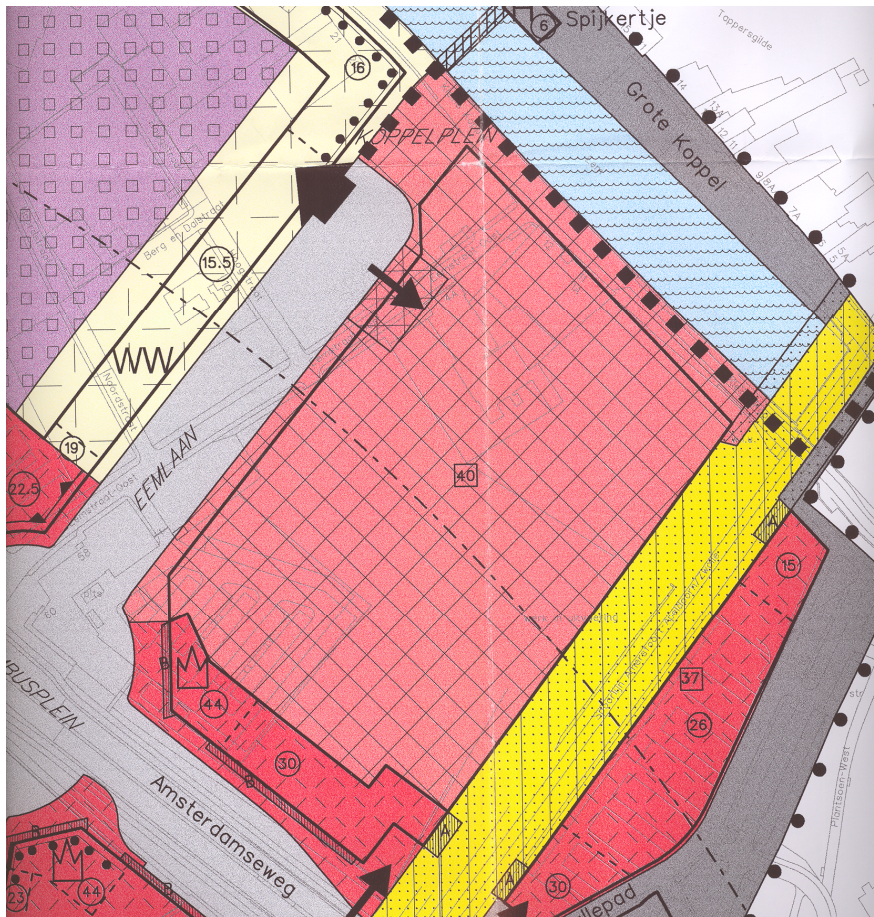
Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied Noord dat door de gemeenteraad op 15 juni 2000 is vastgesteld en dat door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd op 30 januari 2001. Omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 oktober 2002 uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen. De uitspraak heeft geen gevolgen gehad voor de het onderhavige plangebied en het bestemmingsplan heeft vervolgens rechtskracht gekregen.

Het Eemplein heeft voor het grootste deel de bestemming “Stadsvoorzieningen uit te werken ex artikel 11 WRO”. Daarnaast hebben delen de bestemmingen “Wegverkeer” en “Kantoren” gekregen.

In de bestemming “Stadsvoorzieningen uit te werken ex artikel 11 WRO” zijn onder andere uitwerkingsregels opgenomen. Deze uitwerkingsregels luiden als volgt:

“Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- bij de uitwerking wordt nagegaan of en in hoeverre activiteiten mogelijk worden gemaakt die op grond van het Besluit Milieueffectrapportage mer-plichtig dan wel mer-beoordelingsplichtig zijn;
- voor zover geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, wordt van de uitwerking niet eerder gebruikgemaakt dan nadat ontheffing is verkregen;
- Bij de uitwerking wordt er naar gestreefd de parkeerbehoefte van de bezoekers door flankerende maatregelen binnen en buiten het plangebied te beperken;
- Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen de bouwwerken slechts worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpplan van uitwerking en Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake hebben afgegeven;
- Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking is afdeling 3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.”



Figuur 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Centraal Stadsgebied Noord"

De bestemming "Wegverkeer" geldt voor de Eemlaan en de bestemming "Kantoren" voor de gronden grenzend aan de Amsterdamseweg, zie figuur 3.

Het bestemmingsplan voor het Eemplein past binnen de visie voor het gebied dat er 'Stadsvoorzieningen' gerealiseerd zullen worden, maar de functies verschuiven enigszins. Hierdoor ontstaat een strijdigheid met de uitwerkingsregels uit het geldende bestemmingsplan "Centraal Stadsgebied Noord".

- *Het Programma van Eisen Eemcentrum*

In het Coördinatieplan CSG Noord (1999) was een indicatief programma opgenomen. Dit programma is tussentijds verschillende keren aangepast. Op grond van de visie op het Eemcentrum, die medio 2003 is gepresenteerd, heeft de gemeenteraad groen licht gegeven voor de verdere uitwerking van het programma en het stedenbouwkundig plan.

Op 21 december 2004 heeft de gemeenteraad het Programma van Eisen voor het gehele Eemcentrum goedgekeurd. Tegelijkertijd met het Programma van Eisen is in opdracht van de gemeente door Peter Wilson (supervisor voor het Eemplein) van buro Bolles + Wilson het Masterplan vervaardigd. In het Masterplan wordt het Programma van Eisen gevisualiseerd. De essenties en kernkwaliteiten van het Masterplan zijn verwerkt in het Programma van Eisen.

Het verschil tussen het Programma van Eisen Eemcentrum en de in het coördinatieplan geformuleerde ambitie is dat het grote bouwvolume dat was gereserveerd voor multimedia grotendeels is ingevuld met een meer lokaal gericht programma. Dat bestaat uit een bibliotheek, een healthcluster, een discotheek en overige lokaal gerichte leisure-functies.

Het detailhandelsprogramma is onder meer gebaseerd op het ruimtelijk-economische advies van de plannen die door het bureau DHV parallel aan de inspraak op het concept PvE is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Amersfoort (juli 2004). Het onderzoek is begeleid door een commissie met vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel en enkele belangenorganisaties vanuit de binnenstad.

Het Eemcentrum moest met dit Programma van Eisen in staat zijn, om zijn eigen bezoekers te trekken en om stand-alone te kunnen functioneren, complementair aan de binnenstad. De basis daarvoor vormen de bibliotheek, de bioscoop en het centrale plein.

In het Programma van Eisen zijn ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden verwoord. Dit programma was de basis voor de gevoerde vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO uit 2006.

Het bestemmingsplan "Eemplein" voldoet nog steeds aan de principes van het Programma van Eisen uit 2004.

- *De vrijstelling*

Op 4 april 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders voor het plangebied een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Dit besluit is onherroepelijk.

Deze vrijstelling was nodig in verband met:

- de verplaatsing van het hoofdaccent rond het verkeersplein naar de kantoorbebouwing aan de Nieuwe Poort (verlengde van de Amsterdamseweg);
- het hoofdaccent aan de spoorzone bij de Eem dat niet past in de uitwerkingsregels;
- het smaller worden van de toekomstige Eemlaan om zo ruimte te winnen voor het centrale plein en een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen het centrale plein en de Eemlaan; Hierdoor komt bebouwing op de bestemming Wegverkeer.
- het realiseren van appartementen boven de bedrijven met een kantoorbestemming aan De Nieuwe Poort;
- de bebouwing aan de Eemzijde die hoger wordt door het realiseren van een hoogteaccent, het Eemblok en het oplopende poppodium;
- de gewijzigde ontsluiting van de parkeergarage aan de Eemlaan die op 130 meter van de Eem komt te liggen;
- het kantoorprogramma voor het CSG-Noord dat in beperkte mate (van 14.500 naar 15.700 m²) wordt overschreden.

Het nieuwe plan is aangepast ten opzichte van het plan waarvoor vrijstelling is verleend. De ingang van de parkeergarage wordt verplaatst en er wordt geschoven met de functies en hoogtes. Hoewel de afwijkingen ten opzichte van de verleende vrijstelling beperkt zijn, kan voor het nieuwe plan geen gebruik meer worden gemaakt van deze vrijstelling.

Kaart behorende bij de art. 19 lid 1 W.R.O. procedure

In de kaart zijn opgenomen de maximale bouwgrenzen en maximale bouwhoogtes.

Voor bepaalde onderdelen van het plan is het aantal lagen vastgelegd. In dat geval is de hoogte indicatief aangegeven.

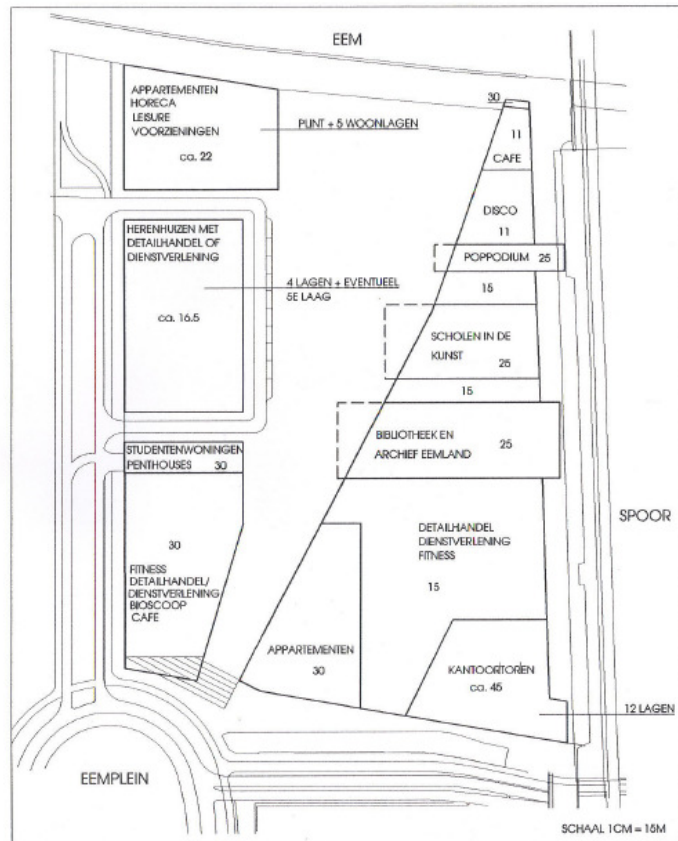
Om ontwerp-technische redenen en met positief advies van de supervisor en de welstandscommissie zijn beperkte afwijkingen van de maximale bouwgrenzen (tot 1 meter) mogelijk.

Met positief advies van de supervisor en de welstandscommissie kan buiten de max. bouwgrenzen grenzend aan het plein, door middel van overbouw boven het openbaar gebied (vrije hoogte minimaal 4,5 meter) worden uitgebouwd in een zone van maximaal 2,5 meter. Ten behoeve van de bioscoop is een incidentele uitbouw van 5 meter toegestaan.

Binnen het plangebied is het toegestaan ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen, alsmede overige gebouwde onderdelen, voor zover gekoppeld aan de boven gelegen functies, te realiseren.

De met onderbroken lijn aangegeven delen betreffen uitsluitend mogelijke dakoverstekten.

Kaart behorende bij het raadsvoorstel no.1752559 d.d. mei 2005



Figuur 4: Kaart bij verleende vrijstelling

- **Het Beeldkwaliteitplan**

In het plangebied wordt gestreefd naar een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit. In het 'Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord' is bepaald dat met inachtneming van het Coördinatieplan per deelgebied een beeldkwaliteitplan wordt vervaardigd. Daarom is op 28 juni 2005 een beeldkwaliteitplan voor het Eemplein vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan sluit aan op het Programma van Eisen Eemcentrum 2004. Het beschrijft in woorden, aangevuld met illustraties de essenties van de beoogde beeldkwaliteit van het Eemplein. Het Beeldkwaliteitplan is opgesteld door het bureau Bolles en Wilson, die ook het Masterplan heeft opgesteld.

De ontwikkeling van het Eemplein vindt plaats als onderdeel van het Eemkwartier. Stedenbouwkundig supervisor voor het Eemkwartier is Shyam Khandekar. Hij bewaakt de plannen voor zover deze van invloed zijn op, of samenhangen met andere delen van het Eemkwartier. Over het Beeldkwaliteitplan is overeenstemming tussen de ontwikkelende partijen, de gemeente en de beide supervisoren.

Het Beeldkwaliteitplan is voor de architectonische uitwerkingsplannen richtinggevend, en voor de beoordeling in de welstandscommissie het toetsingskader.

- **Raadsbesluit 6 oktober 2009**

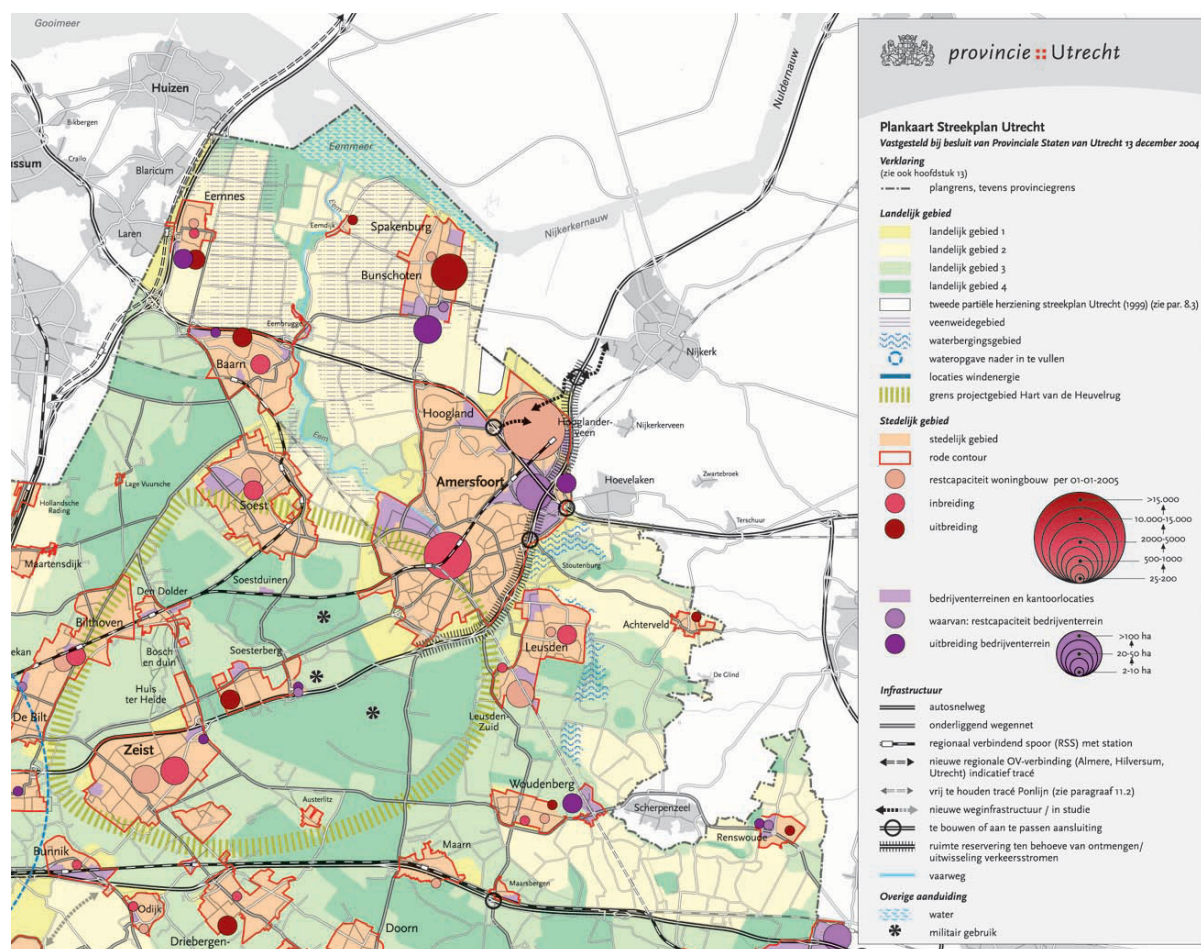
In februari 2009 bleek dat het plan zoals verwoord in de ontwikkelingsovereenkomst niet gerealiseerd kon worden, omdat dit door de veranderde marktomstandigheden niet langer financieel haalbaar was. Vervolgens is samen met de ontwikkelaar nagedacht over aanpassingen, die het plan efficiënter en minder risicogevoelig moeten maken en betere marktkansen moeten bieden. Dit met behoud van kwaliteit. Op 6 oktober 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het gewijzigd stedenbouwkundig concept en met een gewijzigd programma voor het Eemplein. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen besproken.

2.3 Provinciaal beleid

Bij het provinciaal beleid is vooral de structuurvisie van belang. Hierin zijn richtlijnen en uitspraken opgenomen waar bij een nieuw bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

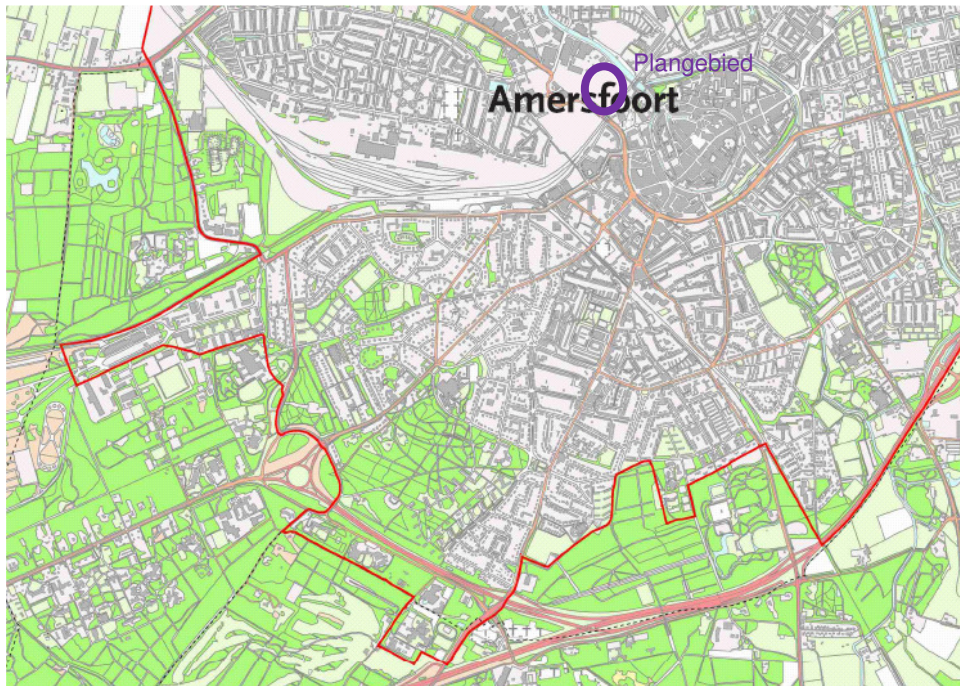
- *Structuurvisie Utrecht 2005-2015*

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie vastgesteld. Het streekplan is met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie in de zin van artikel 2.2. Wro. Provinciale Staten hebben hiervoor de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld op 23 juni 2008. De arcering geeft aan dat het bestemmingsplan in restcapaciteit van het bedrijventerrein en kantoorruimte valt. Onderhavig bestemmingsplan past binnen het ontwikkelingsprogramma uit de structuurvisie.



Figuur 5: Plankaart streekplan Utrecht

Het onderhavige bestemmingsplan Eemplein valt binnen het stedelijk gebied en binnen de rode bebouwingscontour zoals in figuur 6 te zien is.



Figuur 6: Kaart rode contour

- *Waterhuishoudingsplan 2005-2010*

Provinciale Staten van Utrecht hebben in 2004 het Waterhuishoudingsplan WHP 2005-2010 vastgesteld. Het plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer binnen de provincie Utrecht aan voor de periode tot 2010. Naast het thema “water als ordenend principe” dat als een rode draad door het plan loopt zijn de speerpunten van dit plan:

- Verdroging; een belangrijke oorzaak van achteruitgang in de natuur
- Waterbodems; in onze provincie vaak sterk verontreinigd waardoor de gebruiksfuncties van het watersysteem worden bedreigd;
- Diffuse bronnen; zorgen inmiddels voor het leeuwendeel van de verontreiniging van het oppervlaktewater. Het gaat vaak om stoffen die via het riool het water in komen en om bestrijdingsmiddelen die wegspoelen naar sloten;
- Stedelijk waterbeheer en riolering; duurzaam stedelijk waterbeheer kan mogelijkheden bieden om problemen, zoals de bovengenoemde punten, te voorkomen of op te lossen;
- Veiligheid; er dient nu al rekening te worden gehouden met toekomstige bodemdaling, stijging van de zeespiegel en klimaatveranderingen om wateroverlast door overmatige neerslag en uitzonderlijk hoge waterstanden te voorkomen;
- Gebiedsgerichte projecten; samenwerking tussen overheden met de streek met allerlei problemen op het gebied van bijvoorbeeld milieu, landbouw, natuur, recreatie en verkeer, op te lossen.

Het thema “water als ordenend principe” houdt in dat voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied er meteen wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen.

Waterkering

Tot nu toe gold het plangebied als hoge grond, waarbij geen waterkering aanwezig is. Uit actuele berekeningen blijkt dat in extreme situaties het niveau van de Eem aanzienlijk hoger kan uitkomen dan tot nu toe werd aangenomen. Daarom moet er rekening mee worden gehouden dat er een waterkering langs de Eem moet komen. Het plan sluit dan ook nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en waterbeheerplan van het Waterschap Vallei & Eem.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestaande functies van het plangebied.

De inventarisatie van milieuaspecten en de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor deze aspecten, staan genoemd in hoofdstuk 5.

3.2 Bestaande functies

Het Centraal Stadsgebied Noord bestond uit braakliggende terreinen van gesaneerd industrie- en woongebied. Het was de oudste industriële uitleg van Amersfoort tussen het spoor en de Eem. Het gebied wordt per deelgebied herontwikkeld. Het plangebied van het bestemmingsplan “Eemplein” is nu nog onbebouwd en ligt momenteel braak. Omdat er al een sanering heeft plaatsgevonden, zijn er vanuit het plangebied zelf geen milieuaspecten die van invloed zijn op de bestaande situatie.



Figuur 7: Luchtfoto van het gebied uit 2009

3.3 Fysische gesteldheid

- *Geologie:*

Fysisch-geografisch ligt het gebied op de overgang van de Gelderse Vallei naar de Utrechtse Heuvelrug. De Gelderse Vallei is geologisch gezien een gedeeltelijk opgevuld tongbekken, ingesloten tussen twee stuwwallen: de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe.

Het tongbekken is ontstaan gedurende de Saale-ijstijd onder invloed van binnendringende landijslobben. In de vallei worden glaciale kleien en zanden uit deze periode aangetroffen (formatie van Drenthe). Na de Saale-ijstijd zijn in de vallei mariene zanden en kleien tot afzetting gekomen (Eem formatie). Tijdens de volgende en tevens laatste ijstijd heeft het landijs het gebied niet bereikt. Onder invloed van deze Weichsel-ijstijd is de Eemformatie bedekt met periglaciaire afzettingen van de formatie van Twente.

De Utrechtse Heuvelrug is evenals de Gelderse Vallei in de Saale-ijstijd ontstaan en bestaat uit frontaal en lateraal opgehoopt materiaal, behorende tot de formatie van Urk en Enschede.

- *Bodem:*

De bodemopbouw:

De geologische ontwikkeling heeft in het plangebied geleid tot een bodemprofiel dat tot ongeveer 11 meter diep uit zandig materiaal van wisselende lemigheid en grofheid bestaat. Tot ongeveer 7 meter diepte komen veen- en zeemlenzen in het zandpakket voor. Onder het circa 11 meter dikke zandpakket bevindt zich een veenlaag van 1 meter dikte met een kleilaag van 4 meter. De laatste laag functioneert als een scheidingslaag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket. Onder de scheidende laag bevindt zich het tweede watervoerend pakket dat een dikte heeft van meer dan 100 meter en bestaat uit matig grove tot grove zanden (formaties van Enschede en Harderwijk).

Samenvattend kan gesteld worden dat de bodemopbouw relatief gunstig is voor het oprichten van (grootschalige) bebouwing.

De bodemkwaliteit:

Uit het onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat in het gehele gebied tussen de Eem, het spoor, de Puntenburgerlaan en de Brabantsestraat bodem- en grondwaterverontreiniging voorkomt. Grofweg zijn binnen dit gebied 8 saneringslocaties aanwezig. In oktober 1997 is voor het gebied een integraal saneringsplan opgesteld en bij GS ingediend. Na goedkeuring is de sanering uitgevoerd. De vrijkomende grond is licht verontreinigd en wordt in de directe omgeving hergebruikt.

3.4 Archeologie

- *Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, hierin zijn de belangrijkste bevoegdheden bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen.

In 1988 zijn door de gemeenteraad van Amersfoort Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's) aangewezen. Dit zijn gebieden met archeologische waarden en verwachtingen, waar het, op grond van de Monumentenverordening, verboden is graafwerk te verrichten dieper dan 0.30 meter. Ter verkrijging van een ontheffing dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

In verband met het in werking treden van de Wamz is op het bovenbeschreven beleid een vervolg gemaakt: een Archeologische beleidsadvieskaart. Deze is door het college van B&W vastgesteld op 27 januari 2010.

- *Het plangebied*

Het plangebied van bestemmingsplan Eemplein valt op de Archeologische beleidskaart binnen een zone die is gelegen binnen de bebouwde kom met een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² is voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied is de bodem al sterk geroerd door bebouwing en recente bodemsanering. Resten van eventuele vroegere bewoning zullen hierdoor grotendeels verstoord of verdwenen zijn.

Van echter een gebied, grenzend aan de Kleine Koppel en de voormalige Eemstraat-Oost, is de bodem niet gesaneerd en mogelijk niet verstoord. Hier zou een archeologisch inventariserend onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Ook ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de hieronder beschreven molen zou een archeologisch inventariserend onderzoek dienen te worden uitgevoerd.

- *Historisch onderzoek*

In het uiterste noordwesten van het plangebied, aan de Kleine Koppel stond een Oliemolen, gebouwd in 1765.

- *Archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied en archeologische verwachting voor het plangebied*

Opgravingen in de directe omgeving, met name op het voormalig fabrieksterrein van Meursing (andere kant van het spoor) hebben archeologische sporen en vondsten opgeleverd. Het betreft vroege agrarische bewoning: boerderijen uit de 12^{de} en 13^{de} eeuw.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingsvisie

4.1 Het programma

Het programma is gewijzigd ten opzichte van de afspraken in de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (ORO). De ORO van 1 maart 2006 is geformaliseerd in het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 1 WRO (zie paragraaf 2.2).

Op 6 oktober 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met een gewijzigd programma voor het Eemplein. Op hoofdlijnen wordt voorgesteld de detailhandel uit te breiden van 10.600 m² naar 13.200 m². Verder is er sprake van een verkleining van de bioscoop, het horecaprogramma en de leisure, en een verkleining en wijziging van het woningbouwprogramma. Per saldo levert dit een kleiner programma op dan oorspronkelijk gedacht.

De realisatie van een dansgelegenheid is niet dwingend opgelegd. Tijdens het intensieve marktwerkingstraject van Multi in de afgelopen periode, is geen concrete interesse getoond voor een dansgelegenheid op het Eemplein. De kans op vestiging van een dergelijke functie is daarmee klein geworden. Een dansgelegenheid blijft mogelijk, maar er wordt ook gezocht naar een alternatieve invulling binnen de voor dat gebouw opgenomen bredere horeca/leisure-functie. Het gebouw wordt wel meteen in de eerste fase gebouwd.

programma	maart 2006	maart 2010
Eemhuis	13.000 m ²	13.000 m ²
Detailhandel/Diensten	10.600 m ²	13.200 m ²
<i>AH</i>	<i>3.500</i>	<i>3.200</i>
<i>Mediamarkt</i>	<i>4.500</i>	<i>4.800</i>
<i>GDV-unit</i>	<i>1.500</i>	<i>2.000</i>
<i>Afzoomwinkels</i>	<i>500</i>	<i>100</i>
<i>Winkels</i>	<i>0</i>	<i>2.500</i>
<i>Diensten</i>	<i>600</i>	<i>600</i>
Horeca/Leisure	13.500 m ²	9.000 m ²
<i>Horeca</i>	<i>2.600</i>	<i>2.000</i>
<i>bioscoop</i>	<i>5.600 (2.000 stoelen)</i>	<i>4.000 (1.750 stoelen)</i>
<i>fitness</i>	<i>1.800</i>	<i>1.500</i>
<i>overig leisure</i>	<i>2.000</i>	<i>0</i>
<i>leisure/horeca</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500</i>
Woningen	139 (stuks)	114 (stuks)
<i>Huurwoningen Nieuwe Poort</i>	<i>40</i>	<i>24</i>
<i>Studenten/jongerenwoningen</i>	<i>35 (koop)</i>	<i>10 (huur/koop Eemlaanzijde)</i>
<i>Woningen Eemlaanzijde</i>	<i>11 (dure Koop)</i>	<i>18 (sociale huur)</i>
<i>Woningen Eempleinzijde</i>	<i>11 (dure Koop)</i>	<i>20 (huur)</i>
<i>Appartementen aan de Eem</i>	<i>42</i>	<i>42</i>
Kantoor	15.700 m ²	15.700 m ²
Parkeergarage	850 (parkeerplaatsen)	750 (parkeerplaatsen)

Deze programmatische wijzigingen passen niet in het door de Raad vastgestelde kader, het programma van eisen Eemcentrum van 2004. Dit bestemmingsplan legt dan ook de wijzigingen vast ten opzichte van het programma van eisen uit 2004 zoals dat juridisch is vertaald in de onherroepelijke vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO uit 2006.

Omdat het programma per saldo is verkleind ten opzichte van het programma uit 2006, kan ook de parkeergarage worden verkleind. In de parkeergarage onder het Eemplein komen 750 parkeerplaatsen. Met de Parkeerservice Amersfoort zijn afspraken gemaakt, zodat het parkeerterrein Oliemolenkwartier straks als overloop voor het Eemplein kan dienen, mocht blijken dat er op piekmomenten onvoldoende plekken beschikbaar zijn. De wekelijkse piekmomenten van het Eempleinbezoek vallen buiten de (kantoor)tijden van de functies in het Oliemolenkwartier, zodat die niet in hun parkeergelegenheid worden belemmerd. Met de overlooptmogelijkheid naar het Oliemolenkwartier is er voldoende parkeergelegenheid. Zie ook het rapport 'Actualisatie verkeersstudie Eemplein' van Goudappel Coffeng, d.d. 9 februari 2010.

Door de toename van het detailhandelsprogramma kan een aantrekkelijke mix van winkels gerealiseerd worden. Dit heeft een belangrijke toegevoegde waarde voor de versterking van de

regionale uitstraling en de aantrekkelijkheid van het winkelklimaat in de stad, doordat er ruimte wordt geboden aan formules die te groot zijn voor vestiging in het historische kernwinkelgebied. Ten opzichte van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan “Centraal Stadsgebied Noord” neemt wordt de oppervlakte aan detailhandel overigens niet vergroot.

4.2 Stedenbouwkundig concept

Het Eemplein maakt deel uit van de integrale stedelijke herontwikkeling aan de noordwestzijde van het spoor nabij de oude binnenstad. De andere delen van die herontwikkeling krijgen in hoofdzaak functies voor wonen en werken (kantoren). Nabij het Eemplein wordt bovendien de vestiging van de Kennissatelliet Amersfoort van de Hogeschool van Utrecht gerealiseerd.

Het Eemplein zelf is bedoeld als een nieuw stedelijk brandpunt, waar een grote verscheidenheid van functies (cultureel, commercieel, recreatief, wonen en kantoren) bijeen wordt gebracht.

4.3 Ruimtelijk concept

Het Eemplein bestaat uit een groot plein, met een vorm die zich verwijdt van een kleine maat (14 meter) bij de poort aan de Amsterdamseweg, tot 75 meter waar het uitloopt op de kade van de Eemhaven. Aan twee zijden wordt dit plein bepaald door de aangrenzende bebouwing, de derde zijde van de driehoek wordt ruimtelijk begrensd door de bestaande bebouwing van de Grote Koppel. Daardoor wordt de ruimte van de Eemhaven nauw betrokken bij het plein. Het plein heeft over het brede deel een helling, waardoor de gerichtheid op de Eem wordt versterkt. De bebouwing aan de zuidoost zijde moet worden uitgewerkt als een onderlaag van wisselende hoogte, die continu doorloopt over de volle lengte van het plein, beginnend met een appartementenopbouw aan de Amsterdamseweg en bij de Eem culminerend in een torentje. Op deze onderbouw worden afzonderlijke volumes geplaatst, die zich moeten manifesteren als een “familie”, elk verschillend, maar wel onderling verwant.

Tegenover deze continue, geknikte wand wordt het plein aan de overzijde begrensd door twee afzonderlijke blokken (in het concept van 2006 waren dat 3 blokken, in het concept van 2009 zijn het er 2), die qua hoogte en diepte van elkaar verschillen. Deze blokken bepalen ook de ruimtelijke afwisseling aan de buitenkant van het plan, aan de zijde van de Eemlaan.

De andere belangrijke buitenrand van het complex bevindt zich aan De Nieuwe Poort. Daar vormt een betrekkelijk nauwe “spleet” in de wand de toegangspoort. Trappen verbinden het hogere pleinniveau met het maaiveldniveau van het verkeersgebied en markeren voor voorbijgangers de entree. Het bioscoopcomplex grenzend aan het Eemplein zal een belangrijk herkenningspunt zijn in de waarneming vanaf de doorgaande weg. Vanuit zuidelijke richting, de Stadsring, zal de kantoortoren bij het spoor een kenmerkend zichtelement zijn.

De zijde van het spoor is het gebied waar bevoorrading en expeditie plaatsvinden. Hier is ook de indeling zichtbaar (voor treinreizigers) van een continue onderbouw, met daarboven afzonderlijke volumes voor de culturele functies.



Figuur 8: Impressie vanaf de Eem



Figuur 9: Impressie vanaf De Nieuwe Poort

4.4 Wijzigingen in het oorspronkelijke ruimtelijk concept

Het nieuwe plan, dat door onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is in een workshop met projectleiders en stedenbouwkundigen van gemeente en Multi onder leiding van supervisor Peter Wilson uitontwikkeld. Middels een Supervisor-report heeft Wilson het plan beschreven en is het door hem als passend binnen de kaders en/of de bedoelingen van het Beeldkwaliteitplan (BKP) akkoord bevonden. Qua functioneren van het complex, garage en plein is tot een versterking van het plan gekomen.

De consequenties voor de openbare ruimte van de verschillen tussen 2006 en 2009 zijn:

- Door het verleggen van de in- en uitrit van de garage en het samenvoegen van de toegangsstraten ontstaat een heldere en veilige toegang voor de verschillende verkeerssoorten naar het plein.
- Door de vlakke zone voor blok 2 in combinatie met de traptreden in de lengterichting ontstaat een natuurlijke tribune voor evenementen.
- Door het efficiënter indelen van de garage is een kleiner oppervlak onder het plein nodig en komt een deel van het plein op zandbodem en kunnen daar de bomen in de volle grond groeien, wat de kwaliteit en beheerlasten ten goede komt.
- De voetgangerstoegang naar de garage komt niet uit in een vrijstaand gebouwtje op het plein maar in de gevelwand van het bioscoopblok. Ruimelijk en vanuit sociale veiligheid is dit een verbetering.

Het ontwerp dient qua exacte loop van trappen, plaats van inrichtingselementen etcetera nog uitgewerkt te worden.

4.5 Architectonisch concept

Het Eemplein wordt een omgeving waarin bebouwing en openbare ruimte vanuit één concept worden ontwikkeld. Daardoor zal het zich sterk onderscheiden van de pleinen van de binnenstad. De grotere schaal in de architectuur mag naar voren komen. Maar het oog voor detail, dat in de binnenstad zo goed aan zijn trekken komt, wil hier ook wat te zien hebben.

Het ruimtelijk concept voor het Eemplein is ontworpen als een groot ruimtelijk gebaar: het hellende zich verwijdende plein dat naar de Eem loopt. De architectuur zal dit grote gebaar moeten ondersteunen, met name in de zuidelijke gevelwand van het plein. Alle verschillende onderdelen daarvan zullen iets gemeenschappelijks moeten krijgen, waardoor het geheel meer wordt dan de som der delen. Hier staat de eenheid binnen verscheidenheid voorop. Voor de noordelijke gevelwand van het plein, en als een afgeleide daarvan ook voor de wand langs de Eemlaan, is gekozen voor een

duidelijke tweedeling. Deze tweedeling komt door de volumes van de afzonderlijke blokken al tot uiting, maar de architectuur kan ook in belangrijke mate bijdragen aan de verscheidenheid door bewuste keuzes in vorm, textuur en kleur van dit ensemble.

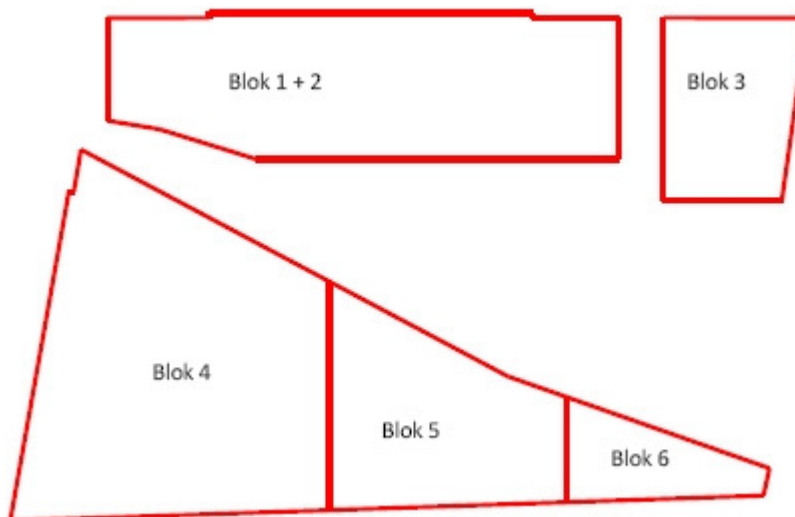
4.6 Architectonische eenheden

De toekomstige bebouwing aan het Eemplein bestaat uit zeven eenheden. Elke architectonische eenheid kan beschouwd worden als een afzonderlijke ontwerp-opgave. Het behoeden van de vereiste eenheid in het lange blok dat de zuidelijke pleingevel vormt, en de vereiste verscheidenheid aan de noordelijke wand, zal vragen om onderlinge afstemming van deze opgaven. Hier is een belangrijke rol voor de supervisor weggelegd.

Naast de architectuur van de gebouwen is ook het ontwerp van de openbare ruimte, vooral van het plein, aangemerkt als een essentiële bijdrage aan de toekomstige attractiviteit van het gebied.

De volgende architectonische eenheden zijn onderscheiden:

1. + 2. Het bioscoopblok met winkels en woningen;
3. Het appartementenblok aan de Eem;
- 4a. De commerciële functies met de daarboven gelegen appartementen;
- 4b. De kantoortoren;
5. Het Eemhuis met de culturele functies;
6. Het horeca-/leisureblok met het torentje aan de Eemzijde.



Figuur 10: Blokindeling van het Eemplein

4.7 Bereikbaarheid en parkeren

• Langzaam verkeer

Veel bezoekers, vooral uit de stad en zeker de jongeren, zullen als voetganger of als fietser het centrum bezoeken. De langzaamverkeerroutes door het gebied zijn daarom van groot belang evenals de stallingmogelijkheden voor de fiets. Langs de locatie lopen belangrijke doorgaande fietsroutes. Vooral de Eemlaan zal zowel naar als vanaf het station voor fietsers een belangrijke route vormen. Die hoofdroute loopt via de Kleine Koppel en Kwekersbrug naar het noorden. De route naar de binnenstad loopt langs de Kleine Koppel. Via deze routes kan het plein gemakkelijk door de fietser worden benaderd. Ook vanaf de Stadsring / De Nieuwe Poort / Amsterdamseweg kan het plein worden benaderd. Gezien het geïntroduceerde hoogteverschil zal daar een toegangspad worden gemaakt met een zodanige helling, dat het mogelijk is de fiets mee te nemen naar het plein. Vanaf de Grote Koppel en het Gildekwartier is het plein te benaderen over de fietsbrug 't Sasje die alleen voor langzaam verkeer is.

Binnen het plangebied worden voldoende voorzieningen getroffen voor het fietsparkeren. Bij de verdere uitwerking voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gedetailleerd bepaald waar en in welke vorm deze voorzieningen gerealiseerd worden: fietsenrekken in de openbare ruimte, een overdekte fietsenstalling in de openbare ruimte, een fietsenstalling in de parkeergarage en/of een fietsenstalling binnen een van de bebouwingsblokken.

- *Openbaar vervoer*

Over de Nieuwe Poort, de Amsterdamseweg en de Brabantsestraat rijden bussen. Er is een halte vlak bij de rotonde. Daarnaast ligt het treinstation op loopafstand. Vanaf de noordelijke uitgang van het treinstation is het circa 800 meter lopen.

- *Autoverkeer*

Voor bezoekers van het Eemplein die met de auto komen wordt een parkeergarage met in totaal 750 parkeerplekken gebouwd. De parkeereis wordt berekend op basis van het collegebesluit 'Afwijkende parkeernormen voor lopende projecten' van 8 december 2009. Hierin staat dat de nieuwste parkeernormen van toepassing zijn, maar dat hiervan een ontheffing wordt verleend, zodat aan de privaatrechtelijke afspraken wordt voldaan. In totaal worden 750 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Amersfoort 2009' van toepassing zijn, maar dat bij een bouwaanvraag voor het privaatrechtelijk afgesproken programma ontheffing wordt verleend tot 750 parkeerplaatsen. Dit aantal werd bij het aangaan van de privaatrechtelijke overeenkomst als voldoende voor het bijbehorende programma beschouwd en wordt daarom ook nu nog als uitgangspunt gehanteerd.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast door Goudappel Coffeng de parkeereis op basis van de nieuwste parkeernormen berekend. Hieruit bleek dat dit 1.008 parkeerplaatsen zou betreffen. Er wordt van uit gegaan, dat het verantwoord is om uit te gaan van 750 parkeerplaatsen, omdat dit past bij het afgesproken programma. Voor het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van dubbelgebruik. Op tijden dat de winkels open zijn, is bijvoorbeeld een dansgelegenheid gesloten. De parkeerplaatsen die overdag voor de winkels worden gebruikt, kunnen dan 's avonds voor de horeca worden gebruikt en andersom. Mocht toch behoefte bestaan aan meer parkeergelegenheid (namelijk de 1.008 parkeerplaatsen op basis van de nieuwste parkeernormen), dan bestaat er de mogelijkheid tot 'overloop' in het Oliemolenkwartier.

De parkeergarage is bereikbaar via de Rtonde Nieuwe Poort en de Eemlaan. Op de Eemlaan is ook ruimte om bezoekers af te zetten.

Op het plein zelf is autoparkeren niet toegestaan. De parkeergarage wordt aangesloten op het parkeerverwijssysteem. De garage kent voor de auto's één in- en uitgang, bij blok 2. Een eventuele tweede in- en uitgang kan bij blok 3 worden gerealiseerd. De voetgangerstoegangen naar de garage komen niet op het plein maar in blok 1-2 en in blok 4.

- *Bevoorrading*

Een goede logistiek voor de bevoorrading is van groot belang. Zoals in het Coördinatieplan is bepaald, zal de route voor de expeditie voor blok 4, 5 en 6 (blokindeling zie figuur 10) vanaf het Eemplein, langs de locatie Trapezium, over een brug over De Nieuwe Poort (Amsterdamseweg) lopen. Langs het spoor worden laad- en losvoorzieningen voor de functies in de blokken 4, 5 en 6 gerealiseerd. In blok 4 is de mogelijkheid opgenomen voor een inpandige laad- en losplaats. In blok 6 is een laad- en losplaats mogelijk, die tevens dient als 'keerlus' voor het expeditieverkeer.

Het expeditieverkeer voor de functies aan de Eemlaan, in de blokken 1 en 2, kan gebruik maken van een ruimte aan de Eemlaan, die hiervoor wordt gereserveerd. Het laden en lossen van blok 3 gebeurt in het verlengde van de Eemlaan, voorbij de inrit van de parkeergarage.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de milieuhygiënische aspecten van het plangebied. De milieuaspecten kunnen betrekking hebben op geluid, trillingen, luchtverontreiniging, externe veiligheid, straling, natuur, landschap, ecologie, bodem, water en als het gaat om duurzaam bouwen en inrichten, om energie, warmtehuishouding, grondstoffen, materiaal en afval. De genoemde milieuaspecten bepalen mede de ruimtelijke mogelijkheden in een plangebied.

Voor het plangebied is in verband met de gevoerde vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO in 2006 een inrichtings-MER opgesteld. De belangrijkste beschreven milieugevolgen hingen samen met het auto- en railverkeer en de leefbaarheidsaspecten als geluidhinder, verkeer- en externe veiligheid, parkeerhinder en luchtkwaliteit. Tevens heeft het MER bezoekersaantallen onderbouwd en inzicht gegeven in de milieugevolgen tijdens gemiddelde en piekmomenten. Ook sociale veiligheid heeft in de MER aandacht gekregen.

Daarnaast heeft het MER het “meest milieuvriendelijke alternatief” (MMA) geformuleerd.

Omdat het nu voorliggende bestemmingsplan slechts beperkte wijzigingen kent ten opzichte van de eerder verleende vrijstelling, is volstaan met de actualisatie van enkele onderzoeken. Voor het overige blijft het MER van toepassing. Hierna wordt een korte beschrijving gegeven van de hoofdpunten uit het MER. In de volgende paragrafen wordt aangegeven op welke punten er actualisaties hebben plaatsgevonden.

De onderzochte aspecten in het kader van de bestaande MER:

a. Wet geluidhinder(Wgh)

Voor zowel het wegverkeerslawaaï als het spoorweglawaaï is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting voor geluidgevoelige objecten. Dat zijn in het plangebied uitsluitend de woningen. Voor de geplande woningen/appartementen aan het Eemplein is destijds een ontheffingsprocedure hogere grenswaarden Wgh gelijk met de artikel 19.1 WRO-procedure gestart. De aangevraagde hogere grenswaarden voor rail- en verkeerslawaaï zijn niet hoger dan de waarden die GS eerder in 1990 verleende in het kader het stadsvernieuwingsplan CSG 1990.

Het plangebied bevindt zich niet in de zone van industrieterrein Isselt en de zone van het rangeerterrein NS-emplacement.

b. Besluit luchtkwaliteit juli 2001 met uitspraken Raad van State 2004

De jaargemiddelde concentratie voor de luchtverontreinigende stoffen, met name stikstofdioxide en fijnstof PM10, is door TNO bepaald. Langs De Nieuwe Poort (Amsterdamseweg) en het Eemplein en buiten de bestemming verkeersdoeleinden voldoen deze concentraties aan de geldende plandrempel en grenswaarden. De 24-uurs gemiddelde concentratie voor fijnstof is zodanig dat ook zonder wegverkeer op De Nieuwe Poort niet wordt voldaan aan het toelaatbare aantal overschrijdingen (oorzaak bronnen elders). De te realiseren bebouwing langs De Nieuwe Poort verhoogt weliswaar het aantal overschrijdingen aan de wegzijde, maar verlaagt het fijnstofgehalte in een groot gebied waar mensen relatief lang verblijven. Deze verlaging vindt plaats achter de eerstelijns bebouwing aan De Nieuwe Poort.

Per saldo is met de bebouwing sprake van een betere luchtkwaliteit dan zonder bebouwing. In het MER wordt hier nader op ingegaan.

c. Flora en fauna/ecologie

Gebieden, die op grond van wet- en regelgeving op het gebied van natuur(bescherming) nadere aandacht behoeven, zijn op (zeer) grote afstand van het plangebied.

Het plangebied betreft een volledig kaal perceel dat onlangs gesaneerd is. De ontwikkelingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de instandhouding van enige soort in het kader van de Flora- en Faunawet. Nadere gegevens omtrent het mogelijk voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten zijn beschikbaar in het voor de in 2005 opgestelde MER.

d. Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (augustus 2004)

Het plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorbaan voldoet aan de grenswaarde. Vanwege het Eemcentrum is sprake van een marginale toename van de reeds aanwezige en berekende overschrijding van de oriënterende grenswaarde voor het

groepsrisico. Door de voorgenomen ingebruikname van de Betuwelijn in 2007 en de Hanzelijn in 2012/2013 is deze overschrijding verwaarloosbaar. In overleg met de regionale brandweer zullen in redelijkheid maatregelen bij de ontwikkeling van de bouwplannen getroffen worden, die de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, waar mogelijk vergroten.

e. Wet bodembescherming

De kwaliteit van de bodem is onderzocht. Sanering van de bodem en het grondwater ter plaatse van het Eemplein heeft plaatsgevonden. In het grondwater zijn plaatselijk echter restverontreinigingen aanwezig. Op het aangrenzende terrein van Rohm and Haes is een grondwatersanering in uitvoering. Uit de actualisatie van de verontreinigingssituatie van het grondwater in 2009 (DHV, Eemkwartier-Puntenburg Amersfoort, Actualisatie verontreiniging grondwater, registratienummer: MD-BO200870420, maart 2009) blijkt, dat een deel van deze grondwaterverontreiniging zich heeft verspreid tot op het terrein van het Eemplein. Bij grondwateronttrekkingen zal afgestemd moeten worden met de lopende grondwatersanering. Omdat er ook sprake zal zijn van het verplaatsen van verontreinigd grondwater zal een melding moeten plaatsvinden op basis van Artikel 38 Wet bodembescherming.

5.2 Luchtkwaliteit

• Uitgangspunt bepaling luchtkwaliteit

Omdat in het geldende bestemmingsplan "Centraal Stadsgebied Noord" een uitwerkingsbevoegdheid zit voor het grootste deel van het onderhavige plangebied, zou het plan ook grotendeels middels een uitwerkingsplan gerealiseerd kunnen worden. Maar omdat niet volledig aan de uitwerkingsregels wordt voldaan, is met betrekking tot de luchtkwaliteit een vergelijking gemaakt tussen de verkeersproductie van beide plannen. In beide gevallen wordt het verkeer afgewikkeld via de Eemlaan. De resterende omgeving van de Eemlaan, anders dan het Eemplein, ontwikkelt zich rond beide plannen op dezelfde wijze, zodat het verschil in luchtkwaliteit uitsluitend wordt bepaald door de verkeersproductie.

Goudappel Coffeng heeft in haar rapport van 9 februari 2010, "Actualisatie verkeersstudie Eemplein", kenmerk AMF157/Anf/1199, de verschillen in verkeersproductie weergegeven. De verkeersproductie is naar een weekdaggemiddelde etmaalintensiteit vertaald door het weergegeven werkdaggemiddelde met een factor 0,92 te vermenigvuldigen.

De luchtkwaliteitsresultaten zijn bepaald met het berekeningsmodel CARII versie 8.1 en getoetst aan het toelaatbare verschil in luchtkwaliteit. Bij deze berekening is er vanuit gegaan dat de geprognostiseerde verkeersomvang voor het jaar 2020 in beide plannen zich voordoen in 2010. Een worst case – benadering, indien zou moeten worden gelet op de absolute omvang van de luchtverontreiniging.

• Resultaten en toetsing grenswaarde

Verkeersomvang geldende plan in 2020 : 6300 mvtg als weekdaggemiddelde etmaalintensiteit
Verkeersomvang te wijzigen plan in 2020: 6490 mvtg als weekdaggemiddelde etmaal intensiteit.
X;Y-coördinaat: 154536;463437;

Percentage lichte motorvoertuigen :94%

Percentage middelzware motorvoertuigen: 5 %

Percentage zware motorvoertuigen: : 1%

Wegtype: Basistype

Normaal Stadsverkeer

Bomenfactor = 1

Berekeningsafstand: 5 m uit de (binnenste) weg as.

Uit de berekeningen komen de volgende resultaten:

Plan	PM10 in mg/m3	NO2 in ug/m3
Te wijzigen	25	27,8
Vigerend	25	27,6
Verskil in ug/m3	0	0,2

De toename van de luchtverontreiniging van 0,2 ug/m3 op de Eemlaan blijft ruimschoots binnen de toelaatbare toename van 1,2 ug/m3. Omdat het verkeer zich buiten de Eemlaan verspreid over meerdere wegen, zal de toename ook daar in elk geval niet meer dan 0,2 ug/m3 bedragen.

- *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Geluidhinder spoor- en wegverkeer

- *Wet geluidhinder*

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid zijn de Wet geluidhinder (Wgh) en de Luchtvaartwet. Bij vaststelling van een bestemmingsplan komen in de volgende gevallen de regels van deze Wetten aan de orde: het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen; het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezonde (spoor-) wegen; het bestemmen van gronden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen; herziening van zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeurgrenswaarde. Indien de geluidbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden, tenzij zogenaamde niet geluidgevoelige gevels worden toegepast. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kan per geluidsbron verschillen.

Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, dient aan de volgende wettelijke eis te worden voldaan: het dient om een situatie te gaan waarbij het treffen van maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

- *Verkeerslawaaai*

De wet hanteert voor situaties waarin een bouwplan binnen één of meer geluidszone(s) van (een) weg(en) is gelegen als uitgangspunt dat de geluidsbelasting van het bouwplan vanwege de weg(en) niet hoger mag zijn dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Conform artikel 110g van de wet mag vóór toetsing aan de grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidsbelasting. Deze aftrek bedraagt 2 dB voor wegen met een maximumsnelheid voor lichte motorvoertuigen van ten minste 70 km/uur en 5 dB voor overige wegen. Op beide onderzochte wegen (Eemlaan en Amsterdamseweg) geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur, waarmee de toe te passen aftrek 5 dB bedraagt.

- *Spoorweglawaaai*

Het Besluit geluidhinder hanteert voor situaties waarin een bouwplan binnen één of meer geluidszone(s) van (een) spoorweg(en) is gelegen als uitgangspunt dat de geluidsbelasting van het bouwplan vanwege de spoorweg(en) niet hoger mag zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Voor woningen bedraagt deze 55 dB.

- *Ontheffingen*

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurgrenswaarde. Volgens artikel 110a, lid 5 van de wet moet dan aannemelijk zijn dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting van het bouwplan tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of bij toepassing zouden stuiten op grote bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor woningen in stedelijk gebied is de maximaal vast te stellen hogere waarde vanwege wegverkeer 58 dB. Indien sprake is van nieuw te bouwen, nog niet geprojecteerde woningen binnen de zone van een bestaande weg, is deze waarde 5 dB hoger, oftewel 63 dB. De maximaal vast te stellen hogere waarde vanwege spoorwegverkeer is 68 dB.

- *Situatie plangebied*

Voor het plangebied heeft DHV het onderzoek 'Multifunctioneel centrum Eemplein te Amersfoort Geluidsbelasting vanwege weg- en spoorwegverkeer' uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat voor de Amsterdamseweg de geluidsbelasting maximaal 61 dB bedraagt, waarmee de voorkeurgrenswaarde met ten hoogste 13 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Eemlaan bedraagt de geluidbelasting maximaal 57 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 9 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting voor de spoorbaan Amersfoort/Zwolle/Apeldoorn v.v. bedraagt maximaal 63 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 8 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

- *Conclusie*

Nadat een hogere waarde overeenkomstig artikel 110a van de Wet geluidhinder is verleend, vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.4 Bodem

- *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

- *Bodemkwaliteitskaart Gemeente Amersfoort (7 augustus 2002)*

In 2002 is een bodemkwaliteitskaart voor de gehele gemeente opgesteld. Deze kaart geeft per te onderscheiden zone een indicatie van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aangegeven wordt wat de achtergrondgehalten van diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet.

- *Situatie in het plangebied*

Op basis van de bodemkwaliteitskaart Gemeente Amersfoort is de complete kwaliteit van het voorliggende plangebied geclassificeerd als licht verontreinigd.

- *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw. Ook zijn er geen beperkingen voor grondverzet op de locatie. Bij afvoer van de grond kan de grond conform het besluit bodemkwaliteit afgevoerd en eventueel elders hergebruikt worden. Het onttrekken van grondwater dient afgestemd te worden met de grondwatersanering die in het gebied in uitvoering is. Hiervoor is een melding op basis van Artikel 38 Wet bodembescherming nodig. Bij de aanvraag om bouwvergunning moeten gegevens betreffende de bodem worden aangeleverd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting en bouw op deze locatie.

5.5 Water

- *Waterhuishoudingplan 2005-2010 (provincie Utrecht, december 2004)*

Provinciale Staten van Utrecht hebben in 2004 het Waterhuishoudingsplan vastgesteld dat de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aangeeft voor de periode tot 2010. Naast het thema "water als ordenend principe" dat als een rode draad door het gehele plan loopt zijn de speerpunten in dit plan:

- verdroging; een belangrijke oorzaak van achteruitgang in de natuur;
- waterbodems; in onze provincie vaak sterk verontreinigd waardoor de gebruiksfuncties van het watersysteem worden bedreigd;
- diffuse bronnen; zorgen inmiddels voor het leeuwendeel van de verontreiniging van het oppervlaktewater. Het gaat vaak om stoffen die via het riool in het water terecht komen en om bestrijdingsmiddelen die wegspoelen naar sloten;
- stedelijk waterbeheer en riolering; duurzaam stedelijk waterbeheer kan mogelijkheden bieden om problemen, zoals de bovengenoemde punten, te voorkomen of op te lossen;
- veiligheid; er dient nu al rekening te worden gehouden met toekomstige bodemdaling, stijging van de zeespiegel en klimaatverandering om wateroverlast door overmatige neerslag en uitzonderlijk hoge waterstanden te voorkomen;
- gebiedsgerichte projecten; samenwerking tussen overheden met de streek om allerlei problemen op het gebied van bijvoorbeeld milieu, landbouw, natuur, recreatie en verkeer, op te lossen.

Het thema “water als ordenend principe” houdt in dat voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied er meteen wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen.

- *Waterplan Amersfoort*

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in Waterplan Amersfoort, december 2004. Als onderdeel van de hierin verwoorde visie zijn “duurzaamheidsprincipes”, voorwaarden en ambities beschreven en zijn vervolgens per gebied accenten gelegd met behulp van streefbeelden. Het streefbeeld voor oppervlaktewater vanuit het waterplan voor het plangebied is ‘Water voor de wijk’. Binnen het plangebied komt echter geen oppervlaktewater voor.

Verder sluit het waterplan Amersfoort nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en waterbeheerplan van het waterschap Vallei & Eem.

- *Watertoets*

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces 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.

In het kader van de watertoets is door het Waterschap Vallei & Eem een wateradvies afgegeven. Op de aanbevelingen uit dit advies wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

- *Situatie in het plangebied*

Bij de beoordeling van een gebied Amersfoort wordt onderscheidt gemaakt tussen grondwater, oppervlaktewater en afval- en regenwater.

- Grondwater

De grondwaterstand in het gebied is relatief laag, doordat de tunnel Amsterdamseweg al met een open bemaling wordt droog gehouden. Verder speelt in het gebied de sanering van de bodemverontreiniging CSG. In verband met zowel de bemaling als met de sanering kan geen regenwater in de bodem worden geïnfiltreerd.

- Oppervlaktewater

Het gebied grenst aan de Eem, maar in het gebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

- Afval- en regenwater

Het regenwater uit het gebied wordt rechtstreeks geloosd op de Eem. Belangrijk is dat dit water niet wordt verontreinigd. Daarom mogen geen uitloogbare bouwmaterialen als koper, lood en zink en geïmpregneerd hout worden toegepast.

- *Conclusie*

Het element water vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Duurzaam en milieubewust bouwen

Aandacht voor duurzaam en milieubewust bouwen in alle stadia van het ontwerp- en bouwproces is belangrijk. Al op stedenbouwkundig niveau moeten hierbij keuzes worden gemaakt.

Bij de uitwerking van de plannen op bouwplanniveau moeten als randvoorwaarden worden meegenomen de uitgangspunten uit het ‘Werkboek Duurzaam Bouwen’. De hierin verwoorde beleidsdoelstellingen zijn vastgelegd c.q. vertaald naar een ambitieniveau, uitgedrukt in een puntenscore van de in het kader van de gehanteerde DCBA-methode toegepaste checklist. Voor bepaalde materialen geldt een toepassingsverbod.

Bij duurzaam bouwen dient vroegtijdig te worden overlegd met de afdeling Milieu van de gemeente Amersfoort over de sturing van ontwerp- en materiaalkeuzen. Doel van dit overleg is:

- het vroegtijdig bepalen van de milieumambities en het in beeld brengen van kansen;
- een programma van 'dubo'-eisen op te stellen;
- de aanpak van duurzaam bouwen in te vullen;
- vast te stellen hoe het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp worden getoetst op de uitgangspunten van duurzaam bouwen, alsmede het toetsen van het bestek en de uitvoering door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

- *Situatie plangebied*

Voor de uitvoering van de plannen binnen het plangebied dient aandacht te worden besteed aan de uitgangspunten van het duurzame bouwen (DUBO) door vroegtijdig de principes inzake verantwoord energiegebruik, waterhuishouding en afvalverwerking in de planvorming te integreren. Voor de regels met betrekking tot DUBO wordt hier kortheidshalve verwezen naar de toepassing van de gemeentelijke integrale checklist Duurzaam Bouwen en Wonen. De afvalopslag- en inzameling voor zowel bedrijfs- als huishoudelijk afval dient in pandig te gebeuren:

- het woonblok aan de Eem heeft binnen het bouwblok een eigen afvalinzameling op eigen grond. Zo mogelijk met minicontainers per woning of anders een gezamenlijke containerruimte;
- voor de appartementen worden in pandige inzamelingsvoorzieningen gerealiseerd voor gescheiden inzameling (rest, papier);
- uitgangspunt is dat door vuilophaaldiensten gebruik gemaakt wordt van de voor auto's toegankelijke rijmogelijkheden. Aanbiedpunten moeten hierop georiënteerd zijn.

5.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen van het MER Eemcentrum is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid langs de spoorbaan Amersfoort-Zwolle/Apeldoorn v.v.

Dit MER is opgesteld ten behoeve van het onherroepelijk geldende art. 19- WRO- plan. Daartoe wordt verwezen naar dit MER paragraaf 6.3 Externe Veiligheid.

De bebouwingslijn ten opzichte van de spoorbaan is onveranderd gebleven, zodat het plaatsgebonden risico gezien vanuit de planbeoordeling onveranderd is gebleven.

Bij het groepsrisico wordt bepaald door de personendichtheid binnen de invloedssfeer van het vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor. Deze personendichtheid is niet toegenomen, zodat sprake blijft van een onveranderde overschrijding van de oriënterende grenswaarde voor dit risico.

Recente nog niet afgeronde studies in het kader van het Basisnet Spoor geven geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van een grotere overschrijding.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Het plan

Het bestemmingsplan betreft een gebied dat nog ontwikkeld dient te worden. De bestemmingsregeling is daarom voorwaardenscheppend voor de nog in te dienen bouwaanvragen.

6.2 Artikelsgewijze beschrijving

- *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Begripsbepalingen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Hierbij zijn de voorgeschreven begrippen volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2008 gehanteerd.

Wijze van meten

In dit artikel is geregeld hoe verschillende maten, zoals oppervlakte, inhoud en hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten dienen te worden. Ook hier zijn de voorgeschreven omschrijvingen volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2008.

- *Hoofdstuk 2 De bestemmingsregels*

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de regelingen zoals die in de verschillende bestemmingen zijn opgenomen.

Bestemming Gemengd

De bestemming “gemengd” is door middel van de aanduidingen 1 en 2 in twee verschillende categorieën gesplitst.

Bij beide categorieën zijn horeca C, leisure, dienstverlening en detailhandel toegestaan. In categorie 1 is daarnaast op de verdiepingen wonen mogelijk. In categorie 2 is geen wonen toegestaan, maar wel een bioscoop.

Voor een deel van de bestemming Gemengd-1 is de aanduiding ‘–wonen’ opgenomen. Dit betekent dat hier geen woningen zijn toegestaan. Woningen zijn hier vanwege het geluid, afkomstig van het naastgelegen spoor, niet mogelijk.

Verder is voor een klein gebied langs de Eemlaan de aanduiding ‘wonen’ opgenomen. Hier zijn woningen op de begane grond toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ is behalve horeca C ook horeca A en B toegestaan. Buiten deze aanduiding mag met een binnenplanse ontheffing nog maximaal 300 m² worden gebruikt voor horeca A en B.

Voor het realiseren van bergingen en serres bij de woningen is op de verbeelding de aanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen. Binnen deze aanduiding mag 40% voor dit gebruik worden bebouwd. Omdat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet op het maaiveld, maar op het dak van de hoofdbebouwing wordt gerealiseerd, is opgenomen dat de hoogte maximaal 5 meter hoger is dan op de verbeelding is aangegeven. Om te voorkomen dat bij een lager hoofdgebouw de hoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen te hoog wordt, is daarbij de bepaling opgenomen, dat deze bebouwing ook niet meer dan 5 meter hoger mag zijn dan het hoofdgebouw waar het op staat.

Bebouwing dient binnen de bouwblokken te worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- Ter plaatse van de aanduiding ‘overbouwing’ binnen de bestemming ‘Verkeer-verblijf’, mag het gebouw buiten het bouwblok geplaatst worden. Dit geldt alleen voor de verdiepingen, op de begane grond moet het gebouw binnen het bouwvlak blijven.
- Buiten het bouwvlak mag het gebouw op de verdiepingen 2 meter uitsteken. Dit geldt voor maximaal 1/4 van de oppervlakte van de aangrenzende gevel. Op die manier kunnen de gebouwen een speels uiterlijk krijgen.

Bestemming Horeca

Binnen de bestemming “Horeca” zijn alle vormen van horeca toegestaan. Dit betekent dat hier bijvoorbeeld een discotheek kan komen, maar ook een snackbar past binnen deze bestemming.

Naast horeca wordt door middel van de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ ook leisure mogelijk gemaakt. Dit betekent dat bijvoorbeeld een bowlingbaan binnen deze bestemming is toegestaan.

Binnen de aanduiding ‘laad- en losplaats’ is een laad- en losplaats mogelijk gemaakt.

Bestemming Kantoor

Alle bebouwing met de bestemming “Kantoor” is bestemd voor kantoren. Dit mogen alle denkbare kantoren zijn. Dit is aangegeven door zowel administratieve, financiële als zakelijke dienstverlening toe te staan.

Om de functies binnen het aangrenzende gebouw met de bestemming “Gemengd” te kunnen bevoorraden, wordt op de begane grond van de bebouwing met de bestemming “Kantoor” door middel van de aanduiding ‘laad- en losplaats’ een laad- en losplaats mogelijk gemaakt.

Bestemming Maatschappelijk

In één van de gebouwen binnen het plangebied wordt het Eemhuis gevestigd. Het Eemhuis biedt ruimte aan een bibliotheek, de scholen in de kunsten, het archief Eemland en een poppodium.

Het Eemhuis heeft naast de bestemming “Maatschappelijk” ook de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’. Zo passen alle functies van het Eemhuis, inclusief het poppodium, zonder meer binnen de bestemming.

Voor ondergeschikte detailhandel is een binnenplanse ontheffing opgenomen.

Bestemming Verkeer / Verkeer-verblijf

De openbare ruimte heeft twee bestemmingen: “Verkeer” en “Verkeer-verblijf”. De Eemlaan heeft de bestemming “Verkeer”. Deze bestemming is bedoeld voor ontsluitingswegen, zoals de Eemlaan.

Het overige openbaar gebied heeft de bestemming “Verkeer-verblijf”. Dit betekent dat hier erven, woonstraten, pleinen en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Maar ook expeditieverkeer past binnen deze bestemming.

Daarnaast passen binnen de beide bestemmingen voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermen en groenvoorzieningen en eventueel geluidwerende voorzieningen, watergangen en –partijen.

De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage is aangegeven met de aanduiding ‘ontsluiting’. Binnen de aanduiding ‘overbouwing’ zijn overbouwingen van de aangrenzende bestemmingen toegestaan, mits er een minimale doorrij-/loop hoogte blijft bestaan.

- *Hoofdstuk 3 De algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel.

Anti-dubbeltelbepaling

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemeen geldende overschrijvingen van bijvoorbeeld bouwgrenzen geregeld. .

Algemene gebruiksregels

De algemeen gebruikelijke regel dat het verboden is gronden en bouwwerken in gebruik te nemen in strijd met de bestemming, is ook in dit plan opgenomen. Een gok- of amusementshal wordt in ieder geval uitgesloten.

Algemene ontheffingsregel

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen ontheffing kan worden verleend in geval van geringe afwijkingen van de bouwvoorschriften.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is de algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen opgenomen.

Verbod op seksinrichtingen

Door het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben gemeenten bij het reguleren van prostitutie een grotere rol gekregen. Teneinde ongewenste situaties en ontwikkelingen te kunnen voorkomen of te kunnen tegengaan is het noodzakelijk dat gemeentelijk beleid wordt vastgelegd en dat de regelgeving wordt aangepast. De aanpassing van regelgeving bestaat uit het wijzigen van de APV door invoering van een vergunningstelsel voor seksinrichtingen en een regeling van seksinrichtingen in de bestemmingsplannen.

Prostitutiebeleid

Het prostitutiebeleid van de gemeente Amersfoort is vastgelegd in de Nota prostitutiebeleid gemeente Amersfoort (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2000). In deze nota is bepaald, dat er maximaal zeven seksinrichtingen in Amersfoort kunnen worden gevestigd.

Facetbestemmingsplan

In het facetbestemmingsplan 'Gebruiksbepalingen en seksinrichtingen' van de gemeente Amersfoort is voor alle vigerende bestemmingsplannen een verbod opgenomen voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting. Dit gebeurt met uitzondering van vijf locaties waar de bestaande seksinrichtingen worden gelegaliseerd.

Ook in de regels van het voorliggende bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het vestigen van een seksinrichting. Deze keuze is gebaseerd op het bovengenoemde beleid.

- *Hoofdstuk 4 De overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht

Voor zowel het bouwen als voor het gebruik is het gebruikelijke overgangsrecht opgenomen. Daarbij is ook een hardheidsclausule opgenomen.

Slotregel

Tot slot is in het laatste artikel de slotregel met de titel opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid van het plan

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

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- *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.

- *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 bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In de gemeente Amersfoort is de inspraak over bestemmingsplannen vastgelegd in de notitie "Rol van de Raad in RO-procedures". 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. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden van een model 1 plan omdat het gaat om een ontwikkeling met een beperkt karakter ten opzichte van de reeds eerder genomen besluiten zoals het bestemmingsplan 'Centraal Stadsgebied Noord' en de vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (zie paragraaf 4.1 van deze toelichting). Een model 1 plan wordt direct in ontwerp ter inzage gelegd. Er wordt dus geen inspraak gehouden.

7.2 Resultaten vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 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.

In dit geval is vooroverleg gepleegd met het Waterschap Vallei en Eem is overlegd. Het wateradvies van het Waterschap is verwerkt in paragraaf 5.5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In een informeel overleg met de provincie is geconcludeerd, dat de wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vrijstelling van dusdanig beperkte aard zijn, dat de provincie dit als gemeentelijk belang ziet. Er heeft daarom geen formeel vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

7.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6. onder f Bro dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In dat verband is onderzoek verricht naar de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het resultaat van het onderzoek vindt, voor zover het de gemeente betreft, gedeeltelijk zijn weerslag in de grondexploitatie Bestaand stedelijk gebied (BSG). Voornoemde grondexploitatie BSG omvat inmiddels meerdere bestemmingsplannen waaronder het onderhavige bestemmingsplan Eemplein. Meergenoemde grondexploitatie BSG geeft inzicht in de kosten en opbrengsten aan de zijde van de gemeente. In het door de grondexploitatie BSG bestreken gebied voert de gemeente een overwegend actief grondbeleid. De kosten bestaan onder andere uit verwervingskosten en kosten bouw- en woonrijp maken; kosten welke bij een actief grondbeleid (in eerste instantie) redelijkerwijs ten laste van de gemeente behoren te komen. De opbrengsten bestaan uit verkoopopbrengsten van bouwrijpe grond. Deze verkoopopbrengsten worden aangewend voor de dekking van de kosten. Zoals uit de grondexploitatie BSG blijkt kunnen niet alle kosten van grondexploitatie worden gedekt met grondopbrengsten; er resteert een tekort. Het tekort van de grondexploitatie BSG wordt gedekt middels de Voorziening voorraad onderhanden werk (zie de jaarrekening 2009 en de herziening grondexploitaties 2010 (stand per 1 november 2009)).

De in de grondexploitatie BSG opgenomen grondopbrengst voor het Eemplein is gebaseerd op de Ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst Eemplein welke overeenkomst is gesloten met Multi Veste 166, een volle dochter van Multi Vastgoed B.V. Met voornoemde overeenkomst is de in de grondexploitatie BSG voorziene opbrengst voor het Eemplein gewaarborgd.

Voor wat betreft het grondexploitatieaspect is het bestemmingsplan Eemplein daarmee uitvoerbaar.

Voor wat betreft het gemeentelijke programma aandeel in het bestemmingsplan Eemplein (Eemhuis en Eemplein) zijn de voor de uitvoering daarvan vereiste financiële middelen in de gemeente begroting gereserveerd. Het gemeentelijke programma aandeel in het bestemmingsplan Eemplein is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Voor wat betreft de financieel economische uitvoerbaarheid van het commerciële gedeelte van het programma (winkels, bioscoop, woningen, kantoren en parkeergarage) kan worden opgemerkt dat er voor het winkelprogramma en de bioscoop een distributie planologisch onderzoek is verricht waaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is voor de voorziene winkelruimte en bioscoop (Uitgangspunten en mogelijkheden voor een winkelprogramma en bioscoop in het Eemcentrum; juli 2004). Het voorziene woningaantal is, afgezet tegen de omvang van de Amersfoortse woningmarkt, zeer beperkt en wordt geacht ruimschoots binnen de planperiode realiseerbaar te zijn. Gelet op het beperkte aantal woningen is er geen specifiek marktonderzoek gedaan voor de in onderhavige plan voorziene woningen. Overigens kan worden opgemerkt dat de ten behoeve van de uitvoering gecontracteerde ontwikkelaar Multi Veste 166 B.V. inmiddels voor nagenoeg het gehele commerciële programma exploitanten en beleggers heeft gecontracteerd. Op grond van vorenstaande wordt het commerciële gedeelte van het programma eveneens uitvoerbaar geacht.

In het verlengde van de uitvoerbaarheid van het plan ligt de uitvoering. In het kader van de uitvoering kan worden vermeld dat de gemeente de gronden binnen het bestemmingsplan Eemplein in haar bezit heeft. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Eemplein heeft de gemeente de eerder genoemde Ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst Eemplein gesloten. In voornoemde overeenkomst is een nader programma voor zowel de gemeente als Multi Veste 166 gedefinieerd. Verder zijn in meergenoemde overeenkomst procesafspraken gemaakt over de verdere ontwikkeling van het programma, de wijziging van het bestemmingsplan en de vergunningverlening. Ten behoeve van de realisering van het Multi-programma verkoopt de gemeente de daartoe benodigde bouwgrond aan Multi Veste 166. De gronden worden door de gemeente aan Multi Veste 166 geleverd zodra de bouwvergunningen onherroepelijk zijn. De bouw van zowel het Multi programma als het gemeente programma vindt vervolgens plaats overeenkomstig de aan de overeenkomst gehechte planning. De huidige planning voorziet in een start van de bouw in het najaar van 2010.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bij het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen. Het bestemmingsplan Eemplein voorziet in aangewezen bouwplannen. In beginsel bestaat er daarmee een plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Echter, een exploitatieplan heeft niet te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, het stellen van eisen en regels betreffende het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte niet noodzakelijk is en het stellen van regels betreffende woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Met de van meergenoemde overeenkomst deeluitmakende verkoop van bouwgrond aan Multi Veste 166 en de daarmee te realiseren grondopbrengst is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd. Van de met Multi Veste 166 aangegane overeenkomst maakt een planning deel uit. Het bepalen van een tijdvak of fasering is daarmee niet noodzakelijk. De gemeente maakt het bestemmingsplangebied bouwrijp, draagt zorg voor het (laten) aanleggen van nutsvoorzieningen en richt de openbare ruimte in. Ook voor wat betreft deze onderwerpen is er geen noodzaak eisen en regels te stellen in een exploitatieplan. In de overeenkomst is, zoals hiervoor aangegeven, een nader programma gedefinieerd. Nu er met Multi Veste 166 een nader programma overeengekomen is, is in het bestemmingsplan Eemplein geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid regels te stellen strekkende ten behoeve van de uitvoerbaarheid, meer in het bijzonder woningbouwcategorieën. Gelet daarop kan er geen sprake meer zijn van een noodzaak tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van de uitvoerbaarheid.

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

7.4 Handhaving van het plan

De gemeenteraad heeft begin 2002 de nota Handhavingsbeleid Ruimtelijke Regelgeving vastgesteld. Daarmee is de intentie uitgesproken om actief op te treden tegen situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en de bouwregelgeving.

In principe zal opgetreden kunnen worden door middel van een dwangsom of door middel van bestuursdwang tegen met het bestemmingsplan strijdige situaties. Het handhavingsbeleid wordt actief uitgevoerd. Bij bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning en gebruik in strijd met de bestemming zal strikt worden opgetreden.