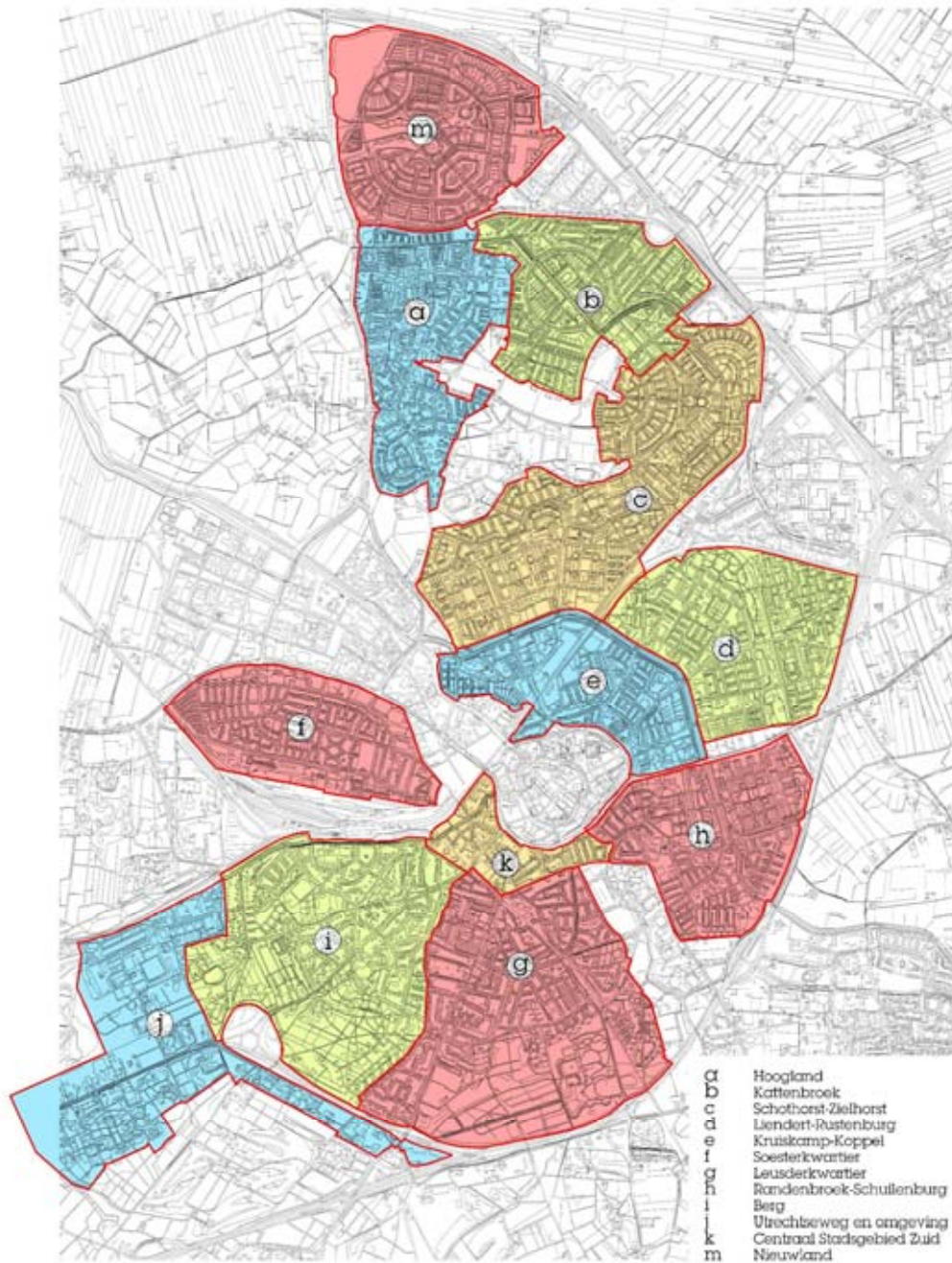




Leusderkwartier 2008
Bestemmingsplan

PLANGEBIEDEN

PLANGEBIEDEN



VOORAF

In het stedelijk gebied van Amersfoort gelden circa 50 bestemmingsplannen. Veel van deze plannen zijn sterk verouderd. De aanmerkelijk verschillende regelingen, veelal gebaseerd op achterhaald beleid, werken verwarrend en kunnen tot rechtsongelijkheid leiden. Regelmatig blijkt dat gewenste ontwikkelingen alleen met een speciale planologische procedure kunnen worden gerealiseerd (b.v. een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Daarnaast blijken de geldende regelingen vaak onvoldoende basis te bieden voor het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Het ontbreken van een vertaling van het huidige beleid in bruikbare bestemmingsplannen wordt zowel door het gemeentebestuur en de ambtelijke dienst als door de burgers als een steeds grotere tekortkoming ervaren.

Om hierin te voorzien is het project “Amersfoort Goed Bij” gestart. Daarbij worden de verouderde bestemmingsplannen in de bebouwde kom vervangen door 11 nieuwe plannen met eenduidige regelingen (zie het kaartje hiernaast voor de plangebieden van Goed Bij).

Het bestemmingsplan Leusderkwartier is het negende in de reeks van herzieningen van verouderde bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Amersfoort. De verschillende delen van het plangebied zijn in verschillende fasen gerealiseerd, waardoor er nu veel verschillende, onderling afwijkende, plannen in het gebied gelden. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen in het plangebied in veel gevallen opgesteld om nieuwe ontwikkelingen in het gebied te regelen. De ontwikkelingen hebben na het opstellen van de verschillende plannen niet stilgestaan. D.m.v. van vrijstellingen is er in verschillende gevallen afgeweken van de geldende regelingen. Het maken van een actueel plan heeft dan ook een belangrijke waarde: het in kaart brengen van de huidige situatie.

Omdat het gaat om een gebied dat vrijwel “af” is, zal het nieuwe plan zich hoofdzakelijk beperken tot een eigentijdse wettelijke regeling van de toegelaten bebouwing en het toegelaten gebruik van de bestaande toestand. Er speelt slechts een beperkt aantal ontwikkelingen in het plangebied. De voornaamste is het opnemen van de Kersenbaan.

Dit bestemmingsplan vervangt de geldende plannen en bevat een gemoderniseerde planmethodiek. Deze methodiek is nagenoeg gelijk aan die van andere “Goed Bij” bestemmingsplannen zoals “Hoogland 2002”, “Kruiskamp-Koppel 2002”, “De Berg 2003” e.a. die inmiddels onherroepelijk zijn geworden.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met de daarbij behorende bestemmingsvoorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken.

In **hoofdstuk 1** wordt de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven, tevens is er een overzicht van de geldende plannen in het plangebied opgenomen.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied.

In **hoofdstuk 3** wordt per functie de huidige situatie en het vastgestelde beleid beschreven. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan voorzienbare ontwikkelingen. Vervolgens wordt op basis hiervan per functie een aantal uitgangspunten voor de manier van bestemmen geformuleerd.

Deze uitgangspunten zijn in **hoofdstuk 4** vertaald in een planologisch-juridische regeling.

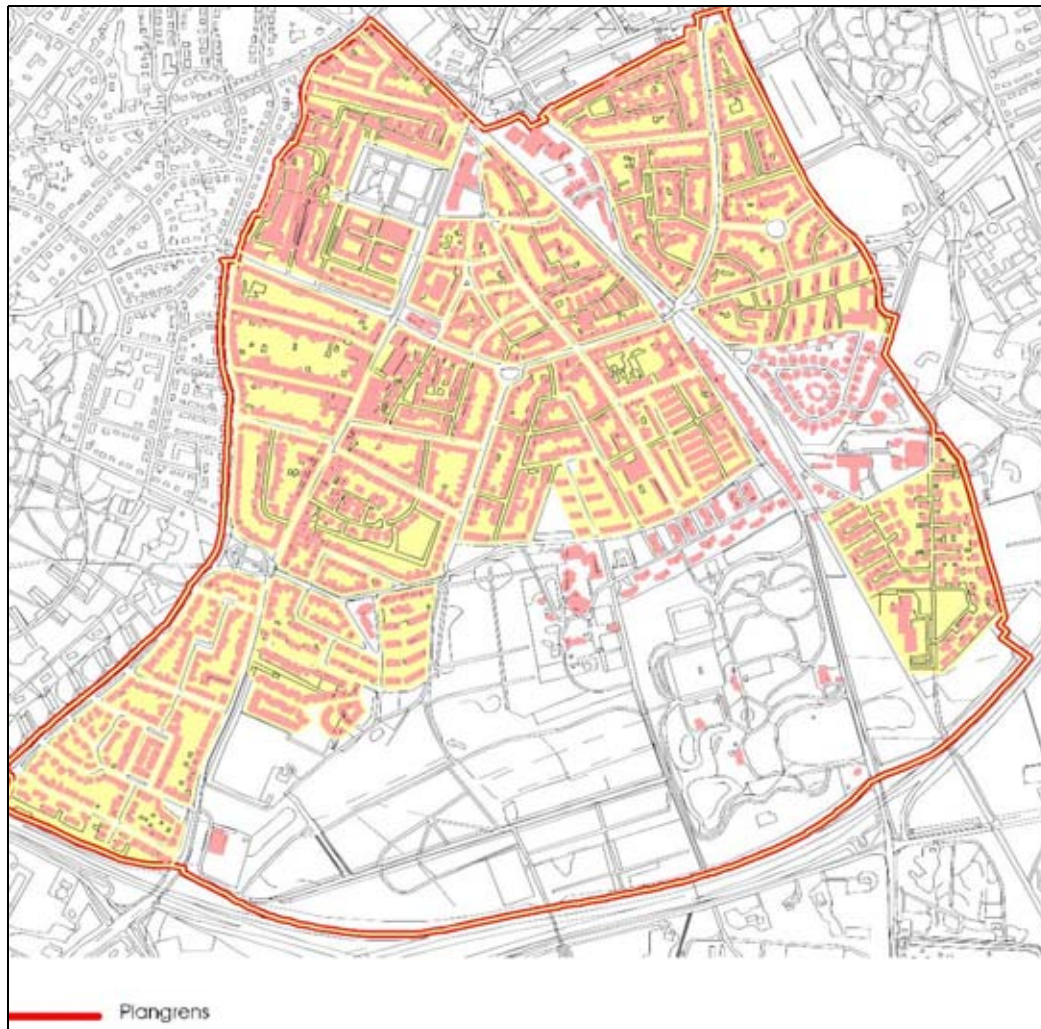
In **hoofdstuk 5** tenslotte, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 zijn vanwege het grote aantal ingekomen reacties opgenomen in een apart rapport. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Later wordt in dit hoofdstuk een beschrijving van het proces van de planvorming tot aan de vaststelling worden opgenomen.

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	HET PLANGEBIED	7
1.1	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLAN	7
1.2	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	7
2	INVENTARISATIE	9
2.1	DE STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR	9
2.2	DE HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	10
2.3	HISTORISCHE ELEMENTEN.....	11
2.4	MILIEUONDERZOEK	15
3	HOOFDOPZET VAN HET PLAN	23
3.1	INLEIDING.....	23
3.2	WONEN	23
3.3	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN.....	28
3.4	DETAILHANDEL	31
3.5	HORECA	33
3.6	BEDRIJVEN EN KANTOREN.....	34
3.7	SEKSINRICHTINGEN.....	35
3.8	VERKEER	36
3.9	OPENBARE RUIMTE	46
4	JURIDISCHE OPZET	53
4.1	INLEIDING.....	53
4.2	BESTEMMING WOONDOELEINDEN.....	54
4.3	BESTEMMING GEMENGDE DOELEINDEN	56
4.4	BESTEMMING MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	57
4.5	BESTEMMING DETAILHANDELSDOELEINDEN	57
4.6	BESTEMMING HORECADOELEINDEN	58
4.7	BESTEMMING KANTOORDOELEINDEN.....	58
4.8	BESTEMMING BEDRIJFSDOELEINDEN	58
4.9	SEKSINRICHTINGEN.....	60
4.10	BESTEMMINGEN VERBLIJFS-, VERKEERS- EN SPOORWEGDOELEINDEN.....	61
4.11	BESTEMMINGEN GROENVoorzieningen	61
4.12	BESTEMMING BOSGEBIED MET NATUURWAARDEN	61
4.13	GBIEDEN MET WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	61
4.14	ALGEMENE BEPALINGEN	62
4.15	HANDHAVING	62
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	63
5.1	RESULTATEN INSpraak	63
5.2	WATERTOETS	63
5.3	RESULTATEN OVERLEG.....	64
5.4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64

Afbeelding 1

PLANGEBIED



1 HET PLANGEBIED

1.1 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het stadscentrum. Het nieuwe bestemmingsplan "Leusderkwartier 2008" heeft betrekking op meerdere wijken. Het plangebied omvat de gehele wijk Leusderkwartier, het grootste gedeelte van de wijk 'Vermeerkwartier' en het stuk 'Berg-Zuid' dat aan het Leusderkwartier grenst tot aan de Appelweg en Kapelweg.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de sportparken 'Vermeerkwartier' en 'Dorrestein'. De rijksweg A-28 vormt de zuidelijke scheidslijn en de westzijde wordt begrensd door de straten Appelweg en Kapelweg. Tot slot geven de Kersenbaan en de Paulus Potterstraat de grens in het noorden van het plangebied aan. De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op afbeelding 1.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

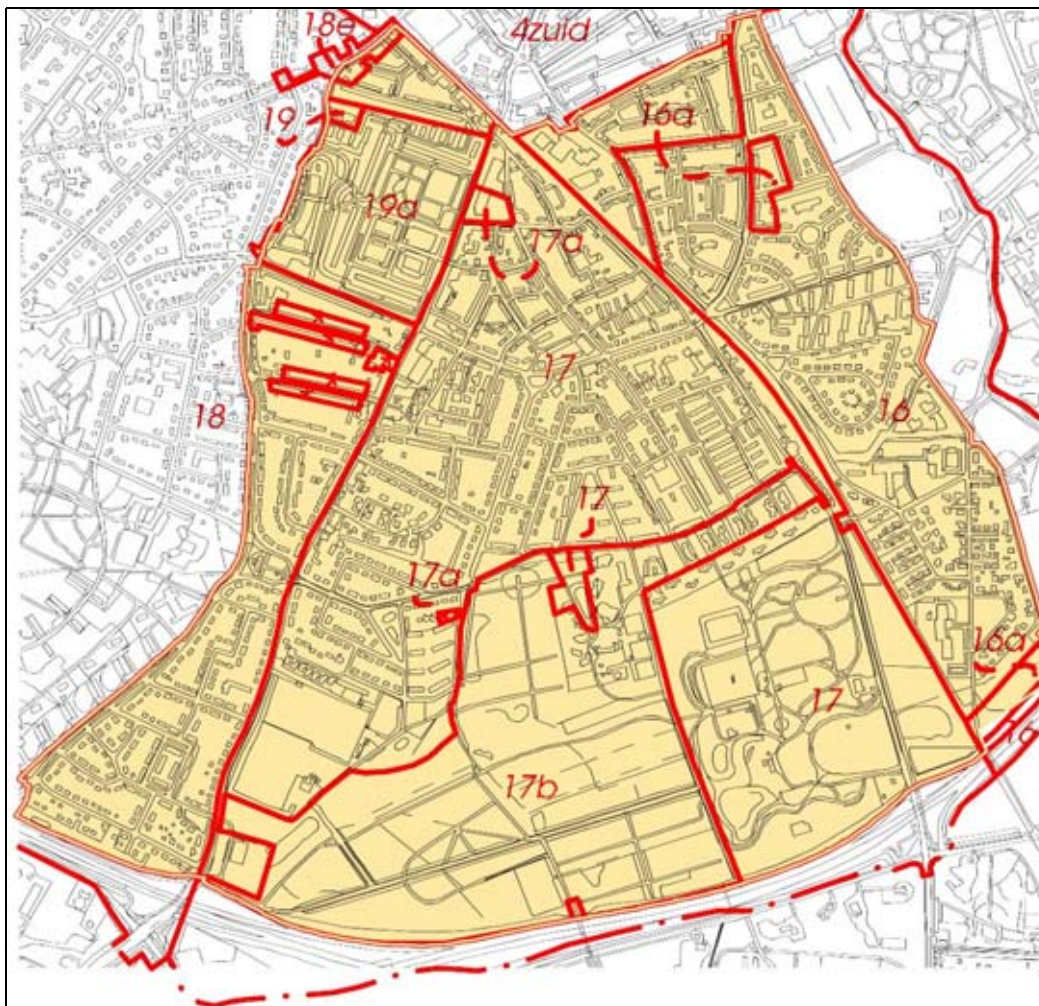
Totdat bestemmingsplan "Leusderkwartier 2006" van kracht wordt, gelden er diverse regelingen in het plangebied. De onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht.

Nr.	Archief	Naam plan	Raad	Gedeputeerde Staten	Kroon / RvS
1	16	Uitbreidingsplan Dorrestein	14-07-1964	06-10-1965	18-10-1967
2	16A	Bestemmingsplan Dorrestein	19-05-1969	27-03-1970	-
3	17	Bestemmingsplan Leusderkwartier	08-04-1975	07-04-1976	-
4	17A	Uitbreidingsplan Leusderkwartier	18-08-1953	08-12-1953	-
5	17B	Partiële Herziening Bestemmingsplan Leusderkwartier	28-03-1989	10-10-1989	25-04-1991
6	18	Bestemmingsplan Berg	24-04-1979	12-08-1980	22-08-1983
7	18A	Partiële Herziening Bestemmingsplan Berg	27-09-1988	16-05-1989	-
8	19	Bestemmingsplan Juliana van Stolberg	31-03-1981	05-01-1982	01-11-1983
9	19A	Uitwerkingsplan Juliana van Stolberg	19-11-1990	22-01-1991	-

Op afbeelding 2 staat aangegeven welke delen door de diverse regelingen worden bestreken.

Vermeld dient nog te worden, dat in de loop van de jaren veel bouwvergunningen zijn verleend met vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een groot deel daarvan wordt in het voorliggende plan positief bestemd middels een bestemmingsregeling als bedoeld in artikel 10 WRO.

GELDENDE PLANNEN



2 INVENTARISATIE

2.1 De stedenbouwkundige hoofdstructuur

De ruimtelijke ruggengraat van het gebied wordt nog steeds gevormd door de historische radialen. De Arnhemseweg is wat in het stadsbeeld weggevallen en naar functie van uitvalsweg vervangen door de Vermeerstraat en de Leusderweg. De Leusderweg is nog steeds prominent aanwezig met zijn aanliggende winkels en relatief zware verkeersfunctie. De Woestijgerweg is zodanig in de verkaveling opgenomen dat hij nog nauwelijks als zelfstandige lijn herkenbaar is. De Kapelweg heeft een prachtig dubbel profiel gekregen met een licht gebogen wegbehoor. De eens zo belangrijke spoorverbinding van Amsterdam naar Duitsland is gedegradeerd tot een industrielijntje van beperkte betekenis. Hierlangs komt nu de Kersenbaan tot ontwikkeling.

Er zijn oost-west verbindingen bijgekomen: vanaf het Vondelplein maken de Van Campenstraat, de Daltonstraat, de Everard Meysterweg en de Gasthuislaan deel uit van de Ringweg van Amersfoort. De Leusderweg, ter hoogte van het Borneoplein, en de Arnhemseweg zijn verbonden door de Van der Heijdenstraat en de Bosweg.



Afbeelding 3 De stedenbouwkundige hoofdstructuur

Leusderweg

De Leusderweg is van oorsprong een weg door het landschap, naar de stad toe (gericht op de toren). Langs de radiaal is in de loop van de geschiedenis de bebouwing gekomen, dicht bij de stad vrij compact en dicht op de weg, verder van de binnenstand verwijderd meer open en op ruime afstand van de weg. Een bijzonderheid in deze "lintbebouwing" is het

grootschalige Juliana van Stolbergkazernecomplex. De Leusderweg heeft zich voor een groot deel van de lengte ontwikkeld tot een belangrijke winkelstraat met een heel eigen karakter binnen Amersfoort.

2.2 De historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Ontwikkelingsgeschiedenis/ stedenbouwkundige opzet

Vermeerkwartier

Het Vermeerkwartier (in 2003 is de naam van de wijk Dorrestein gewijzigd in Vermeerkwartier) bestaat uit drie stedenbouwkundig te onderscheiden gebieden. Toen Amersfoort begin vorige eeuw uitbreiding behoefde, startte de bouw van Dorrestein. De eerste kleine huizen verzeiden tegen de oude binnenstad aan. Het grootste gedeelte van de wijk is in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw gebouwd. In de jaren '30 en '50 werden er, verder naar het zuiden, ruimere eengezinswoningen aan bredere straten en villa's in de koopsector gebouwd. De eengezinswoningen en villa's werden afgewisseld met huurflats, onder andere voor bejaarden. Het gebied De Stort en Nieuw Vermeerkwartier is vanaf de jaren 70 gebouwd. De structuur varieert van smalle straten met dichte bebouwingen ten noorden van de Bisschopsweg, tot ruim opgezette bebouwing met ruime tuinen in het zuidelijk deel. Het groene karakter in het zuidelijk deel wordt tevens veroorzaakt door de overgang naar het buitengebied, de groengordel langs de beek en de sportvelden. De wijk wordt door doorgaande wegen begrensd of doorsneden (Arnhemseweg, Gasthuislaan, Bisschopsweg, Vermeerstraat), evenals door het spoor (Ponlijn).

Leusderkwartier

Het Leusderkwartier stamt eveneens uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw toen Amersfoort buiten haar grachten groeide. In 1865 werd reeds de structuur van het gebied bepaald door enkele radiaalwegen, zoals de Arnhemse-, de Woestijger- en Leusderweg, die alle min of meer noord-zuid zijn georiënteerd. Het gebied was destijds slechts hier en daar bebouwd. In het zuiden lagen de drie landgoederen Nimmerdor, Zandbergen en Waterdal die van een bijzondere tuinaanleg waren voorzien. In 1905 werd het noordwesten van het gebied iets dichter verkaveld.

Tussen 1918 en 1920 werd het noordelijke gedeelte van het Leusderkwartier bebouwd met gemeentelijke volkswoningbouwcomplexen. Tot 1952 bleef de situatie in het Leusderkwartier vrijwel ongewijzigd. In 1962 was de omgeving Einsteinstraat, Kelvin- en Hertenstraat bebouwd terwijl de Rijksweg A28 het gebied in het zuiden begrensd.

Het Leusderkwartier kenmerkt zich nu door verschillende gebieden met een eigen identiteit. Er is variatie tussen eengezinswoningen en portiek-etagebouw. Er staan ongeveer 2400 woningen. Ten noorden van de Daltonstraat en de Everard Meysterweg bevinden zich volkswoningbouwcomplexen, die in vrij hoge dichtheden zijn ontworpen. Ten zuiden hiervan zijn ruimer opgezette middenstandswoningen gebouwd, terwijl in het oosten van dit gebied (omgeving Hertenstraat en Zandbergenlaan) naoorlogse bungalow- en etagewoningbouw is gerealiseerd. Geheel in het zuiden tenslotte, vormt bos de overgang naar het buitengebied.

Door de ligging aan de voet van 'de Berg' wordt het Leusderkwartier gekenmerkt door enig hoogteverschil: +/- 5,6 meter boven N.A.P. in het noorden tot 7,5 meter boven N.A.P. in het zuiden met daarbij enkele sporadische hoger gelegen punten.

Bergkwartier

Het Bergkwartier is heuvelachtig en bijzonder groen van opzet. Het groene karakter wordt vooral veroorzaakt door de monumentale bomen in verschillende straten, de bospercelen aan

de rand en door de grote groene privétuinen. In dit parkachtige en bosrijke gebied staan veel villa's en herenhuizen. Het grootste deel van het Bergkwartier dateert van voor de tweede wereldoorlog, waaraan in de jaren 50 enige hoogbouw (sociale huur) is toegevoegd. Het voormalige kazerneterrein van de Juliana van Stolbergkazerne is in de jaren '80 omgebouwd tot een wooncomplex. Het gebied rond de kazerne is in tegenstelling tot de rest van de wijk wat compacter opgezet.

2.3 Historische elementen

Waardevolle gebouwen en gebieden

Het plangebied kent diverse rijks- en gemeentelijke monumentale panden (zie afbeelding 4 en bijlage 1). In de 'monumentenlijst Gemeente Amersfoort' is de officiële status van de panden genoteerd, gebaseerd op de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Gemeente Amersfoort. Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan zijn de betreffende panden aangeduid. Naast de rijks- en gemeentelijke monumentale panden komt in het plangebied ook een groot aantal waardevolle panden voor. Ook deze panden zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.

Verder bevinden zich in het plangebied enkele gemeentelijke stadsgezichten. Deze gebieden, waarvan onderstaand een korte omschrijving wordt gegeven, zijn aangegeven op afbeelding 4 van deze toelichting en op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan.

Omgeving Van Miereveltstraat

Voor één van de eerste volkswoningbouwcomplexen, waarvan de gemeente Amersfoort opdrachtgever was, werd in 1918 de hulp van 'buiten' ingeroepen. W.K. de Wijs, die in Enschede een vergelijkbare wijk had gebouwd, maakte in samenwerking met drie Amersfoortse collega's, H.A. Pothoven, M.J. Klijnsma en G. van Hoogevest, het ontwerp. Het complex is geïnspireerd op de in die tijd veel toegepaste 'tuinstad-gedachte'. Deze stedenbouwkundige visie is herkenbaar aan een gevarieerd wegenpatroon, afgewisseld met plantsoenen en relatief diepe tuinen. De woningen zijn ondergebracht in kleinere en langere bouwblockjes, waarbij de zadeldaken evenwijdig aan de weg zijn gepositioneerd. Veel blockjes bezitten taps-uitlopende middenrealsiteiten met een topgevel, waarin op symmetrische wijze rondboogingen zijn aangebracht. Bij de langere blockjes wordt de gevel doorbroken door dakkapellen met zadeldak en wolfseind.

In het complex zijn, in de vorm van een hofje met poortwoning, ook bejaardenwoningen opgenomen. In 1921 was het complex gereed. De resultaten mochten er wezen. In een aantal vaktijdschriften werd deze wijk dan ook gepubliceerd.

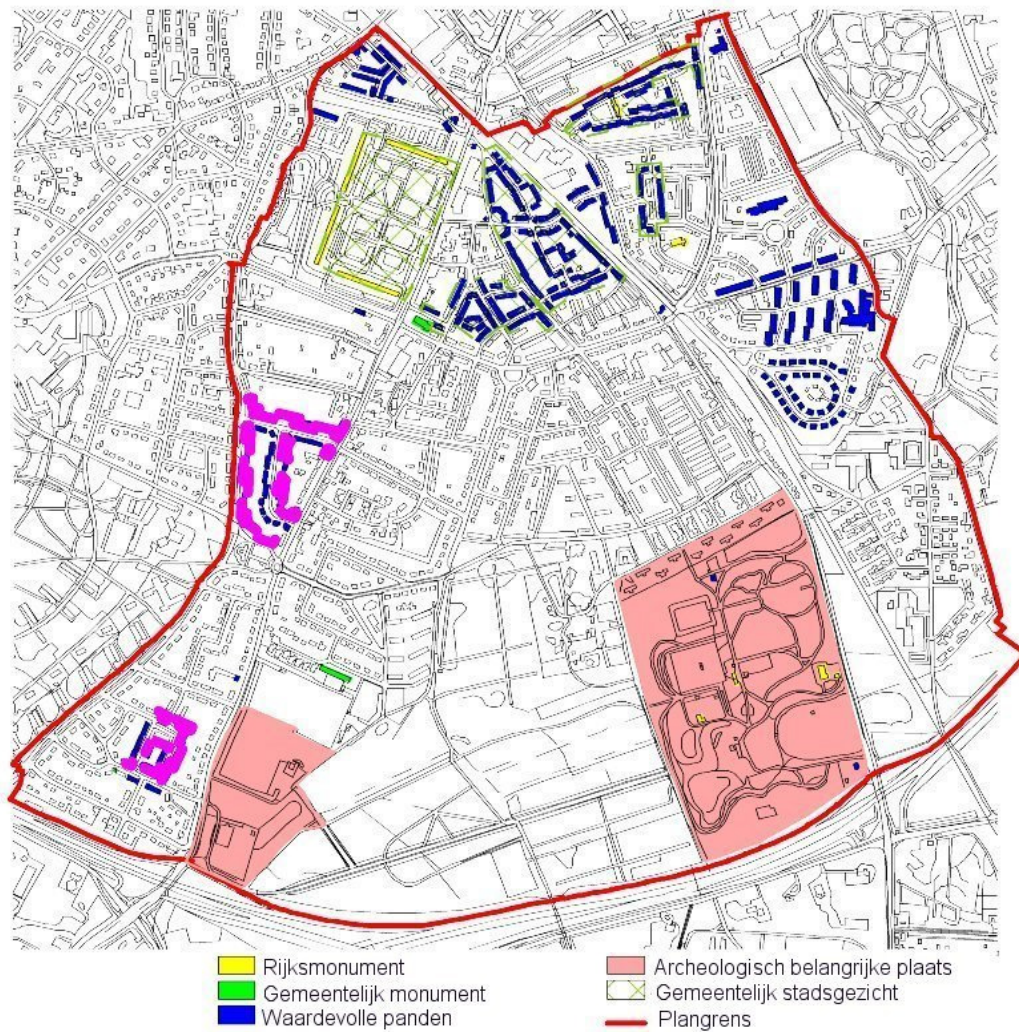
Omgeving Wattstraat

In 1931 ontwierp stadsarchitect ir. C.B. van der Tak een complex arbeiderswoningen, met in het centrum een tweetal poortgebouwen. Hierdoor ontstond als het ware een hofje met een grote beslotenheid, die door de architectuur met de houten topgevels werd benadrukt. Langs de 'rond dit 'hofje' gelegen, straten zijn lange bouwblockjes gesitueerd. Het complex kenmerkt zich door een grote samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, de architectuur en de openbare ruimte. De woningen bezitten een grote afwisseling in materiaalgebruik, waarbij grote aandacht aan de hoekoplossingen is besteed.

Sumatrastraat

Naast het gemeentelijk woningbouwbedrijf waren in Amersfoort ook woningbouwverenigingen actief. In opdracht van de woningbouwvereniging Sint Ansfrius werd tussen 1919 en 1924 door de Bussumse architect H.G. van der Eijden, een kleinschalig complex ontworpen met bouwblockjes van twee, vier of zes woningen onder één kap. Beïnvloed door de 'tuinstad-gedachte' is door middel van diepe achtertuinen, veel aandacht besteed aan een leefbare omgeving. De woningen en met name de topgevels zijn door middel van siermetselwerk zorgvuldig gedetailleerd.

HISTORISCHE ELEMENTEN



Omgeving Ternatestraat

Tussen 1933 en 1937 ontwierp de Amersfoortse architect Joh. H. Blom een complex middenstandswoningen. De lange bouwblokken werden aan een rechthoekig stratenpatroon

gesitueerd met aan de noord- en zuidzijde openbare plantsoenen. Grote aandacht werd aan de hoekoplossingen besteed, waarbij steile kappen met een lage dakvoet het beeld bepalen. In de vormgeving van de topgevels is de invloed van de Amsterdamse School herkenbaar.

Van Ostadeplein en omgeving

Omstreeks 1920 werd in Amersfoort een groot aantal woningbouwcomplexen ontworpen. Rond het Van Ostadeplein ontwierp W.K. de Wijs uit Enschede, in nauwe samenwerking met drie bekende Amersfoortse architecten H.A. Pothoven, M.J. Klijnstra en G. van Hoogevest in 1919 een – na de woningen aan de Van Miereveltstraat, een tweede complex arbeiderswoningen. Aan het Van Ostadeplein verrees een fraai gedetailleerd poortgebouw, dat de daar achterliggende straten (Jan Steen- en Paulus Potterstraat) afsloot. Rondbogen van verschillend formaat vormen beeldbepalende elementen in het straatbeeld.

Hobbemastraat

Rond een langwerpig plantsoen ontwierp architect G. Adriaans tussen 1928 en 1930 in opdracht van de NV Samenwerking een complex middenstandswoningen. De horizontale gevels van de bouwblokken worden ritmisch onderbroken door verticale erkers over twee verdiepingen. Oorspronkelijk doorbraken deze erkers niet de daklijst. Horizontale luifels boven de entrees verbinden de erkers met elkaar, terwijl de ramen op de eerste verdieping door houten betimmeringen aan elkaar zijn gekoppeld tot lange vensterstroken. Het achterterrein is toegankelijk via poortjes met rondbogen.

Bovenstaande complexen werden in 1988 door de gemeenteraad op de lijst van gemeentelijke stadsgezichten geplaatst.

Archeologie

In het plangebied zijn de resten van een nederzetting uit de 13e en 14e eeuw opgegraven. Dit onderzoek vond plaats in 2000 ter plaatse van sportpark Nimmerdor, waar nu een woonwijk is verrezen. De Leusderweg is zeker middeleeuws van oorsprong en mogelijk ouder.

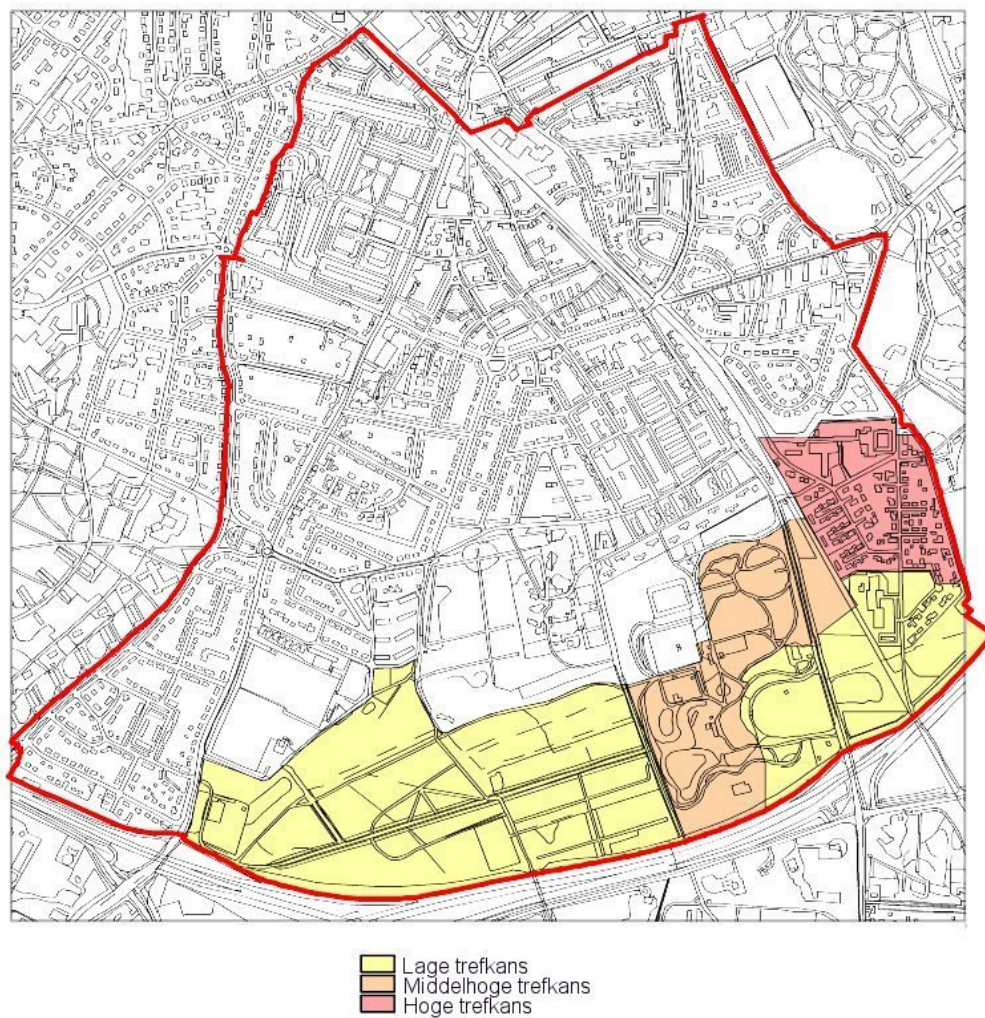
De Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW, zie afbeelding 5) geeft voor het plangebied aan dat er zich ten oosten van de 'Ponlijn' (ter hoogte van Nimmerdor) een gebied met hoge archeologische trefkans bevindt. Tussen Nimmerdor en dit gebied bevindt zich een (kleiner) terrein met middelhoge trefkans.

In 1988 zijn door de Gemeenteraad van Amersfoort de zogenaamde 'Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's)' aangewezen. Dit zijn gebieden en terreinen waar, op grond van vondsten, historische vermeldingen en geomorfologische verschijnselen, archeologische waarden worden verwacht. In deze gebieden is het, op grond van deze verordening, verboden graafwerk te verrichten dieper dan 0,5 meter. Een ontheffing van dit verbod wordt verleend als voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek wordt mogelijk gemaakt.

In het Leusderkwartier bevinden zich twee Archeologisch Belangrijke Plaatsen:

- nr. 31, sportpark Nimmerdor; in dit gebied liggen de overblijfselen van een, reeds gedeeltelijk opgegraven, middeleeuwse nederzetting;
- nr. 42, landgoed Nimmerdor; de huis- en tuinaanleg zijn midden 17^e eeuws. Mogelijk is er sprake van nog vroegere bewoning.

INDICATIEVE KAART VOOR ARCHEOLOGISCHE WAARDEN



Deze gebieden zijn archeologisch van zo'n grote betekenis dat ze in dit bestemmingsplan de aanduiding "Archeologische waarden" krijgen. Dit houdt in dat voor deze gronden een aanlegvergunningstelsel van toepassing is bij het verlagen van de bodem en het afgraven van de gronden, bij het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en bij het verhogen of verlagen van grondwaterstanden. Dit aanlegvergunningstelsel is opgenomen in artikel 21 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

2.4 Milieuonderzoek

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

- Invloed bestaande bedrijven in woonomgeving;
- Bodemkwaliteit;
- Duurzaam en milieubewust bouwen;
- Externe veiligheid;
- Geluidhinder spoor- en wegverkeer;
- Luchtkwaliteit;
- Natuur en landschap;
- Water

Invloed bestaande bedrijven (in woonomgeving)

Op basis van een overzicht van bedrijfsactiviteiten in het plangebied is bepaald welke afstand in acht genomen moet worden tussen bestaande bedrijven en eventuele nieuwbouw van woningen. Dit geeft tevens een beeld van de milieuhygiënische situatie van de bestaande woningen in het plangebied. De afstanden zijn bepaald aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in "Bedrijven en milieuzonering" (VNG Uitgeverij, Den Haag, 1999).

Opgemerkt dient te worden dat de afstanden in "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve afstanden zijn, wat betekent dat de werkelijke afstanden van geval tot geval zowel hoger als lager kunnen zijn dan deze indicatieve afstand.

Verspreid over het plangebied komen enkele bedrijven voor die hoofdzakelijk behoren tot de "lichte" milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast komen in het plangebied enkele categorie-3 bedrijven voor. Het komt voor dat er milieugevoelige functies (woningen) vallen binnen de bij de categorie behorende afstanden vanaf de milieubelastende functies (bedrijven). In bijlage 2 van de toelichting is een overzicht opgenomen van de in het plangebied gevestigde bedrijven.

Bodemkwaliteit

Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn de (voormalige) bedrijfslocaties potentiële bronnen van bodemverontreiniging. Op veel van deze locaties is bodemonderzoek verricht om na te gaan of er sprake is van bodemverontreiniging. Hieruit is een beperkt aantal locaties naar voren gekomen waar inderdaad sprake is van bodemverontreiniging. De overige locaties bleken niet ernstig verontreinigd. Op een vijftal locaties heeft in het verleden reeds een bodemsanering plaatsgevonden (met name bij benzinstations, garagebedrijven en een chemische wasserij). In Tabel 1 zijn de in het plangebied voorkomende locaties weergegeven die zijn opgenomen in het "Programma Bodemsanering" van de gemeente Amersfoort. Op deze locaties is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetoond of bestaat het vermoeden dat er sprake is van een ernstig geval.

Projectnaam	Code
E. Meysterweg 49	UT030700021
Leusderweg 158-160	UT030700064/ UT030700294
Verhoevenstraat 89	UT030700361
Leusderweg 121	UT030700380
Kapelweg 12	UT030700397
Woestijgerweg 143a	AF030700038

Tabel 1: Locaties uit Programma Bodemsanering 2003 gesitueerd in plangebied.

Verder is er onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks voor huisbrandolie. Gezien de ouderdom van de bebouwing ligt het voor de hand dat de verwarming plaatsvond via kolen, vervolgens met olie en weer later met gas gestookte toestellen. Voor het merendeel zijn deze ondergrondse tanks via een aanschrijvingssysteem en naderhand dwangmatig, verwijderd of gereinigd en gevuld met zand, incidenteel kunnen tanks nog aanwezig zijn.

Achtergrondkwaliteit

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort geeft per te onderscheiden zone een indicatie van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Aangegeven wordt wat de achtergrondgehalten aan diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet. Binnen het plangebied bevinden zich drie verschillende zones van de bodemkwaliteitskaart. De zone Leusderkwartier omvat de bebouwde delen. De achtergrondgehalten van de stoffen koper, lood, zink, PAK en EOX zijn licht verhoogd. De zone is geclassificeerd als licht verontreinigd. Het recreatiegebied Nimmerdor is ingedeeld in een andere zone, namelijk de zone Sportparken, Nimmerdor en Waterwingebied. Deze zone is als schoon geclassificeerd.

Het terrein van de voormalige Juliana van Stolbergkazerne is apart gezoneerd. Deze zone is plaatselijk matig verontreinigd met lood en PAK en incidenteel sterk verontreinigd met zink. Er zijn binnen het plangebied geen gebieden aangewezen waarvoor gebruiksbeperkingen gelden.

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:

- het “Klimaatplan”
- het “Werkboek Duurzaam Bouwen en Wonen”.

De in deze nota's verwoorde beleidsdoelstellingen zijn vastgelegd c.q. vertaald naar een ambitieniveau, uitgedrukt in een puntenscore van de in het kader van de gehanteerde DCBA-methode¹ 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 milieu-ambities en het in beeld brengen van kansen;

¹ De DCBA-systematiek beschrijft het ambitieniveau van duurzaam bouwen met betrekking tot de verschillende milieucriteria. Het D-niveau gaat uit van de normale situatie, het C-niveau corrigeert het normaalverbruik, B beperkt de schade tot het minimum en het A-niveau (autonoom) gaat uit van alleen duurzame energie. Richtinggevend voor de gemeentelijke ambitie met betrekking tot duurzaam bouwen is het C-niveau uit de DCBA-systematiek.

- 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 Bouw- en Gebruikskwaliteit.

Basis voor energiebewust bouwen is het klimaatplan. Uitgangspunt is het zoeken naar kansen om te komen tot energiereductie (vraagvermindering), het benutten van duurzame bronnen van energie en het zo efficiënt mogelijk benutten van traditionele energiebronnen. Om deze kansen in beeld te krijgen kan worden aangesloten bij het beschreven 'dubo'-proces.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's. Dat gebeurt door enerzijds de kans op het ontstaan van een calamiteit te beperken en anderzijds door de effecten ervan zoveel mogelijk te beperken. Daarmee wordt de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen bevorderd. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans per jaar dat een persoon, die onbeschermd en onafgebroken op een bepaalde plaats aanwezig is, dodelijk wordt getroffen door een calamiteit. De omvang van het risico is afhankelijk van de afstand. Meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De diverse niveaus van het PR worden geografisch op een kaart weergegeven door zogenaamde iso-risicocontouren (lijnen) om de activiteit. Zo'n lijn verbindt de plaatsen met een even hoog PR. Risicocontouren die belangrijk zijn in het externe veiligheidsbeleid, zijn de $PR=10^{-5}$ - en $PR=10^{-6}$ -contouren. De contour $PR=10^{-5}$ ligt dus op een afstand van de activiteit waarvoor geldt dat de kans dat 1 iemand overlijdt precies $1 \cdot 10^{-5}$ (= 0,00001) is. De $PR=10^{-6}$ -contour ligt op een afstand van de activiteit waarvoor geldt dat de kans dat 1 iemand overlijdt precies $1 \cdot 10^{-6}$ (= 0,000001) is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) gaat over de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het gaat dus om de combinatie van kansen op een ongewoon voorval en de aantallen personen die aan de gevolgen van dat voorval overlijden. Het groepsrisico wordt hierbij tevens gezien als een belangrijke indicatie voor maatschappelijke ontwrichting. Het groepsrisico kan niet in contouren worden vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500m² brutovloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren.

Externe veiligheid en A28

Binnen het plangebied speelt externe veiligheid een rol bij het transport van gevaarlijke stoffen over de A28. De wegen binnen het plangebied maken geen deel uit van de routing van het transport van gevaarlijke stoffen.

In 2003 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie (rapport "Externe veiligheid A28 Utrecht - Amersfoort" van AVIV van 30 september 2003 (in opdracht van Rijkswaterstaat Directie Utrecht)). De ligging van de plaatsgebonden risicocontour (PR) is daarin bepaald. De PR= 10^{-5} -contour geldt volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen als grenswaarde voor bestaande situaties. Gestreefd wordt naar 10^{-6} voor deze situaties. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat zowel PR= 10^{-5} als PR= 10^{-6} niet aanwezig is. De PR= 10^{-7} ligt voor het traject Utrecht tot afslag Leusden-Zuid op 160 m vanaf het midden van de weg en de 10^{-8} op 240 m. De PR= 10^{-7} ligt voor het traject vanaf afslag Leusden-Zuid tot knooppunt Hoevelaken ook op 160 m vanaf het midden van de weg. De PR= 10^{-8} -contour ligt op 270 m. De normen voor het plaatsgebonden risico worden niet overschreden. Voor wat betreft het groepsrisico het volgende. Het groepsrisico van het transport over de A28 is in de genoemde AVIV-studie bepaald. Voor het plangebied geldt dat het groepsrisico vanaf het traject Leusden-Zuid richting Hoevelaken (voor kilometervak 19.2 tot 20.2) is bepaald. Het groepsrisico ligt hier ruim onder de oriënterende waarde. Voor het kilometervak dat ligt voor afslag Leusden-Zuid (gezien vanaf Utrecht) is het groepsrisico niet bepaald, maar ligt deze naar verwachting ook ruim onder de oriënterende waarde. Er worden in het bestemmingsplan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies toegevoegd of weggehaald.

Externe veiligheid en inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen, in werking getreden op 27 oktober 2004).

Geluidhinder spoor- en wegverkeer

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Dat betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen een zogenaamde geluidszone van een weg. Uitgangspunt is dat zich langs elke weg een geluidszone bevindt (artikel 74, lid 1 Wgh). In het tweede en derde lid van artikel 74 Wgh is een aantal uitzonderingen geformuleerd, waardoor voor de daar genoemde situaties geen geluidszone geldt. Dit zijn wegen:

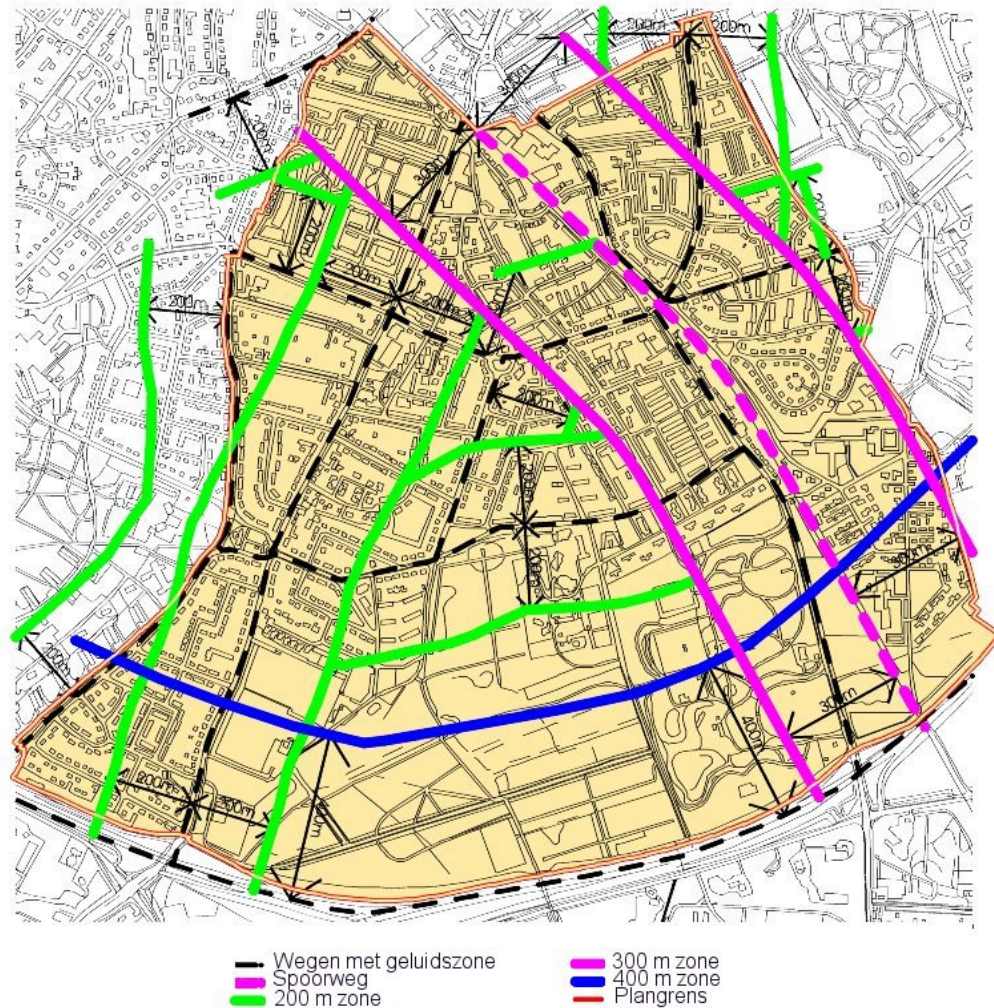
- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid van 30 km uur geldt;

Voor wat betreft de wegen in het plangebied: in het Leusderkwartier is een flink aantal wegen ingericht en aangewezen als 30-km zone. Langs de overige wegen en langs de spoorweg door het plangebied ligt een geluidszone. Het gaat om de volgende zones:

- Ponlijn: 100 m
- Leusderweg: 200 m
- Daltonstraat: 200 m
- E. Meysterweg: 200 m
- Gasthuislaan: 200 m
- Arnhemseweg:: 200 m (buiten bebouwde kom: 250m)
- Vermeerstraat: 200 m
- Alle straten binnen het plangebied ten westen van de Leusderweg (met uitzondering van Verhoevenstraat): 200 m
- Rondweg Zuid: 400 m
- A28: 600 m.

Afbeelding 6 geeft een overzicht van de geluidszones die relevant zijn voor het plangebied.

GELUIDSZONES WEGEN EN SPOORWEG



Luchtkwaliteit

In het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) vindt jaarlijks een inventarisatie van mogelijke bronnen van luchtverontreiniging binnen de gemeente plaats. Voor het plangebied zou de luchtkwaliteit (en dan met name de concentraties aan NOx en fijn stof) in de buurt van de A28 beperkingen kunnen opleveren. Voor bestaande situaties ontstaat er een saneringssituatie indien de plandrempels van het besluit worden overschreden. In de laatste inventarisatie is gebleken dat in het plangebied ter hoogte van de dichtstbijliggende bebouwing aan de Arnhemseweg geen plandrempels worden overschreden. Voor toekomstige situaties geldt dat de grenswaarden van de wet niet mogen worden overschreden. Bij nieuwbouw van woningen en aanleg van plaatsen waar mensen verblijven, te weten trottoirs en voetpaden, nabij de A28 dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de 'Wet luchtkwaliteit'. De trend tot op heden laat zien dat door emissie maatregelen (schonere motoren) de invloed van de NOx-concentratie en het fijn stof gehalte, ondanks toename van het wegverkeer, in de toekomst minder groot zal zijn. Tevens is hier de regeling zeezoutgecorrigeerde etmaalwaarde PM10 van toepassing. Een garantie dat dit ook zo zal blijven is echter niet te geven.

Natuur en landschap

Nimmerdor

Nimmerdor is historisch een zeer belangrijke plek. Het landgoed Nimmerdor dankt zijn naam aan Everard Meyster, die in 1660 een stuk grond (opp. 9ha) kocht van wat toen nog een deel van de Leusderheide was. Er werd een landhuis gebouwd en voor de omgeving werd een beplanting gekozen zodat het er "Nimmer Dor" zou worden. In de tuin werd bovendien een doolhof aangelegd, de "dool-om-bergh". Later verbasterd tot d'Olieberg. In de loop van de tijd breidde het landgoed zich steeds verder uit: omstreeks 1880 was het meer dan 100 ha groot. In 1911 kreeg de gemeente Amersfoort het bos te koop aangeboden, maar door allerlei bestuurlijke verwickelingen ging de koop niet door. Enige dagen voor de bevrijding in 1945 liep het landhuis door bominslagen in de naaste omgeving zo veel schade op, dat het moest worden afgebroken. De dichtgeslibde vijver (op het niet toegankelijke deel van het landgoed) werd in 1973 uitgebaggerd. Om het landgoed zijn nog lanen en patronen te herkennen uit de tuinaanleg van Everard Meijster.

Nimmerdor bestaat uit gemengd naald- en loofbos. Percelen naaldhout (douglas, spar, larix, grove den) worden van elkaar gescheiden door lanen met beuk en zomereik. Daarnaast zijn er percelen eiken-berkenbos in de vorm van hakhout. De algemeenste boomsoorten zijn zomereik, ruwe berk, lijsterbes, grove den, Amerikaanse eik en plaatselijk zwarte els. In de ondergroei komen pijpestrootje, bochtige smele, blauwe bosbes, haarmos, bronsmos, kussentjesmos en plaatselijk lelietjes-der-dalen voor. Het beheer is gericht op een langzame omvorming naar een gemengd bos bestaand uit inheemse bomen en struiken.

Door de variatie in begroeiing en de ouderdom van het bos komen er veel vogelsoorten voor. Zowel soorten van oude loofbomen zoals bosuil en grote bonte specht, als zangvogels van loofbos (zoals roodborst, tijtjaf, zwartkop en tuinfluiter) en naaldbos (zwarte mees, kuifmees en goudhaantje). Van boomvalk en sperwer zijn broedgevallen bekend. Sporadisch worden er reeën of vossen gezien. Nabij Nimmerdor is een boommarter als verkeersslachtoffer genoteerd. Het is niet bekend of deze soort in Nimmerdor voortplant. Qua amfibieën is een aantal jaar geleden de kamsalamander aangetroffen. Specifiek voor deze soort is een extra poel aangelegd. Van de reptielen is de hazelworm te verwachten. Uit het verleden zijn waarnemingen van ringslang bekend. Deze soort is recentelijk echter niet meer gemeld.

Nimmerdor en het Streekplan 2005 -2015

In het streekplan 2005-2015 is een onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en landelijk gebied. Nimmerdor ligt buiten de rode contour, in het landelijk gebied. In het streekplan is gekozen voor een (ontwikkelingsgerichte) zonering van dat landelijke gebied waarbij een onderscheid wordt gemaakt in 4 categorieën. Nimmerdor is gelegen binnen de categorie

landelijk gebied 1. Landelijk gebied 1 (hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied) is in het streekplan als volgt gekarakteriseerd: "Landelijk gebied grenzen aan stedelijk gebied met een stedelijke invloed door een afwisseling van recreatieterreinen, recreatief groen, fiets- en wandelpaden, omvangrijkere sportcomplexen, maneges, golfterreinen, volkstuintencomplexen, agrarisch gebruik, incidenteel tuinbouw en kleine ecologische verbindingzones.

Nimmerdor en de ecologische hoofdstructuur

Om de gewenste ecologische duurzaamheid te bereiken is gekozen voor het realiseren van een ruimtelijk stabiele, duurzaam te behouden ecologische hoofdstructuur (EHS). Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. In het Beleidsplan Natuur en Landschap van de provincie Utrecht is deze EHS nader aangegeven.

Het natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug 2002 heeft betrekking op de EHS en vormt een nadere uitwerking van het Beleidsplan Natuur en Landschap 1992 van de provincie Utrecht. In dit plan worden de grenzen van het natuurgebied vastgelegd. Het natuurgebiedsplan heeft als zodanig geen planologische consequenties. Het is primair een subsidie-instrument. De begrenzing van de EHS volgens het natuurgebiedsplan is wel opgenomen in het streekplan 2005-2010 (groene contour). Daarmee vindt de planologische verankering van de EHS plaats. Het bestaat uit een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, en de verbindingen daartussen.

In het natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug is Nimmerdor hoofdzakelijk begrensd als bestaande natuur en voor een klein deel als zoekgebied nieuwe natuur. De begrenzing 'bestaande natuur' geeft aan waar sprake is van actuele natuurwaarden. Hiermee worden zowel bestaande natuurterreinen als bouselementen bedoeld. De meeste van de bestaande natuurgebieden zijn veiliggesteld via de boswet, de natuurschoonwet of via het bestemmingsplan. Voor de zoekgebieden nieuwe natuur geldt dat de provincie Utrecht het belang van natuurontwikkeling onderkent, maar aan de beheerder de keuze laat waar nieuwe natuur ontwikkeld wordt. In het zoekgebied nieuwe natuur is tevens agrarisch natuurbeheer mogelijk.

Nimmerdor is onderdeel van een waardevol overgangsgebied van de droge Utrechtse heuvelrug naar de natte Gelderse Vallei. Er zijn in de concrete begrenzing geen ecologische verbindingen in het plangebied opgenomen.

Nimmerdor en de Natuurschoonwet

Een groot deel van Nimmerdor valt onder de natuurschoonwet (NSW). De NSW (1928) is een regeling van het Ministerie van LNV en het Ministerie van Financiën. De NSW heeft tot doel versnippering van het eigendom van landgoederen, alsmede aantasting van het natuurschoon van landgoederen te voorkomen, door de eigenaar van de grond fiscale voordelen te bieden in ruil voor instandhoudingsplicht.

Dorrestein (binnen bestemmingsplan het gebied tussen Arnhemseweg en Ponlijn)

Dorrestein, waar het groen hoofdzakelijk uit eikenhakhout bestaat, is het restant van wat tot 1971 een rijk natuurgebied was. Het hakhout wordt doorsneden door de Dorresteinsesteeg. Het woord steeg wil hier zeggen dat de reiziger die vanuit de lage gebieden van de Gelderse Vallei de Heuvelrug naderde, hier langzaam omhoog ging. "Stein" duidt erop dat hier eens een stenen huis moet hebben gestaan.

Ponlijn

In het Werkdocument ecologische verbindingzones is de spoorlijn Amersfoort-Rhenen aangewezen als ecologische verbindingzone. Voor de aanleg van de Kersenbaan was het spoor en de daarbij behorende bermen een belangrijke verbindingzone tussen Birkhoven en

de gebieden ten zuiden van Amersfoort. Met de aanleg van de Kersenbaan is dit leefgebied daar volledig verdwenen. De nu nog zeer beperkt aanwezige bermen spelen hooguit nog een rol voor vlinders en insecten. Vanaf de Leusderweg tot de gemeentegrens bij Lockhorst speelt het spoor en haar bermen nog wel een belangrijke rol als leefgebied voor onder andere de hazelworm en zeldzame planten.

Water

In het plangebied komt open water alleen voor op het landgoed Nimmerdor. Het water dat zich bevindt in Nimmerdor is afkomstig vanuit het Hazewater in Den Treek. Bij de aanleg van het landgoed zijn sleuven gegraven om er voor te zorgen dat het water vanuit het Hazewater het (droge) landgoed in kon. Hydrologisch is het een interessant gebied, vanwege de ligging aan de voet van de Heuvelrug. Er vindt hierdoor kwelwerking plaats. Ook loopt de grondwaterspiegel niet gelijk op met het niveau van het maaiveld. Op sommige plaatsen komt dit grondwater aan de oppervlakte (bijvoorbeeld het Hazewater). Er zijn nog een of twee geïsoleerde poelen in Nimmerdor.

3 HOOFDOPZET VAN HET PLAN

3.1 Inleiding

Het plangebied Leusderkwartier is vrijwel volledig gerealiseerd. Met uitzondering van de reconstructie van de Kersenbaan worden in principe geen ingrijpende, structurele ontwikkelingen verwacht. Dit betekent dat in het bestemmingsplan volstaan kan worden met een beheersregeling voor het gebied. De bestaande bebouwing in de wijk zal overwegend conform het huidige gebruik worden bestemd. De plannen voor de reconstructie van de Kersenbaan worden besproken in paragraaf 3.8 Verkeer.

Voor de bestaande bebouwing en functies in het plangebied is een bestemmingsregeling ontworpen, die ruime mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het gebruik. Hierbij dient, waar mogelijk, rekening te worden gehouden met de ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen, zoals:

- de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen of andere gebouwen in de komende planperiode.
- de wens zo nodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op de wijzigende behoeften.

Voor nieuwe functies binnen de wijk zijn weinig mogelijkheden meer. Het is niet te verwachten dat binnen de planperiode (10 jaar) een duidelijke behoefte zal ontstaan aan functieverandering. Voor nieuwe functies biedt dit bestemmingsplan dan ook weinig ruimte. Mocht de behoefte aan functieverandering alsnog ontstaan, dan is op dat moment een (partiële) herziening van het bestemmingsplan nodig om dit te realiseren.

Het plangebied biedt thans ruimte aan de volgende functies:

- Wonen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Detailhandel
- Horeca
- Bedrijven en Kantoren
- Verkeer
- Openbare ruimte

De woonfunctie neemt hierbij een belangrijk plaats in. Veelal staan de overige functies ten dienste van deze woonfunctie. Er zijn in het plangebied echter ook verscheidene functies die voorzien in bovenwijkse behoeften.

In dit hoofdstuk worden per functie de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, gevolgd door het vastgestelde (sectorale) beleid. Voor zover sprake is van voorzienbare ontwikkelingen, worden deze aansluitend daarop beschreven. Op basis van deze beschrijving worden vervolgens uitgangspunten voor de bestemmingsopzet geformuleerd.

3.2 Wonen

Huidige situatie

De Woningvoorraad

Het Leusderkwartier is een gevarieerde wijk wat betreft de woningvoorraad. Het woonmilieu is "Stedelijk Buitencentrum" en dichtbij het centrum "Centrum Stedelijk". De wijk is geliefd door de ligging en zijn gevarieerde bouw met veel grondgebonden woningen.

Tabel 1: Aantal woningen, aantal en percentage huur in de buurten van het plangebied, 1-1-2005

Buurten	Aantal woningen	Aantal huur	% huur
Frans Halsstraat	623	452	72.6
Voltastraat	789	176	22.3
Bosweg	1022	557	54.5
Nimmerdor	94	37	40.0
Rubensstraat	744	315	42.3
Dorresteinseweg	443	297	67.0
Westerstraat	191	91	47.6
Juliana van Stolberg	775	516	66.6
Verhoevenstraat	437	188	43.0
Bankastraat	409	74	18.0
Totaal plangebied	5527	2713	49,1%

Het percentage huurwoningen is vooral in de Frans Halsstraat ver boven het gemiddelde van Amersfoort. In de buurten Bankastraat en Voltastraat ligt het percentage ver onder het gemiddelde van Amersfoort. De percentages voor niet-westerse inwoners van de verschillende buurten is erg wisselend in die zin dat sommige buurten hoge percentages niet-westerse inwoners hebben en andere heel laag tot geen.

Leeftijdsofbouw van de bevolking

Er is een splitsing gemaakt tussen de wijk Leusderkwartier en de buurten van het Vermeerkwartier en Berg-Zuid.

Tabel 2: leeftijdsverdeling van de bevolking, aantal en %, in Leusderkwartier en Amersfoort, 01-01-2006

Leeftijd	Leusderkwartier		Amersfoort
	Aantal	%	%
0-9 jaar	818	14,1	14,7
10-19 jaar	685	11,8	12,0
Totaal 0-19	1503	25,9	26,7
20-34 jaar	901	15,5	20,1
35-54 jaar	1802	31,1	31,6
55-64 jaar	641	11,1	9,9
Totaal 19-65	3344	57,7	61,6
Totaal 65-74	481	8,3	6,0
Totaal 75+	470	8,1	5,7
Totaal	5798	100,0	100,0

Voor de wijk Leusderkwartier zijn totaalcijfers opgenomen. In de wijk zijn 4 buurten waaronder Nimmerdor. Hier wonen slechts 12 huishoudens. De overige bewoners wonen niet-zelfstandig in de Amerhorst.

Tabel 3: Leeftijdsverdeling van de bevolking, aantal en % in enkele buurten van Vermeerkwartier en Berg-Zuid, 1-1-2006

	Rubensstraat		Dorresteinseweg		Westerstr		Juliana v. Stolberg		Verhoevenstr		Bankastr.	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
0-19	655	33,0	90	12,3	86	21,6	307	21,4	237	23,1	324	29,7
19-65	1153	58,0	222	30,4	281	70,6	1002	69,8	653	63,7	618	56,7
65-74	96	4,8	139	19,1	21	5,3	50	3,5	96	9,4	73	6,7
75+	83	4,2	278	38,1	10	2,5	76	5,3	39	3,8	75	6,9
Totaal	1987	100	729	99,9	398	100	1435	100	1025	100	1090	100

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er in het Leusderkwartier bijna 5% meer 65plussers wonen dan gemiddeld in Amersfoort. Voor de overige buurten van het bestemmingsplan ligt dit percentage ongeveer 2% hoger. Dit wordt veroorzaakt door het hoge aantal 65+ in de buurt Dorresteinseweg (complex Eemgaarde).

Huishoudensamenstelling

Tabel 4: huishoudensamenstelling in procenten en percentage niet westerse huishoudens, 1-1-2006

Buurten	% niet-westers	Alleenstaand	Twee-persoons	Meer-persoons	Gem. besteedb.hh inkomen
Frans Halsstraat	12,3	38	25	37	26.700
Voltastraat	2,9	39	26	35	40.000
Bosweg	11,7	40	26	34	23.200
Nimmerdor	0,0	--	--	--	--
Rubensstraat	24,8	33	23	44	34.700
Dorresteinseweg	1,4	59	28	13	32.700
Westerstraat	3,5	50	23	27	29.700
Juliana van Stolberg	11,0	60	15	25	24.300
Verhoevenstraat	2,4	36	29	35	31.800
Bankastraat	2,8	31	27	43	46.600
Amersfoort	13,4	37	24	36	31.900

Het percentage alleenstaanden is hoog in de buurten Dorresteinseweg en Westerstraat en Juliana van Stolberg. Bij de eerste buurt heeft dit te maken met het hoge percentage alleenstaanden. In de andere twee buurten wonen veel jongeren, dus jongere alleenstaanden. Voor Nimmerdor is geen informatie opgenomen omdat het maar om 12 huishoudens gaat.

Migratie

Het aantal verhuisde personen is niet per buurt bekend. Dus alleen voor het Leusderkwartier kunnen cijfers gegeven worden.

In 2005 zijn in het Leusderkwartier 365 personen verhuisd. Daarvan verhuisden er 75 binnen het Leusderkwartier en 290 personen verlieten de wijk.

Het aantal personen dat zich heeft gevestigd is 371.

Beleid

In het voorjaar van 2006 is de nieuwe woonvisie 2006-2010 vastgesteld met als titel "vitaliteit en verscheidenheid in een ongedeelde stad". Dit betekent dat de gemeente streeft naar voldoende keuzemogelijkheden voor iedereen op de Amersfoortse woningmarkt.

Er wordt uitgegaan van menging van goedkope en duurdere woningen. Daarnaast wordt gehecht aan gedifferentieerde woonmilieus en verscheidenheid in woningtypologieën, die recht doen aan de maatschappelijke en culturele verschillen van bewoners.

In de woonvisie staat wooncarrière in de eigen wijk centraal. Aandachtspunten zijn daarom: ontwikkeling van vraag en aanbod op de woningmarkt met mogelijkheid in de eigen wijk door te stromen naar een woning die past bij veranderde omstandigheden, kwaliteitsimpulsen voor de woningvoorraad; keuzemogelijkheden voor jongeren, studenten en ouderen in de wijken, versterken woonmilieu's; stimulering van centrum-stedelijke en buiten-centrum woonmilieu's waarbij de totale leefomgeving hoogwaardig dient te zijn, aandachtsgroepen en bijzondere initiatieven, betaalbare en bereikbare woningen, waardoor bereikt kan worden dat iedereen in Amersfoort kan wonen.

Huidige situatie

De Zandstad¹, waarvan het Leusderkwartier onderdeel is, is een sterke troef van Amersfoort, niet alleen op stedelijk niveau maar ook op regionaal niveau. Dit woonmilieu bezit dusdanige kwaliteiten, dat het een brede groep bewoners aanspreekt, in het bijzonder mensen die zich graag hechten aan de buurt waar ze wonen. Vanwege de gevarieerdheid, zowel in woningtype als in prijs en eigendoms categorie, levert de Zandstad een belangrijke bijdrage aan het streven van de ongedeelde stad. In woonmilieu-termen hebben we hier te maken met Stedelijk Buiten-centrum en Centrum-stedelijk.

1. De Zandstad is niet alleen troef op de Amersfoortse woningmarkt, maar is ook een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. De diversiteit, de herkenbaarheid, de fysieke aanknopingspunten voor betrokkenheid van de mensen bij hun omgeving zijn belangrijke ingrediënten voor alle nieuwe woonprojecten in Amersfoort.
2. Die inspiratie geldt ook de schaal van vernieuwing. De zogenaamde "postzegels" sluiten aan bij het gedifferentieerde, kleinschalige en gemengde karakter van de Zandstad, waarmee Amersfoort een stabiele en sterke woningvoorraad kan opbouwen.²
3. Grondgebonden woningen moeten in alle nieuwe ontwikkelingen sterk aanwezig zijn. De verdeling naar prijs categorie moet primair zijn ingegeven vanuit het streven naar enerzijds het aanbieden van mogelijkheden aan zittende bewoners om een wooncarrière binnen de wijk te vervolgen en anderzijds het aantrekken van nieuwe groepen die zich binden aan de buurt. Voor de prijsstelling van nieuwe woningen betekent dit dat vooral moet worden gedacht aan goedkope en middeldure koop. Ook middeldure huur komt in aanmerking.

Ontwikkelingen algemeen

Vanuit de woningvoorraad gezien zijn de volgende ontwikkelingen gewenst:

- a. Veranderbaarheid en flexibiliteit; Belangrijk is dat woningplattegronden flexibel zijn zodat ze tegemoet kunnen komen aan veranderende woonwensen;

¹ De Zandstad betreft de zuidflank van Amersfoort, gebouwd op zand (o.a. de wijken Bergkwartier, Leusderkwartier en Dorrestein). Het oude landschap is alom merkbaar en voelbaar. De Zandstad kenmerkt zich door een hoge mate van historiciteit, identiteit en kleinschaligheid, een gelaagdheid van patronen en een diversiteit aan functies.

² Zie ook notitie Uitgangspunten Woonvisie, paragraaf 3.1.

- b. De woonomgeving mede als drager van kwaliteit;
- c. Ouderen en zorgvragers; De vergrijzing stelt steeds nadrukkelijker eisen aan de woning en de woonomgeving.
- d. Starters; Wat betreft de huisvesting van jongeren gaat het niet om nieuwbouwprogramma's, maar primair om het beschikbaar maken van bestaande woningen door middel van stimulering van doorstroming. Wat betreft studenten zijn nieuwbouw en verbouw wel aan de orde, maar dan gaat het om bijzondere oplossingen – verbouw kantoorpanden, tijdelijke oplossingen - die telkens op hun haalbaarheid moeten worden getoetst.

Knelpunten in de wijk

- Het ontbreken van voldoende aanpasbare woningen zal mogelijk tot gevolg hebben dat de ouderen uit de wijk wegtrekken. Vooral als het aanbod van zorg en welzijn onvoldoende is toegesneden op de wensen.
- Er is weinig keuzemogelijkheid voor senioren voor een aanpasbare woning
- De Leusderweg is een winkelstraat die door zijn goede bereikbaarheid met de auto aantrekkelijk is niet alleen voor mensen uit het Leusderkwartier. Dit levert knelpunten op. De straat is druk en rommelig, leefbaarheid is in het geding.

Ontwikkelingen

- Amerhorst wil haar verzorgingshuis moderniseren. Dat betekent sloop van een gedeelte en nieuwbouw, waarbij het totale woningaantal wordt vergroot. De mogelijkheden worden bij de afdeling Ruimtelijke Planvorming onderzocht.
- Amerhorst wil in de nieuwbouw een functie voor de wijk vervullen en eventueel medische diensten, maaltijdvoorziening en een ontmoetingsruimte realiseren. Binnenkort start hiernaar een onderzoek.
- De Eemgaarde is een groot complex dat onlangs 24-uurs zorg heeft gekregen in de flat. Senioren kunnen daar nu blijven wonen als zij zorg nodig hebben. De flat is daarop aangepast. Er worden ook welzijnsdiensten aangeboden aan senioren in de omgeving.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Om de leefbaarheid van het plangebied te vergroten, is het gewenst o.a. mogelijkheden te bieden voor beroeps- bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De gemeente Amersfoort heeft hiertoe in 1998 de aan- en bijgebouwenregeling opgesteld. In deze regeling worden, na vrijstelling en onder bepaalde voorwaarden, beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de eigen woning toegestaan. Binnen de ruimtelijk functionele opzet van woonwijken zijn de mogelijkheden daartoe echter vaak beperkt. Immers, voorkomen dient te worden dat overlast voor de woonomgeving ontstaat. Om deze reden zijn aan de vrijstelling voorwaarden verbonden die dienen ter voorkoming van milieuhinder (bijv. Stank, geluid), visuele hinder (bijv. buitenopslag in de voortuin) en verkeershinder. Bij deze voorwaarden geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd moet blijven. Daarom mogen uitsluitend de bewoners van de woning het beroep of bedrijf uitoefenen, er mag geen personeel in dienst zijn. Deze voorwaarde zorgt er mede voor dat de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven.

Uitgangspunten bestemmingsopzet woondoeleinden

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet voor het wonen worden geformuleerd:

- alle bestaande woningen in het plangebied als zodanig bestemmen;
- voor zover mogelijk de woningen uitbreidingsmogelijkheden bieden;
- met vrijstelling toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Huidige situatie

In het plangebied zijn veel voorzieningen aanwezig. Deze liggen verspreid over het plangebied (zie afbeelding 7: Functiekaart). Enkele opvallende concentraties van voorzieningen zijn te vinden aan de Leusderweg, Arnhemseweg en Utrechtseweg. Onderstaand overzicht geeft per categorie een opsomming van de aanwezige voorzieningen per 1 november 2004.

Basisonderwijs

Binnen het plangebied bevindt zich een vijftal basisscholen:

- Islamitische basisschool Bilal aan de Miereveldstraat 72. De dependance ligt aan de Leusderweg 249, gezamenlijk heeft de school 19 lokalen.
- Reformatorische basisschool J. Calvijn, Waterdaal 3, tien lokalen.
- Protestants Christelijke school voor speciaal onderwijs Koningin Wilhelmina aan de Stevinstraat 2, vijftien lokalen.
- Rooms Katholieke basisschool Aloysius aan het Dupontplein 14, vijftien lokalen.
- Speciaal Basisonderwijs Kingmaschool aan de Dorresteinseweg 7, vijftien lokalen.

Voortgezet onderwijs/ middelbaar beroeps onderwijs

- Protestants Christelijke school voor voortgezet onderwijs Corderius Meerwegen scholengroep aan de Lambert Heijncsstraat 23. De school heeft 1144 leerlingen.
- Protestants Christelijke school voor voortgezet onderwijs Guido de Bres Menso Alting College aan de Arnhemseweg 65. De school heeft 459 leerlingen.
- Amersteyn economie (mbo) aan de Leusderweg 30
- ROC ASA ICT-Lyceum Amersfoort aan de Leusderweg 30
- ROC ASA Zorg en Welzijn aan de Leusderweg 34
- ROC ASA Hotel en hospitality aan de Leusderweg 34
- Mac Amersfoort MBO Verzorging aan de Arnhemseweg 65

Religieus

Binnen het plangebied bevindt zich een zestal gebouwen voor religieuze doeleinden. Dit zijn achtereenvolgens de Elimkerk gereformeerde Gemeente aan de Waterdaal 1, De Fontein Gereformeerde kerk aan de Robert Kochstraat 4, de Martuskerk aan de Copernicusstraat 18, de Kerk van Jezus Christus vd heiligen der laatste dagen aan het Laurens Costerplein 14, de Nieuwe kerk aan de Leusderweg 110 en tenslotte Moskee Tawhid aan de Einsteinstraat 4

Gezondheidszorg

Verspreid over het plangebied bevindt zich een groot aantal voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg: vier huisartsenpraktijken, tien tandartspraktijken en twee apotheken. Tevens zijn er vier fysiotherapeuten, een orthopedisch centrum, drie tandtechnische laboratoria, twee homeopaten, een praktijk voor implantologie, twee dierenklinieken en een praktijk voor natuurlijke geneeswijze gevestigd. Een aantal van deze voorzieningen is gevestigd in de vorm van een beroep aan huis.

Sport en recreatie

Binnen het plangebied is een aantal sportvoorzieningen aanwezig. Opvallend is de aanwezigheid van een drietal tennisverenigingen, te weten Tennisvereniging 't Stort aan de Saffierweg 1, Tennisvereniging L.T.V. Flehite aan de Waterdaal 1 en Tennispark Volta aan de Galvanistraat 7. Aan de rand van het landgoed Nimmerdor bevindt zich de voetbalvereniging AVV Amsvorde. De gymzaal van ROC Economie ligt aan de Joannes Tolliusstraat 92 en de Juliana van Stolberghal aan de Graaf Hendriklaan 146. Ruitersportcentrum Amersfoort bevindt zich aan de Leusderweg 320 en Biljartvereniging B'67 aan de Verhoevenstraat 91.

Sociaal-cultureel/ maatschappelijk

In het plangebied zijn diverse sociaal-culturele voorzieningen aanwezig. Aan de Woestijgerweg 3 ligt Buurthuis "De Driehoek". Speeltuinvereniging "Vriendenkring" bevindt zich op het perceel Arnhemseweg 69. De duivenverenigingen A.P.V. De Koerier en Pro Patria bevinden zich respectievelijk aan de Govert Flinckstraat 66 en Woestijgerweg 189. De St. humanistisch centrum de Eemgaarde ligt aan de Dorresteinseweg 49.

Tevens is er een tweetal bedrijven ten behoeve van uitvaartverzorging, te weten Monuta uitvaartverzorging aan de Ringweg-Dorrestein 9 en Ver. Gooische uitvaartverzorging U.A. aan de Westerstraat 92.

Nutsvoorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een groot aantal, veelal kleinere, nutsvoorzieningen voor. Deze nutsvoorzieningen bestaan met name uit trafo's en dergelijke.

Beleid

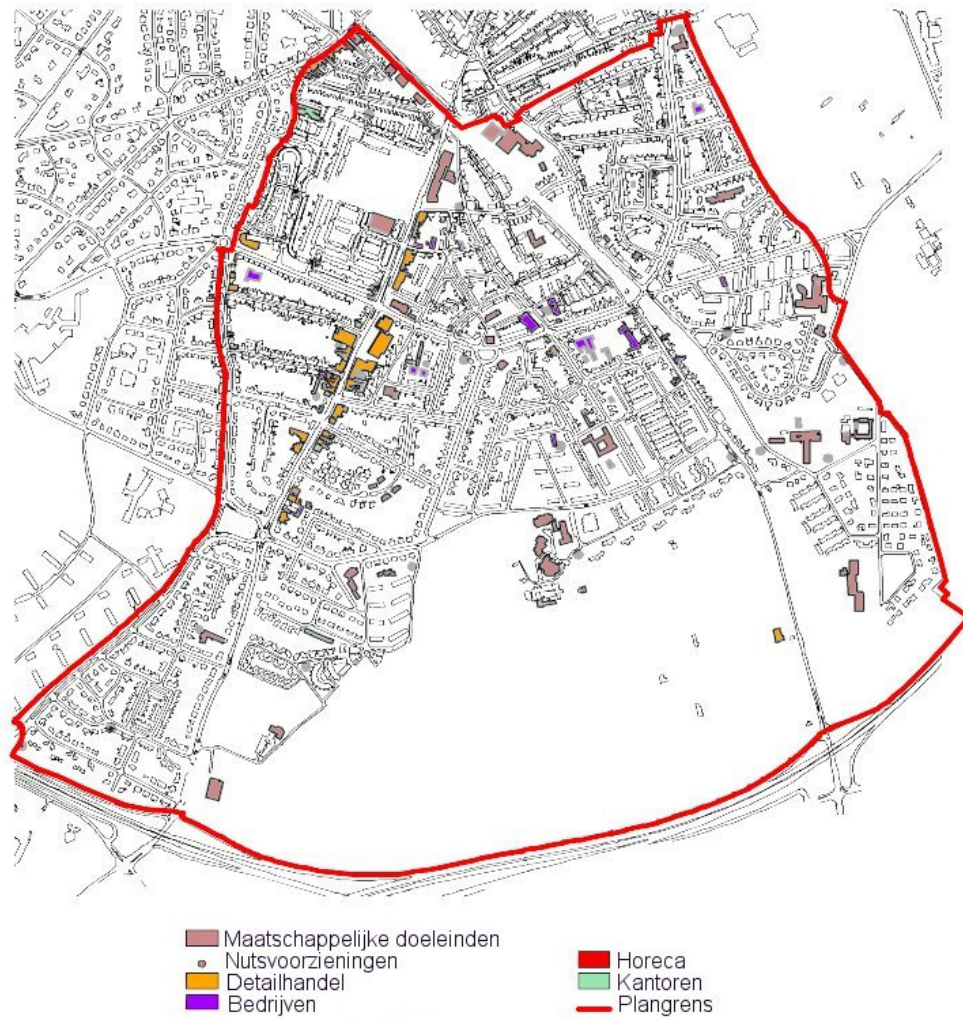
In Amersfoort heeft de gemeente de campagne "Iedereen doet mee" opgezet. Een aantal belangrijke algemene doelstellingen zijn de sociale verbanden in de stad versterken door vrijwilligerswerk te stimuleren, wijknetwerken te ondersteunen en sociaal isolement van ouderen te voorkomen. Ook jongeren komen in de campagne aan bod. De Stichting Welzijn Amersfoort vervult hierbij een belangrijke rol. Belangrijke speerpunten in het beleid zijn vrijetijdsbesteding en levendigheid in de wijk.

De wijze waarop de komende jaren het culturele klimaat in Amersfoort versterkt zal worden, is vastgelegd in "Stijl van de Stad, kadernota cultuurbeleid 2000-2007". Binnen dit cultuurbeleid wordt gewerkt aan:

- het op peil brengen van de culturele infrastructuur;
- het meer vraag gestuurd maken van het aanbod van culturele activiteiten in de stad, hetgeen concreet betekent meer publiek en meer inspelen op interesses van jongeren en allochtonen;
- een verdere profilering van het Amersfoortse cultuuraanbod, met als thema's: Cultuurhistorie Binnenstad, Kunst & Architectuur en De Stad als Podium;
- wijkgerichte beleidsprogramma's zullen op de korte termijn alleen ontwikkeld worden voor zogenaamde prioriteitswijken. De wijken binnen het plangebied zijn geen prioriteitswijk.

Het sportbeleid, beschreven in de kadernota "Rollen of Stilstaan, sportbeleid Amersfoort 2000-2007", heeft als doelstelling het aantal sportbeoefenaren in Amersfoort de komende jaren minimaal gelijke tred te laten houden met de groei van het inwonertal. Gezien de landelijke tendens dat sportdeelname niet meer stijgt anders dan door de groei van de bevolking, is dit een ambitieuze doelstelling. Met het sportbeleid wordt gekozen voor een nadrukkelijk accent op sport voor jongeren en voor de groeiende groep ouderen. Tevens moet het sportaanbod flexibel zijn, onder andere qua openingstijden, teamindeling en type sport. Eén van de prioriteiten in het sportbeleid is de sportieve recreatie buiten. Het sportbeleid voor de komende periode zal worden vormgegeven aan de hand van de volgende drie beleidsprogramma's. Ten eerste het gericht stimuleren van de sportdeelname. Ten tweede het ondersteunen van sportverenigingen. Ten derde het herzien van het accommodatiebeleid.

FUNCTIEKAART



Toekomstige ontwikkeling onderwijsvoorzieningen

Het is van belang voor het bestemmingsplan of er binnen de looptijd van het bestemmingsplan veranderingen in het draagvlak van de maatschappelijke voorzieningen zullen optreden. Het plan dient rekening te houden met eventuele uitbreidingswensen van bestaande voorzieningen of zelfs afbraak of nieuwbouw van voorzieningen. Met name scholen zijn gevoelig voor veranderingen in de bevolkingsopbouw van de wijk. Naast veranderingen in de bevolkingsopbouw zijn onder andere groepsgrootte, aandacht voor de individuele leerling en bijv. het pedagogisch klimaat binnen de school bepalend voor de uitbreidingsbehoefte van een school.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

- bestaande maatschappelijke voorzieningen in de wijk specifiek bestemmen;
- met vrijstelling functieverandering tussen de maatschappelijke functies M(m), M(o) en openbare dienstverlening toestaan;
- op een aantal locaties menging van functies toestaan: in verband met de flexibiliteit onderlinge uitwisseling van kantoren, maatschappelijke voorzieningen, passende bedrijven en in specifieke gevallen detailhandel mogelijk maken;
- bestaande uitbreidingsplannen (mits planologisch verantwoord) in het bestemmingsplan verwerken.

3.4 Detailhandel

Huidige situatie

De detailhandelsvoorzieningen liggen zeer verspreid over de wijk (zie afbeelding 7). In de ca. 90 detailhandelsvestigingen zijn in het plangebied ca. 430 personen werkzaam. Op een aantal plaatsen is sprake van concentratie van detailhandelsvoorzieningen. Te weten in het wijkwinkelcentrum langs de Leusderweg en in een winkelstrip langs de Utrechtseweg. Het wijkwinkelcentrum langs de Leusderweg heeft een ruim aanbod en trekt veel bezoekers. Dit centrum heeft een wat verouderde uitstraling, het verblijfsklimaat is mede door de verkeersfunctie niet optimaal en de parkeerdruk is groot. Desondanks lijkt het gebied goed te functioneren als wijkwinkelcentrum. Het verzorgingsgebied bestaat uit de wijken Leusderkwartier, Vermeerkwartier en Bergkwartier. Het winkelaanbod bestaat o.a. uit trekkers zoals Super de Boer en Albert Hein. Daarnaast zijn er een aantal subtrekkers gevestigd zoals Etos, Kruidvat, Blokker, Rabobank, ABN AMRO bank, postbank/ kantoor e.a.

De overige, verspreid over de wijk liggende detailhandelsvestigingen, staan in sommige gevallen onder druk door de markt, waardoor er een levensvatbaar perspectief ontbreekt. Er wordt hier geen specifiek detailhandelsbeleid op gevoerd, maar een zinvolle nieuwe invulling van deze locaties kan gewenst zijn. Deze nieuwe functie hoeft niet noodzakelijkerwijs uit detailhandel te bestaan.

Beleid

In de nota Detailhandel 2002 "Winkelen in Amersfoort", staan twee punten centraal:

- handhaven van de fijnmazige winkelstructuur;
- handhaven en versterken van de regio-positie.

Het is daarbij van belang om in te spelen op landelijk trends zoals:

- het streven naar clustering van winkels en andere voorzieningen;
- zowel schaalvergroting als schaalverkleining als gevolg van centralisatie- en specialisatietendensen;
- een toenemende vraag naar perifere locaties;
- meer aanvulling in de fijnmazige hiërarchische winkelstructuur.

Het verruimde beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (een voorstel in het kader van de 5e Nota Ruimtelijke Ordening) wordt in Amersfoort terughoudend ingevuld. Daarmee wordt voorkomen dat reguliere winkelcentra ontwricht worden. In Amersfoort wordt vastgehouden aan de fijnmazige winkelstructuur met een hiërarchie in het winkelapparaat: kernwinkelgebied, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra.

Op basis van de genoemde doelstellingen zijn de uitgangspunten voor het te voeren detailhandelbeleid als volgt:

- Behoud en versterking van de positie van het kernwinkelapparaat als lokaal en regionaal koopcentrum met uitgaansmogelijkheden (horeca, cultuur, markt etc.);
- een optimale verzorging van de consument op een voor de detailhandelondernemer renderende wijze;
- een hiërarchisch netwerk van winkelcentra (binnenstad – stadsdeel – wijk – buurt), waarbij een centrum van lagere orde de functie van een centrum van hogere orde niet mag aantasten;
- een distributieplanologisch verantwoorde afstemming van de aard en omvang van winkelcentra op hun verzorgingsgebied;
- grootschalige detailhandelsvestigingen als aanvulling op het bovengenoemde, mede gezien de marktontwikkelingen op nader te bepalen locaties en in nader te bepalen branches. Voorkomen moet echter worden dat deze ontwikkelingen de reguliere winkelcentra structureel kunnen gaan ontwrichten;
- met de komst van Vathorst komt er, naast ruimte voor de winkelvoorzieningen aldaar, extra marktruimte voor de Binnenstad en Emiclaer.

Toekomstige ontwikkeling

De winkelstrip langs de Leusderweg zou een uitbreiding aan kunnen. Dit betekent dat in het bestaande lint van detailhandelsvoorzieningen, woonfuncties omgezet zouden kunnen worden naar detailhandelsfuncties. Hierin zijn initiatieven van ondernemers mogelijk, zeker daar waar het verblijfsklimaat en de parkeervoorzieningen kunnen worden opgewaardeerd. Met name tussen de Van Campenstraat en Van Bommelstraat is enige uitbreiding mogelijk. Hierdoor kan er in het totale winkelcentrum mogelijk een herschikking plaatsvinden en mogelijk ook een bijdrage worden geleverd aan de oplossing van de parkeerproblematiek.

Knelpunten

De Leusderweg kan in haar winkelfunctie onder druk komen te staan van de relatief dichtbijgelegen binnenstad. Dit betekent dat de Leusderweg in aanbod en omvang op een goede manier invulling moet kunnen blijven geven aan haar wijkwinkelfunctie voor de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast zou de verkeers- en parkeervoorziening de winkelfunctie onder druk kunnen zetten, terwijl bereikbaarheid en parkeergelegenheid tegelijkertijd een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend winkelcentrum zijn. Het is belangrijk om een evenwicht te blijven handhaven in de balans tussen aan de ene kant winkel- en verblijfsfunctie en aan de andere kant in- en uitvalsweg. Het is in alle gevallen van belang om een goede dagelijkse voorzieningenfunctie te handhaven, en daarnaast een passende en zo divers mogelijke aanvulling van niet-dagelijkse goederen aan te bieden.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

- Detailhandelsbedrijven als zodanig bestemmen (met uitzondering van de detailhandelsbedrijven die zich bevinden op gronden met de bestemming “gemengde doeleinden”);
- Detailhandel als recht op de begane grondvloer toestaan; met vrijstelling is het mogelijk om deze functie ook op de eerste verdieping toe te laten (onder voorwaarden);

- Op een aantal locaties menging van functies toestaan, in verband met de flexibiliteit en de mogelijkheid om gewenste bedrijven, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en kantoren toe te staan.

3.5 Horeca

Huidige situatie

Verspreid over het plangebied komt een aantal horecavestigingen voor, waaronder een aantal restaurants, verscheidene cafetaria's en diverse cafés (zie afbeelding 7). Tevens zijn er verspreid over het plangebied enkele ondergeschikte horecafuncties ten opzichte van de hoofdfunctie gevestigd in diverse maatschappelijke voorzieningen zoals een sportkantine.

Beleid

Met de nota horecabeleid Amersfoort 2006-2010, door de gemeenteraad vastgesteld 28-02-2006, streeft de gemeente naar een horecaontwikkeling die de ruimtelijke en economische aantrekkingskracht en kwaliteit van het wonen, werken, winkelen en verblijven in de gemeente Amersfoort versterkt.

Diverse belangen spelen een rol bij horeca. Bestaande en nieuwe ondernemers moeten kansen kunnen verzilveren om consumenten een aantrekkelijk horeca-aanbod te bieden. Veiligheid en openbare orde moeten gewaarborgd blijven. Bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca is samenhang met zaken als leefbaarheid, monumentenzorg, beheer openbare ruimte en belangen van andere (economische) functies zoals evenementen, winkels, markten etc. van belang. Vestiging en exploitatie van horeca dient te voldoen aan allerlei landelijke en plaatselijke wet- en regelgeving.

Eenzijds beoogt het beleid dat de horeca ontwikkeling in Amersfoort een (economische) stimulans krijgt door selectief uitbreiding van horeca toe te staan. De nadruk ligt daarbij op kwaliteit en vernieuwende concepten waarmee (nieuwe) consumenten beter bediend worden. Met name in bepaalde delen van het centrum en de nieuwe wijk Vathorst wordt nieuwe horeca toegestaan. Anderzijds blijft de gemeente restrictief ten aanzien van horeca-ontwikkelingen in gebieden waar dit niet gewenst is, met name woonwijken. Het beleid voor horeca in woonwijken is in de horecanota als volgt verwoord:

In de bestaande wijken treffen we een divers aanbod aan horeca-A (winkelondersteunend in de winkelcentra, maar ook restaurants), horeca-B (met name buurtcafés) en horeca-C (kantines bij buurthuizen, sportverenigingen etc.). De gemeente streeft hier naar behoud en kwaliteitsverbetering van de op de lokale bevolking gerichte horeca.

Horeca in woonbuurten zal in Amersfoort over het algemeen terughoudend worden benaderd (vanwege overlast): reeds gevestigde horeca mag blijven (mits geen overlast), maar uitbreiding is niet mogelijk. Bij geconstateerde hinder, overlast of aantasting van de openbare orde wordt ingegrepen en zal de verplichte sluitingstijd worden vervroegd. In extremis zal de gemeente samen met vastgoedeigenaren en andere betrokkenen werken aan het afbouwen van ongewenste horeca op locaties waar dit vanuit openbare orde en beheersoptiek niet langer handhaafbaar is. Op dit moment (N.B. februari 2006) zijn dergelijke locaties niet in beeld, afgezien van de locaties waar het verwijderingstraject nog loopt. De gemeente streeft wel naar kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod, waarbij de wijkverzorgende functie primair staat. Daar waar in de komende jaren buurt- en wijkwinkelcentra worden (her)ontwikkeld, streeft de gemeente naar een gelijktijdige herontwikkeling van het horeca-aanbod:

- *in passende gevallen wil de gemeente wel ruimte bieden voor nieuwe horeca A dat zich specifiek richt op het winkelend publiek (daghoreca als lunchrooms). Met name via de sluitingstijden kan de gemeente hier op sturen;*
- *in het geval er sprake is van wenselijke of zelfs gedwongen verplaatsing van een in de wijk gevestigde horecazaak kan deze worden verplaatst naar het winkelcentrum. Hierbij is het uitgangspunt dat de horecazaak (bijvoorbeeld een buurtcafé of (afhaal)restaurant) nog steeds past bij de buurt- of wijkverzorging, anders dient de horecazaak buiten de wijk verplaatst te worden (bijvoorbeeld naar het horecaconcentratiegebied).*

In 1996 heeft de gemeenteraad het "Plan van aanpak regulering coffeeshops" vastgesteld. In dit plan werd het gedoogbeleid voor coffeeshops in de gemeente aangescherpt. In aansluiting daarop heeft de gemeenteraad in 1999 de beleidsnotitie "Evaluatie gedoogbeleid coffeeshops" vastgesteld. In de notitie zijn criteria vastgesteld waaronder de gemeente een zgn. gedoogbeschikking afgeeft. Nadien is het vestigingsbeleid diverse malen herijkt maar dat heeft geen essentiële wijzigingen voortgebracht. Een van de voorwaarden die voor het bestemmingsplan van belang is, is dat de inrichting een zgn. horeca (A) bestemming dient te hebben. In het plangebied is thans geen coffeeshop gevestigd. In bovengenoemde beleid is vastgelegd dat er zich in Amersfoort maximaal 9 coffeeshops mogen vestigen. Dat aantal is bereikt.

Uitgangspunten bestemmingsplanopzet

Leusderkwartier wordt beschouwd als woonwijk. Het winkelgebied is gesitueerd aan / bij de Leusderweg. De uitgangspunten voor de bestemmingsopzet voor horeca in Leusderkwartier zijn:

- alle bestaande horecavestigingen als zodanig bestemmen;
- door middel van aanduidingen op de kaart onderscheid aanbrengen in type horeca-gelegenheid (horeca-A, horeca-B, horeca-C);
- er worden geen nieuwe horecavoorzieningen toegestaan. In passende gevallen kan de gemeente ter versterking van de winkelfunctie van de Leusderweg in dit winkelgebied wel ruimte bieden voor nieuwe horeca A dat zich specifiek richt op het winkelend publiek (daghoreca als lunchrooms). Met name via de sluitingstijden zal de gemeente hier op sturen. Uitgangspunt is dat openbare orde en veiligheid voor omwonenden, winkeliers en winkelend publiek gewaarborgd blijft.

3.6 Bedrijven en Kantoren

Huidige situatie

De bedrijven en kantoren in het plangebied kennen een grote mate van spreiding (zie afbeelding 7). Enige vormen van concentraties zijn te vinden aan de Arnhemseweg, Everard Meysterweg, Leusderweg, Verhoevenstraat en de Vermeerstraat. In bijlage 2 is een lijst opgenomen van de in het plangebied aanwezige bedrijven en kantoren. Naast de bedrijven en kantoren is er in het plangebied een groot aantal personen dat een beroep aan huis uitoefent. Deze vorm van bedrijvigheid bevindt zich tevens verspreid over het plangebied. Voorbeelden zijn schoonheidsspecialisten, pedicuren, administratiebureaus en dergelijke. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Beleid

Voor het plangebied is geen specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van bedrijven en kantoren. In zijn algemeenheid is het beleid in Amersfoort gericht op het stimuleren van functiemenging. Dit staat onder meer verwoord in "Het Stadsperspectief Amersfoort 2015" en "Meer werk in de wijk: verkennend onderzoek functiemenging Amersfoort". De leefbaarheid in

woonwijken kan worden vergroot door meer ruimte te bieden aan passende, kleinschalige en wijkgebonden bedrijvigheid. Een zekere mix van bedrijven en wonen draagt bij aan een levendig en gevarieerd woon/ werkmilieu. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is echter wel dat de nu vergunde en in de toekomst nog te vergunnen milieuruimte zodanig in stand blijft respectievelijk tot stand kan komen dat functiemenging het onderling functioneren van bestemmingen milieuhygiënisch niet onmogelijk maakt. Het is ongewenst dat eventuele milieuhygiënische problemen worden vergroot.

Om dit te voorkomen is in het bestemmingsplan een nadere milieuzonering opgenomen, die is afgestemd op de directe nabijheid van woningen rond deze bedrijven. Teneinde milieu-hinderlijke bedrijven uit te sluiten, is in het bestemmingsplan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Bij recht zijn ook andere bedrijven dan de bestaande toegestaan, echter alleen onder de voorwaarde dat de bewuste bedrijven tot dezelfde milieucategorie behoren. Met vrijstelling kunnen eventueel ook bedrijven uit de naast hogere milieucategorie worden toegestaan mits de gevolgen van deze bedrijven op de woonomgeving vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane bedrijven.

Wat betreft de beroepen aan huis is reeds in de paragraaf 3.2 “Wonen” aangegeven dat, na vrijstelling, bepaalde beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de eigen woning zijn toegestaan.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

- alle bestaande bedrijven specifiek bestemmen tot “bedrijven”, met een nadere code inzake de toelaatbare milieucategorieën;
- alle bestaande kantoren als zodanig bestemmen”;
- op een aantal locaties menging van functies toestaan, in verband met de flexibiliteit en de mogelijkheid om gewenste bedrijven, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en kantoren toe te staan.

3.7 Seksinrichtingen

Huidige situatie

Door het opheffen van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 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. In het facet-bestemmingsplan “Gebruiksbepalingen en seksinrichtingen” van de gemeente Amersfoort is voor de meeste geldende bestemmingsplannen een verbod opgenomen voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken als, of ten behoeve van een seksinrichting. Uitzondering hierop waren de 5 locaties waar bestaande seksinrichtingen worden gelegaliseerd. Op 1 september heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan aangaande het bovengenoemde facetbestemmingsplan en heeft de regeling zoals Amersfoort deze hanteert geaccepteerd (200308704/1). Eén van de in het bovengenoemde bestemmingsplan genoemde seksinrichtingen (Woestijgerweg 27) valt binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Beleid

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. Dit aantal is op dit moment bereikt.

De volgende aspecten zijn bij de afweging van een locatie voor de vestiging van een seksinrichting in ieder geval ruimtelijk relevant:

- geen concentratie van prostitutie in een straat, buurt, wijk of gebied;
- geen seksinrichting in een flat of specifieke woonstraat;
- ligging aan een doorgaande weg;
- geen seksinrichting in tussenwoningen of panden met halfsteensmuren;
- geen onaanvaardbare toename van de verkeersbelasting in een straat;
- voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein of in de directe omgeving;
- geen aanstootgevende en/of storende (licht)reclames;
- geen seksinrichting in de nabijheid van kerken, moskeeën, (avond)scholen, clubgebouwen voor jeugdigen en daarmee vergelijkbare functies.

Ook in dit bestemmingsplan is, met uitzondering van de seksinrichting aan de Woestijgerweg 27 die opgenomen wordt in dit bestemmingsplan, een verbod opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen. Deze keuze is gebaseerd op bovenstaand beleid en tevens een voortzetting van het bestaande beleid want ook in het geldende bestemmingsplan zijn seksinrichtingen niet toegestaan.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

- Positief bestemmen van de reeds gevestigde seksinrichting (Woestijgerweg 27);
- opnemen van een verbod op seksinrichtingen voor de rest van het plangebied.

3.8 Verkeer

Huidige situatie

Wegenstructuur

Het grootste deel van het plangebied is ontwikkeld in de periode dat de auto nog geen gemeengoed was; er was vrijwel geen autoverkeer. Er is dan ook geen planmatige opbouw van een verkeersstructuur waarbij de vormgeving is afgestemd op de verkeersfunctie, met radiaalwegen, ringwegen, en een tussenliggend fijnmazig netwerk bestaande uit wegen met een verblijfsfunctie, zoals in de recentere wijken aan de noordzijde van de stad.

Deze ontstaansgeschiedenis maakt dat in de ontsluitingsstructuur op veel wegen een discrepantie is tussen vormgeving, functie en gebruik. Zo hebben de hoofdwegen vaak onvoldoende profiel om de verkeersfunctie naar behoren te kunnen vervullen. Er zijn in Amersfoort-zuid echter geen alternatieven voor het doorgaand verkeer.

Structuur autoverkeer

In tegenstelling tot nieuwere wijken wordt de wijk niet omslōten, maar doorsnēden door stedelijke hoofdwegen. In het kader van "Duurzaam Veilig" worden wegen opgedeeld in drie categorieën: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen zijn wegen behorend tot het nationale hoofdwegenet, in het algemeen wegen met een maximum snelheid van 100 of 120 km/uur (snelwegen en bovenregionale provinciale wegen). Dit type weg komt binnen de bebouwde kom van Amersfoort niet voor. Wel komen in Amersfoort de gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen voor. De gebiedsontsluitingswegen in Amersfoort zijn de stedelijke hoofdwegen met een maximum snelheid van 50 km/uur of incidenteel 70 km/uur. De verschijningsvorm is heel verschillend:

het kan gaan om dubbelbaans wegen (Amsterdamseweg, Stadsring, Rondweg-noord en Ringweg Kruiskamp) maar ook om de enkelbaans wegen met een bovenwijkse functie. Alle overige wegen horen tot de categorie erftoegangsweg, met buiten de bebouwde kom een snelheidslimiet van 60 km/uur en binnen de bebouwde kom 30 km/uur. Instellen van de lage snelheidslimiet gaat in het algemeen gepaard aan daarbij aanbevolen maatregelen die wijzen op dit snelheidsregime en die een lage snelheid afdwingen. Binnen 30 km-gebieden worden bij voorkeur geen voorrangsmatregelen toegepast: alle wegen zijn gelijkwaardig en op kruispunten hebben alle bestuurders (dus ook fietsers) van rechts voorrang.

In het gebied Leusderkwartier gaat het bij de gebiedsontsluitingswegen om:

De Leusderweg en Arnhemseweg (50 km/uur): dit zijn de zuidelijke radiaalwegen;

De Vermeerstraat (50 km/uur) die een radiale functie in de richting van het stadscentrum heeft;

De wegen die samen een ringvormige structuur in Amersfoort-zuid vormen, namelijk de Gasthuislaan, Everard Meijsterweg, Daltonstraat, en de Van Campenstraat (50 km/uur);

De Rondweg-zuid (80 km/uur): voorheen, tot de openstelling van de A28, was deze weg onderdeel van het rijkswegennet, thans is het een dubbelbaans stedelijke ringweg, met tevens een functie in de provinciale wegenstructuur (N221).

Tussen erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg ontbreekt in feite een categorie, officieus aangeduid met "grijze weg". Binnen de wijk zijn het meestal verzamelwegen met grotere auto-intensiteit dan de veelal smallere zijstraten. Ook rijden hier veel fietsers en vaak maken deze wegen deel uit van het buslijnnet. Voor deze wegen moet separaat, aan de hand van omgevingsfactoren en gebruik, en naar aanleiding van weg- of rioleringswerkzaamheden, bepaald worden of het 50 km-wegen blijven, of dat ze binnen het 30 km-regime gaan vallen. Binnen het plangebied zijn de volgende wegen te beschouwen als "grijze wegen":

- Bosweg
- Jan van der Heydenstraat
- Pasteurstraat
- Kapelweg

De Bosweg-Jan van der Heydenstraat-Pasteurstraat vormen samen één verkeersstructuur. In 2000 is in het kader van de invoering van de 30 km-zone in het gebied tussen de Leusderweg en de Arnhemseweg besloten dat deze verkeersstructuur buiten de 30 km-zone valt. Deze structuur heeft een belangrijke verzamelfunctie voor autoverkeer, is een belangrijke fietsroute, en bovendien rijdt hier een lijnbus. Om die reden is het van belang dat deze weg voorrangsweg blijft, en niet binnen de 30 km-zone valt. Omdat het om een smalle weg gaat met veel fietsverkeer, en omdat op bepaalde punten veel ouderen oversteken, zijn op de Bosweg meerdere snelheidsremmers gerealiseerd in de vorm van verkeersdrempels en verkeersplateaus. In de bredere Jan van der Heydenstraat en Pasteurstraat is volstaan met de aanleg van vluchtheuvels, die gunstig zijn voor de oversteekbaarheid en tevens leiden tot enige snelheidsremming.

De Kapelweg bestaat uit twee wegvakken, gescheiden door het Borneoplein. Beide wegvakken hebben sterk verschillende omgevingskenmerken; het enige dat ze gemeen hebben is het wegprofiel bestaande uit 2 rijbanen gescheiden door een groene beeldbepalende middenberm.

Het noordelijke wegvak tot het Vondelplein heeft duidelijk de verschijningsvorm van een erftoegangsweg. Het oogt als een woonstraat met intensief parkeren op de rijweg en met aan beide zijden woonbebouwing dicht op de weg. De zijwegen vallen bovendien pas op het

laatste moment op. Voor de Kapelweg-noord is in 2007 in het kader van het rioolproject Berg VI besloten dat dit een 30 km-zone wordt met op vrijwel alle kruispunten verkeersplateaus. Het zuidelijk wegvak tot de Balistraat oogt als een gebiedsontsluitingsweg. Hier staan aan de oostzijde woningen (met ruimere voortuinen) aan de weg, terwijl aan de westzijde de flatgebouwen in het geheel niet op de Kapelweg zijn georiënteerd. De parkeerintensiteit is zeer laag, uitgezonderd het weggedeelte tussen Bonairelaan en Borneoplein als gevolg van de daar aanwezige onderwijsvoorziening. Dit wegvak maakt deel uit van de buslijnvoering en blijft buiten het 30 km-regime.

De overige wegen behoren tot de wegcategorie erftoegangsweg en kunnen worden, of zijn reeds aangepast tot 30 km-zone. Deze wegen hebben een verblijfsfunctie en hebben in principe geen functie voor doorgaand autoverkeer.

Structuur fietsverkeer

In het VVP 2005 zijn de volgende wegen in het Leusderkwartier opgenomen als onderdeel van de stedelijke hoofdfietsstructuur (zie afbeelding 8):

Ringstructuur	Radiale structuur
Bisschopsweg	Kapelweg
Ringweg Randenbroek	Leusderweg
Gasthuislaan	Arnhemseweg (Kersenbaan)
Everard Meysterweg	Vermeerstraat
Daltonstraat	
Van Campenstraat	
Vondellaan	

Parkeren

Aan de noordelijke randen van het Leusderkwartier zijn enkele gebieden waar het vergunningparkeren van kracht is. Net zuidelijk van deze gebieden is sprake van grote parkeerdruk, wat kan leiden tot parkeerexcessen in de vorm van trottoirparkeren. Volgens het parkeerbeleid kan na klachten een parkeeronderzoek uitwijzen of de overlast groot is en het vergunningparkeren uitgebreid kan worden. Hierbij moet er bij de bewoners wel voldoende draagvlak zijn voor het vergunningparkeren. In een noordelijk deel van het Leusderkwartier is recent een parkeeronderzoek uitgevoerd.

Openbaar vervoer

Door het plangebied lopen meerdere buslijnen, zowel voor de stads- als voor de streekdienst. De lijnvoering van het openbaar vervoer is aan wijzigingen onderhevig, zo ook in het Leusderkwartier. De afgelopen jaren hebben nogal grote veranderingen plaatsgevonden. De lijnvoering per december 2008 is weergegeven op afbeelding 8.

Beleid

De doelstellingen van het gemeentelijk verkeersbeleid zijn verwoord in het "Verkeers- en Vervoersplan 2005". Samengevat:

- Het realiseren van een doelmatig verkeers en vervoerssysteem om de bereikbaarheid in en om Amersfoort voor alle vervoerswijzen te waarborgen;
- Het waarborgen van de economische bereikbaarheid door het terugdringen van doorgaand- en sluipverkeer;
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid.

De wegen moeten in het kader van “Duurzaam veilig” formeel nog worden gecategoriseerd. In de paragraaf “huidige situatie” is aan de hand van de verkeersfunctie hierop al een voorschot genomen. De gebiedsontsluitingswegen hebben een verzamel- en wijkontsluitende functie voor het autoverkeer. De intensiteiten en snelheden (50 of 70 km/uur) zijn hoger dan op de erftoegangswegen (30 km/uur). Voor deze laatste wegen staan de verblijfskwaliteit en het langzame verkeer centraal.

Naast het Verkeers- en Vervoersplan is in 2005 het parkeerbeleidsplan ‘Kiezen of delen?’ vastgesteld. Dit plan heeft als ambitie om strategische keuzes te maken voor de komende jaren (tot 2015) en bijdragen te leveren aan een bereikbare, veilige en economisch vitale stad met een positief imago, waar het goed verblijven is. Het plan bestaat uit een beleidskader (deel 1) en benodigde acties om voorstellen uit te voeren (deel 2).

Verder wordt als toetssteen de ‘Nota Toepassing Parkeernormen 2001’ gehanteerd. In de nota zijn de gemeentelijke parkeernormen beschreven voor de verschillende functies in Amersfoort met duidelijk en gedragen parkeer- en locatiebeleid voor de komende jaren. Een gebiedsgewijze en interdisciplinaire aanpak staan hierbij voorop. Deze nota is in de bouwverordening geïntegreerd en geldt ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernormen uit de bouwverordening. De verwachting is dat de parkeernormen begin 2009 door de raad worden geactualiseerd.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

de hiërarchie van wegen in de bestemming tot uitdrukking laten komen: onderscheid maken tussen wegen met primair een verkeersfunctie en wegen met primair een verblijfsfunctie; behalve de rijbanen zelf, ook de bijbehorende bermen (met uitzondering van de bermen die behoren tot het structureel groen van de wijk), voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opnemen; binnen de bestemming behoort herinrichting tot de mogelijkheden.

VERKEERSSTRUCTUUR



Toekomstige ontwikkeling: Kersenbaan

Inleiding

De ontwikkeling van het Centraal Stadsgebied (hierna CSG) met een combinatie van werken, wonen en voorzieningen brengt extra verkeersdruk met zich mee. Op 26 juni 2001 heeft de gemeenteraad ingestemd met het indienen van de MIT-aanvraag beslismoment 3 (tracébesluit) bij het Ministerie van V&W voor de Kersenbaan fase 2 en de reconstructie van de Hogeweg.

In de verkeer-en vervoersplannen van 1996 en 1999 heeft de gemeenteraad ingestemd met uitvoeringsprogramma's waarbij forse investeringen worden gedaan om de Amersfoortse hoofdinvallroutes te verbeteren. Onderdeel hiervan is het investeringsprogramma CSG fase 2. CSG fase 2 is een logisch vervolg op CSG fase 1. Bij CSG fase 1 zijn al investeringen gedaan om de hoofdinfrastructuur in het Nederberggebied te verbeteren door het reconstrueren van de bestaande wegen, de aanleg van de Kersenbaan fase 1 en de wijziging van de verkeerscirculatie. Deze fase is reeds afgerond. De aanleg van de Kersenbaan fase 2 is het logisch vervolg op het eerste gedeelte. De bestaande infrastructuur tussen de A28 en het CSG zit aan het maximum van de verkeerscapaciteit. Door de aanleg van de Kersenbaan fase 2 wordt extra capaciteit toegevoegd en wordt de bestaande infrastructuur ontlast.

Procedure besluitvorming

In de periode januari tot maart 2008 heeft er een participatietraject met bewoners en belanghebbenden plaatsgevonden. Het college heeft de participatiegroep gevraagd voor 3 tunnelbakvarianten een aanvullend maatregelenpakket uit te werken. Het doel van de maatregelenpakketten is een verdere vermindering van doorgaand verkeer in de wijken en een verhoging van de verkeersveiligheid voor met name fietsers.

De participatiegroep is tot de conclusie gekomen dat vermindering van doorgaand verkeer het beste bereikt kan worden als er geen op- en afritten zijn vanaf de Ronde richting de Kersenbaan. De enige variant van de 3 door het college vrijgegeven varianten (2A, 2B en 2C-accident) die hieraan voldoet is variant 2A. De participatiegroep heeft ervoor gekozen alleen variant 2A verder uit te werken met een maatregelenpakket. De variant 2A met maatregelenpakket is vervolgens als advies aan het college voorgelegd. Dit heeft geleid tot een collegebesluit op 22 april 2008 waarin het college koos voor variant 2A met een maatregelenpakket bestaande uit een groot deel van de maatregelen die door de participatiegroep zijn geadviseerd.

In een raadspeiling op 20 mei 2008 heeft de raad haar mening gegeven over de door het college gekozen variant 2A met maatregelenpakket. Daarbij heeft de raad het college gevraagd ook de varianten 2B en Roethofpoot door te rekenen met maatregelenpakket. Vervolgens zijn er tijdens twee SGLA-sessies op 7 en 28 juni 2008 aanvullende onderzoeksvragen geformuleerd. Het betrof hier eenrichtingsmaatregelen met als doel het terugdringen van de verkeersintensiteiten op de Daltonstraat, Everard Meijsterweg en Gasthuislaan. Op 22 en 25 september 2008 zijn de resultaten van de onderzoeken gepresenteerd aan de SGLA, raadsleden, sprekers en bewoners van het Leusderkwartier.

Het college heeft op 9 december 2008 drie haalbare varianten ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze varianten zijn:

1. Toekomstvast tunnelbak zonder op en afritten met maatregelenpakket

2. Toekomstvast tunnelbak met 1 oprit richting A28 inclusief plateaus op Daltonstraat – Everard Meijserweg en Gasthuislaan en maatregelenpakket
3. Toekomstvast tunnelbak met 1 oprit richting A28 met eenrichtingscircuit (rechts om) op de Daltonstraat- Everard Meijsterweg en Bosweg - Pasteurstraat

De gemeenteraad kiest op 9 december 2008 een definitieve variant voor de Kersenbaan kiezen.

Omdat de raad op 20 mei goedkeuring heeft gegeven aan het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan Leusderkwartier, maar nog geen keuze heeft gemaakt voor de wijze waarop de wijken rondom de Kersenbaan aangesloten worden, is in het bestemmingsplan de maximaal mogelijke variant opgenomen. Dit wil zeggen dat bij de rotonde Roethof zowel een oprit naar de Kersenbaan in zuidelijke richting als een afrit van de Kersenbaan naar de rotonde in noordelijke richting mogelijk zijn.

Beschrijving Kersenbaan maximale variant ruimtebeslag

De Kersenbaan passeert de kruising Roethof in een tunnelbak. Het spoor van de Ponlijn blijft op maaiveld. Er is uitwisseling mogelijk van verkeer tussen de lokale straten rondom Roethof en de Kersenbaan. Dit kan door middel van een oprit vanaf de Rtonde naar de kersenbaan in de richting van de A28 en een afrit vanaf de Kersenbaan naar de rotonde in de tegenovergestelde richting.

Op het deeltraject tussen de Leusderweg en het kruispunt bij Roethof bestaat de Kersenbaan uit een 2x1 autoweg met een snelheidsregime van 50 km/u circa 150 meter voor het kruispunt begint de weg te dalen. De weg gaat in een tunnelbak onder het kruispunt Roethof door. De weg ligt daarbij in een tunnelbak met een breedte van 9,60 m en een diepte van circa 5,5 meter. De doorrijhoogte in de tunnelbak is 4,60 meter. Langs het deeltraject Leusderweg tot aan kruispunt Roethof bevindt zich een vrijliggend fietspad. Bovengronds bevindt zich een enkelstrooks rotonde waarop de volgende wegen zijn aangesloten: Vermeerstraat, Gasthuislaan, Johan Karmanhof, Everard Meijsterweg, Arnhemseweg noord. De Arnhemseweg zuid is afgesloten ter hoogte van de rotonde. Rondom de rotonde ligt een fietspad in twee richtingen. De fietsers hebben voorrang.

De Ponlijn doorsnijdt de rotonde en het fietspad. Om een veilige treinpassage te waarborgen worden slagbomen geplaatst en wordt de gehele rotonde voorzien van ontruimingslichten. De tunnelbak is in het hart van de rotonde open. Zodra de tunnelbak de rotonde gepasseerd is begint de Kersenbaan weer te stijgen naar het maaiveld niveau. Na circa 150 meter is de weg weer op het normale niveau. Vanaf dat punt volgt de weg weer het tracé van de Diamantweg en wordt de weg aangelegd met een middenberm. Ook op dit traject is de weg 2 x1 met een snelheidsregime van 50 km/u.

De Kersenbaan kruist de Ponlijn ter hoogte van Arnhemseweg huisnummer 312. Op het deeltraject tussen de rotonde en de kruising met de Ponlijn volgt de Kersenbaan zoveel mogelijk het tracé van de huidige Diamantweg. Daarmee wordt ruimte gecreëerd tussen de Ponlijn en de Kersenbaan. Dit gebied zal parkachtig worden ingericht en vormt tevens het leefgebied van de beschermde hazelworm. Op het deeltraject Roethof richting A28 maken fietsers gebruik van de bestaande Arnhemseweg. Er komt geen vrijliggend fietspad op dit deeltraject.

Mogelijke opties die nog door de raad kunnen worden gekozen:

1. Toekomstvast tunnelbak zonder op en afritten met maatregelenpakket
2. Toekomstvast tunnelbak met 1 oprit richting A28 inclusief plateaus op Daltonstraat – Everard Meijserweg en Gasthuislaan en maatregelenpakket

3. Toekomstvast tunnelbak met 1 oprit richting A28 met eenrichtingscircuit (rechts om) op de Daltonstraat- Everard Meijsterweg en Bosweg - Pasteurstraat

In de fase van de inrichtingsparticipatie zal de haalbaarheid van de volgende maatregelen worden onderzocht:

- Het handhaven van een fietspad ter hoogte van de huidige Diamantweg.
- Het ingraven van de Kersenbaan ter hoogte van de Snoeckgensheuvel.

Het aanleggen van de Kersenbaan heeft de volgende voordelen:

- Toevoeging van extra capaciteit aan de hoofdinfrastructuur van Amersfoort-zuid.
- Een verbeterde ontsluiting van het CSG op de A28.
- Ontlasting van de bestaande hoofdinfrastructuur zoals de Hogeweg, maar ook de Utrechtseweg en de Leusderweg.
- Verbeteren van het leefklimaat en de woonomgeving van de Arnhemseweg (gedeelte tussen het Prinses Julianaplein en de Vermeerstraat en tussen de Everard Meijsterweg en de Smaragdweg).
- Verbeteren van de verkeersveiligheid door de aanpak van het kruispunt "Roethof".
- Verbeteren van de verkeersveiligheid door het doorgaande verkeer van de hiervoor niet geschikte, en te smalle, Arnhemseweg af te halen.

De bestaande spoorhuisjes blijven behouden, naar een passende invulling wordt gezocht.

Dekking

Zie paragraaf 5.4 Economische uitvoerbaarheid.

Tracé

Op afbeelding 9 is het tracé aangegeven.

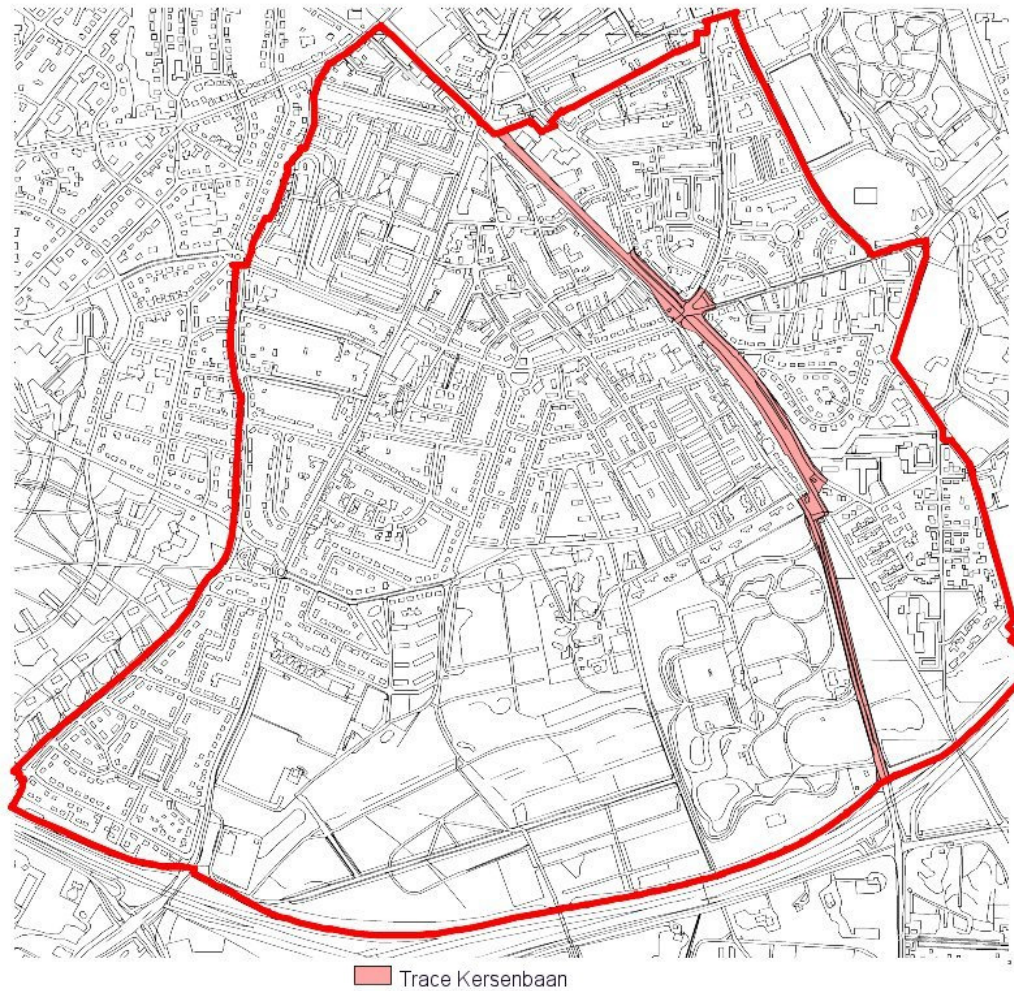
Wet geluidhinder

De aanleg van een nieuwe weg en de wijziging van bestaande wegen heeft invloed op het geluidsklimaat van de omgeving. Om de geluidseffecten in beeld te brengen en te toetsen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is door adviesbureau Sight een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarnaar hierbij wordt verwezen. Belangrijk uitgangspunt voor het onderzoek was, dat sowieso wordt uitgegaan van het toepassen van zeer stil asfalt. Dit is de meest effectieve bronmaatregel. Ondanks het toepassen van dit stille asfalt blijkt dat toch grenswaarden volgens de Wet geluidhinder worden overschreden. Daarom is ook onderzocht of dit met toepassing van geluidsschermen kan worden weggenomen of gereduceerd. Gebleken is dat dit ten dele mogelijk is. Ten dele omdat sommige geluidsgevoelige bestemmingen niet volledig kunnen worden afgeschermd en omdat toepassen van erg hoge schermen stedenbouwkundig niet acceptabel is. Uit het onderzoek is ook gebleken dat het mogelijk blijft om ontheffingen van de grenswaarden te verlenen indien schermen niet mogelijk zijn of op een bepaalde locatie niet hoog genoeg kunnen worden uitgevoerd. Bij geluidsgevoelige bestemmingen waar ontheffingen nodig zijn, dient ook te worden gewaarborgd dat de in pandige geluidsbelastingen in de geluidsgevoelige ruimten niet te hoog worden. Hiertoe dient voor de ingebruikname van de Kersenbaan een nader onderzoek te worden uitgevoerd en dient waar nodig een pakket aan gevelmaatregelen te worden aangeboden. In de bijlage zijn het rapport (P080098-0805004-R-EH-rd definitief, dd. 5 mei 2008) en het aanvullend memo van Sight (P080098-080925-237-M-EH-rd, dd 25 september 2008) opgenomen.

Wet Luchtkwaliteit

Om inzicht te verkrijgen in de gevolgen op de luchtkwaliteit door de ingebruikname van het tweede deel van de Kersenbaan, is onderzoek verricht door TNO Bouw en Ondergrond. Uit het TNO-rapport blijkt dat ten aanzien van koolmonoxide, zwaveldioxide, lood, benzeen en benzo(a)pyreen kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden volgens het oude Besluit Luchtkwaliteit in 2010 niet worden overschreden. In de nieuwe Wet Luchtkwaliteit zijn deze normen gelijk. Er kan dus worden geconcludeerd dat ook de normen van de nieuwe Wet Luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het TNO-rapport (2008-U-R0569/B, dd mei 2008) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

TRACE KERSENBAAN



Flora- en faunawet

In oktober 2004 is voor de Kersenbaan een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv, adviseurs voor ecologie en milieu. Het gehele onderzoek is als bijlage bijgevoegd. De belangrijkste conclusie is dat een aanvraag ex artikel 75 juncto artikel 11 Flora-en faunawet nodig is aangezien het leefgebied van de aanwezige hazelworm wordt verstoord. In 2008 zal er nogmaals een onderzoek worden uitgevoerd omdat in de quick-scan is getoetst aan een variant van de Kersenbaan die niet meer in beeld is. Met zekerheid kan nu al gezegd worden dat er effecten zijn voor de aanwezige hazelwormpopulatie. Daarnaast zijn er mogelijk effecten voor vleermuizen te verwachten. Voor beide soorten is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Voor de overige soorten geldt een vrijstelling in het kader van projecten voor ruimtelijke ordening. Ook in de nieuwe rapportage zullen aanbevelingen worden gedaan met betrekking tot de inrichting (geluidwerende voorzieningen, faunapassages) om de gevolgen voor het leefgebied van de hazelworm te beperken. De ontheffingsprocedure maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De verwachting is dat een ontheffingsaanvraag wordt gehonoreerd onder voorwaarde van compenserende en mitigerende maatregelen.

3.9 Openbare ruimte

In deze paragraaf wordt de openbare ruimte behandeld, met uitzondering van de functie verkeer, die al in de voorgaande paragraaf is behandeld.

Groenvoorzieningen

Huidige situatie

Het plangebied herbergt twee grote groengebieden; landgoed Nimmerdor en een deel van Dorrestein). Het Juliana van Stolberg park is ook als een relatief groot groen element in de wijk aan te merken.

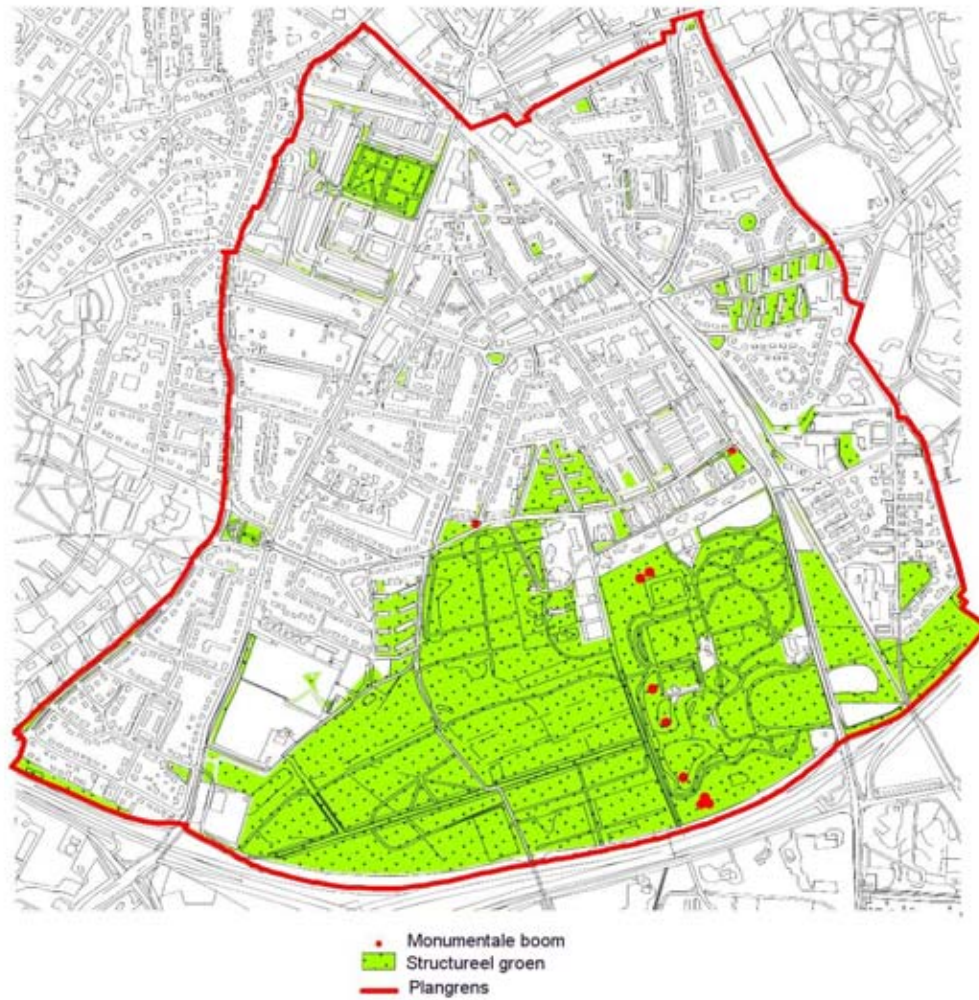
Het overige groen in de wijk bestaat in het oostelijke deel van het plangebied grotendeels uit particuliere tuinen, kleine groenstroken en bomen langs de weg. In het westelijke deel bevinden zich bij de hoogbouw enige grotere concentraties van bomen, grasveldjes en struikgewassen. Op afbeelding 10 staan de groenvoorzieningen en monumentale bomen aangegeven.

Beleid

In het 'Natuurbeleidsplan' (1990) en het 'Structuurschema Groene Ruimte' (1995) is de term ecologische hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS vormt de ruggengraat van de natuur in ons land en bestaat uit een samenhangend stelsel van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden, inclusief de verbindingen daartussen. In het Streekplan 2005-2015 wordt de EHS planologisch verankerd. Landgoed Nimmerdor is gelegen binnen de EHS en is aangeduid als bestaande natuur en deels als zoekgebied nieuwe natuur.

Uitgangspunt van provinciaal beleid in de EHS is het beschermen (en ontwikkelen) van de ecologische waarden. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen of in de nabijheid van een EHS-gebied die per saldo significant negatieve gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken zijn niet toegestaan. Als een project (na afweging van belangen) wordt toegestaan, dan moeten mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen als blijkt dat natuurwaarden worden aangetast (compensatiebeginsel). Het compensatiebeginsel geldt niet alleen bij directe ingrepen in de gebieden zelf maar ook als deze gebieden nadelig effect ondervinden van ingrepen daarbuiten. Bij de check op significante gevolgen wordt specifiek gelet op gevolgen voor de te behouden natuurwaarden op de locatie waarop de nieuwe ontwikkeling betrekking heeft en het functioneren van de EHS in breder verband.

GROENSTRUCTUUR/MONUMENTALE BOMEN



In 1996 is het “Landschapsbeleidsplan Amersfoort” opgesteld waarin de visie op de meest gewenste ontwikkeling van de ecologische, visueel ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied wordt verwoord. Het beleid is gericht op versterking van natuur en landschap in Amersfoort. Van groot belang is het kunnen ervaren en versterken van het landschap, ook in de stad. Aansluitend op het buitengebied schetst het Landschapsbeleidsplan daarvoor een groen casco van belangrijke groengebieden in de stedelijke omgeving.

Het groene casco binnen het stedelijk gebied bestaat naast grote groengebieden die als kerngebied binnen de structuur fungeren ook uit een netwerk van kleinere groengebieden die een samenhangende groenstructuur vormen. Juist deze samenhang is van groot belang; geïsoleerde snippers groen moeten voorkomen worden. Samenhangend groen met verbinding naar het buitengebied geeft inheemse planten en dieren de kans ook binnen het stedelijk gebied een leefgebied te vinden.

Voor monumentale bomen is beleid vastgelegd in de “Bommenota 1992. Monumentale bomen en waardevolle houtopstanden”. Doel van deze nota is de bescherming en instandhouding van de bijzondere bomen in de gemeente Amersfoort. Hiervoor zijn beleidsinstrumenten nodig zoals voorlichting en informatie, inventarisatie en registratie, het toekennen van bijdragen, aanpassing van de regelgeving en een inspectie van het bomenbestand.

Het gemeentebestuur heeft in 1995 besloten om op groen te gaan bezuinigen door de uitgifte van groenstroken. Hiervoor is het “Plan van aanpak voor de uitgifte van groenstroken” opgesteld. Dit plan bevat criteria waar groen aan moet voldoen om voor uitgifte in aanmerking te komen.

In “Amersfoort Groenwaardig. Groenbeheervisie Amersfoort 2000-2010. Plan van aanpak”, wordt het op te stellen beheerbeleid voor alle (openbare) groenvoorzieningen voor de komende 10 jaar beschreven. Het beleid geeft inzicht in zowel de inrichtingskwaliteit van het groen als het benodigde beheer. Het doel van de beheervisie is:

- het bieden van een beleidskader voor het beheer en onderhoud aan bestuurders, beheerders en gebruikers van het openbaar groen;
- het anticiperen op nieuwe ontwikkelingen, waaronder de veranderende bevolking en wensen en waarden van het groen, de nieuwe inzichten in het beheer van het groen (techniek, ecologie), de verstedelijking van de stad etcetera;
- het ontwikkelen van een toetsingskader voor andere werkgebieden in de openbare ruimte, zoals schoonhouden en netheid, zelfvoorzieningen, verhardingen, etcetera.

Momenteel wordt gewerkt aan een Groenbeheervisie. Deze nieuwe groenbeheervisie zal het beheerbeleid voor alle openbare groenvoorzieningen voor de komende 10 jaar beschrijven. Als hulpmiddel zal een beheerkwaliteitsmethodiek worden opgesteld, waarin op inrichtingsniveau met vier soorten waarderingscriteria gewerkt wordt:

- technische waarde;
- belevingswaarde;
- gebruikswaarde;
- ecologischewaarde.

Water

Huidige situatie

In het plangebied komt open water alleen voor op het landgoed Nimmerdor. Het water dat zich bevindt in Nimmerdor is afkomstig vanuit het Hazewater in Den Treek. Bij de aanleg van het landgoed zijn sleuven gegraven om er voor te zorgen dat het water vanuit het Hazewater het (droge) landgoed in kon. Hydrologisch is het een interessant gebied, vanwege de ligging aan de voet van de Heuvelrug. Er vindt hierdoor kwelwerking plaats. Ook loopt de grondwaterspiegel niet gelijk op met het niveau van het maaiveld. Op sommige plaatsen komt

dit grondwater aan de oppervlakte (bijvoorbeeld het Hazewater). Er zijn nog een of twee geïsoleerde poelen in Nimmerdor.

Met uitzondering van de waterpartijen op landgoed Nimmerdor en enkele kunstmatige vijvers, is in het overige deel van het plangebied nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. Wel behoort een deel van het plangebied, aan de zuidwestzijde, tot een grondwaterbeschermingsgebied. Dit gebied krijgt een aanduiding op de plankaart. De provinciale milieuverordening is voor dit gebied van toepassing.

Beleid

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het “Waterhuishoudingsplan 2005-2010” vastgesteld. Dit plan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aan voor de periode tot juni 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; deze 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.

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in het “Waterplan Amersfoort” van 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. Verder sluit het plan nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en waterbeheerplan van het Waterschap Vallei & Eem.

Toekomstige ontwikkelingen

Het streefbeeld voor oppervlaktewater vanuit het “Waterplan Amersfoort” voor het Leusderkwartier en voor landgoed Nimmerdor is “Water voor Natuur” en het streefbeeld voor het Vermeerkwartier is “Water voor de Wijk”. Bij “Water voor Natuur” ligt het accent op de ecologie, terwijl bij ‘Water voor de Wijk’ de inrichting van de oppervlaktewateren vooral is afgestemd op de wensen van bewoners, waarbij ook de natuur lokaal meer kansen krijgt. In beide wijken is, behalve in landgoed Nimmerdor en enkele kunstmatige vijvers, nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. In de huidige situatie is grotendeels een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarbij dus ook het schone regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij hevige regenbuien stort het regenwater, vermengd met het vuilwater, over in oppervlaktewater. Beleid is dat bij rioolvervanging geen regenwater meer wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Het regenwater wordt dan afzonderlijk afgevoerd en zo mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Voorkomen wordt zo dat de zuivering onnodig wordt belast en tevens dat nog vuilwater overstort in oppervlaktewater. Tevens wordt het regenwater langer vastgehouden, waardoor omliggende wijken bij hevige regenbuien minder

overlast krijgen. Voorwaarde is hierbij dat het gebruik van verontreinigende stoffen die met het regenwater in aanraking kunnen komen niet meer worden toegepast. Hierbij wordt met name bedoeld op het gebruik van koper, lood en zink en verduurzaamd hout. In enkele delen van het Vermeerkwartier is grondwateroverlast aanwezig. Bij de vervanging van riolering wordt ernaar gestreefd, voor zover dit binnen het project mogelijk is, dit op te lossen. Daarnaast is midden 2003 de grondwaterwinning door Vitens met de helft vermindert (van 3 miljoen m³/jaar naar 1,5 miljoen m³ per jaar. Uit onderzoek is gebleken dat dit tot extra grondwateroverlast kan leiden in het Vermeerkwartier. Op 5 locaties in dit gebied worden/zijn eind 2003 kleine winputten aangelegd van elk ongeveer 2,5 m³ per uur, waarmee deze verwachte grondwaterstijging teniet gedaan wordt. Bedoeling is deze onttrekkingsputten op termijn te vervangen voor horizontale drainage.

Speelvoorzieningen

Huidige situatie

De speelvoorzieningen liggen verspreid over het plangebied en hebben veelal een kleinschalig karakter.

In het *Bergkwartier-zuid* zijn weinig speelplekken. De informele speelruimte scoort matig en soms zelfs slecht. Deze lage score wordt vooral veroorzaakt doordat er in de wijk beperkt openbaar groen is om in te spelen en er slechts enkele speelvoorzieningen aanwezig zijn (schoolpleinen, speelplekjes etc).

In het *Vermeerkwartier (Dorrestein)* liggen de speelplekken onevenwichtig verspreid over de wijk, vooral het zuidelijke deel is wat schaars bedeed. De informele speelruimte scoort in de hele wijk matig en er zijn te weinig speelplekken als naar de toekomstige kindertallen gekeken wordt.

Ook in het *Leusderkwartier* zijn niet veel speelplekken. De informele speelruimte scoort matig, vooral de verkeersstructuur houdt nauwelijks rekening met spelen.

In het Juliana van Stolberg park bevindt zich een concentratie van speelvoorzieningen in de vorm van een skate-park, basketbalveld, groot speelveld en speeltuigen voor kleine kinderen.

Beleid

In oktober 2005 is de 'Beleidsregel speelplekken' vastgesteld.

Leusderkwartier

De spreiding van de speelplekken op blokniveau is onvoldoende. Alle mogelijkheden die er zijn, zijn inmiddels benut, er zijn geen ruimtelijke mogelijkheden om het aantal speelplekken uit te breiden. De spreiding van het aantal speelplekken op buurniveau is goed, uitgezonderd het zuidwestelijke deel van de wijk. Dit wordt gecompenseerd door de sportvelden en bosgebied Nimmerdor. Door de ligging langs de rand van bosgebied Nimmerdor is het voorzieningenniveau op stadsdeelniveau uitstekend.

Bergkwartier

De spreiding van speelplekken op blok- en buurniveau is in het Bergkwartier beperkt met name in Berg-noord. Er zijn wel ruimtelijke mogelijkheden om voorzieningen te treffen, echter gezien de geringe woningdichtheid wordt hier geen prioriteit aan gegeven. Uitzondering op voorgaande zijn de buurten Curaçolaan/Surinamelaan e.o., Javastraat/Sumatrastraat e.o. en Juliana van Stolbergpark e.o. Het voorzieningenniveau op blok- en buurniveau is daar uitstekend. De spreidingen van speelplekken op wijk- en stadsdeelniveau is door de ligging aan de rand van de bossen van de Utrechtse Heuvelrug prima.

Recreatieve fiets- en wandelpaden

Huidige situatie

In het plangebied zijn diverse recreatieve fiets- en wandelpaden. De belangrijkste recreatieve voorziening is Nimmerdor, een groengebied met wandelpaden en een doorgaand recreatief

fietspad richting Den Treek. Het openbare bosgebied wordt vooral gebruikt om te wandelen en doorheen te fietsen. Het heeft (minimaal) een stadsdeelfunctie: wandelaars komen met name uit Leusderkwartier/ Vermeerkwartier (35%) en vervolgens het Berg/Bosgebied (12%). De overige 53 % komt uit de overige wijken. Tot op zekere hoogte heeft het een functie als informele speelruimte voor het Leusderkwartier, hoewel het daar niet op is ingericht. Het fietspad (Buurtweg), inclusief fietsviaduct over de A28, is een belangrijke recreatieve stad-landverbinding naar Den Treek, ook voor wandelaars. Het is een verkeersluw alternatief voor de Leusderweg en Arnhemseweg, direct verbonden met het recreatief fietsnetwerk in het buitengebied. Dit recreatieve fietsgebied is onder de Amersfoortse bevolking het meest populaire doel voor een recreatieve fietstocht. Ook de recreatieve stad-landverbinding heeft dus een functie voor de stad. (Het geldt het meest voor het hele zuidelijke stadsdeel: Leusderkwartier/ Vermeerkwartier 63%, Stads kern/Zonnehof 35%, Koppel/Kruiskamp 31% en Berg/Bosgebied 47%).

Het Fietspad langs de Ponlijn (Kersenbaan) en het viaduct onder de A28 richting Lockhorsterweg, is een recreatieve stad-landverbinding, met name naar het Lockhorsterbos. Door het plangebied loopt tevens "het Utrecht pad", samengesteld en uitgegeven door het NIVON. Het is een lusvormig wandelpad door het oostelijk deel van de provincie Utrecht, geschikt voor meerdaagse tochten.

Verder zijn er enkele kleinere groengebieden. Het Stolbergpark, met wandelpaadjes voor korte wandelingetjes voor bewoners uit aangrenzende wijken. Het groen tussen Rondweg-zuid en de Balistraat. En de groenstrook tussen de Diamantweg en Dorresteinseweg bij de Oudenhage.

Beleid

Het recreatiebeleid van de gemeente wordt verwoord in de "Kadernota Buitenkans, toeristisch-recreatief beleid Amersfoort 2000-2005". Deze nota heeft de volgende hoofdthema's: binnenstad & cultuur; Amersfoort & water; Amersfoorters naar buiten. De doelstelling voor het thema Amersfoorters naar buiten is als volgt: de mogelijkheden voor recreatief fietsen, wandelen en kleine watersport vanuit de directe woonomgeving verbeteren. Het bevorderen van recreatief medegebruik kan daarvoor een instrument zijn. Voor de routegebonden vormen van recreatie zijn goede aansluitingen op regionale recreatieve structuren van groot belang.

In aansluiting op deze kadernota is in 2001 een definitief plan van aanpak "recreatief fietsen: Amersfoort en omgeving" opgesteld. In dit plan van aanpak worden concrete projecten genoemd.

Toekomstige ontwikkelingen

Wanneer de gemeente Leusden de fietsroute langs de Ponlijn wil doortrekken naar de nieuwe Leusdense uitbreidingslocatie en deze ook de wijk blijft doorlopen langs de Ponlijn naar het buitengebied, ligt er een potentie als stad-landverbinding voor het recreatieve fietsen. Dan krijgt het deel langs de Ponlijn binnen Amersfoort ook voor het recreatieve fietsen betekenis. Voor Nimmerdor en Klein-Zwitserland is binnen het uitvoeringsprogramma Groen-blauwe structuur in de periode 2006-2010 planvorming en uitvoering voorzien, met uitloop in 2010 en verder. In dit uitvoeringsprogramma is de herinrichting van Nimmerdor/Klein Zwitserland opgenomen met als doel verbetering en versterking van de parkfuncties, fietsroutes en fietsovergangen van de A28.

Uitgangspunten bestemmingsopzet openbare ruimte

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

- het structureel groen in de wijk bestemmen tot "groenvoorzieningen en de overige groengebieden bij de andere bestemmingen trekken;

- de EHS bestemmen tot “bosgebied met natuurwaarden” met daarbij een aanlegvergunningstelsel voor het toelaten van bepaalde werken en werkzaamheden en voor het kappen van bomen;
- monumentale bomen op de plankaart aanduiden; Door middel van een aanlegvergunningstelsel wordt hier een beperking gesteld aan de toegelaten werken en werkzaamheden. Hoewel de aanlegvergunning er in eerste instantie op is gericht het monumentale exemplaar zo lang mogelijk te behouden, wordt ook met name de locatie aangemerkt als bestemd voor een “monumentale boom”. Dit kan bijvoorbeeld gevolgen hebben voor de voorwaarden waaronder een aanlegvergunning wordt verleend;
- de (tertiaire) watergangen in de wijk onderbrengen in de bestemming “groenvoorzieningen” en door middel van een aanduiding op de plankaart weergeven;
- de minimaal te handhaven oppervlakte aan tertiaire watergangen en waterpartijen vastleggen;
- het grondwaterbeschermingsgebied als zodanig aanduiden. Door middel van een stelsel van aanlegvergunningen wordt hier een beperking gesteld aan de toegelaten werken en werkzaamheden;
- binnen de bestemmingen behoort herinrichting tot de mogelijkheden.

4 JURIDISCHE OPZET

4.1 Inleiding

Opzet juridische regeling

In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen hoe de functies in het plangebied verder ontwikkeld zouden kunnen worden. Daarbij is het beleid zoveel mogelijk vertaald naar uitgangspunten voor de bestemmingsopzet. Voor zover de vertaling van deze uitgangspunten in de juridische regeling nog uitleg behoeft, wordt dit vermeld in dit hoofdstuk.

Het is zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling 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**.

In het onderhavige plan heeft een en ander geleid tot de volgende principe-opzet:

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
- Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een **“vrijstellingsbevoegdheid”** of, voor zwaardere gevallen, een **“wijzigings-bevoegdheid”**.
- Het kan in uitzonderlijke gevallen wenselijk zijn nadere eisen te stellen om bepaalde, met name genoemde, waarden te beschermen. De procedure is gelijk aan die voor een vrijstelling.

Wijzigen zonder goedkeuring van GS

Artikel 11 WRO (lid 7) maakt het wijzigen van het plan zonder goedkeuring van GS mogelijk, indien:

- GS bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben aangegeven dat de resultaten daarvan –de wijzigingen– hun goedkeuring niet behoeven én
- tegen de ontwerp-wijziging geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

In die gevallen dat aan de voorwaarden is voldaan, blijft het wijzigen een gemeentelijke aangelegenheid.

Procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in afdeling 3.4 bepalingen over de **uniforme openbare voorbereidingsprocedure** van een groot aantal uiteenlopende besluiten van bestuursorganen. De procedure is van toepassing als dat bij wettelijk voorschrift 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 (of in voorkomende gevallen beroepsmogelijkheden), nodig wordt geacht.

Het onderhavige bestemmingsplan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden die qua “zwaarte” en reikwijdte directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling. Daarbij wordt het volgen van de uniforme openbare

voorbereidingsprocedure nodig geacht. Gezien het voorgaande, bepalen de voorschriften ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden 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 11 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 aanvraag/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 of eenieder mogen hun zienswijze naar keuze, mondeling en/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.

4.2 Bestemming woondoeleinden

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd tot “woondoeleinden”. In principe is elk perceel voorzien van een bouwblok en een te bebouwen erf (raster op de plankaart), waarbinnen de bebouwing gesitueerd dient te worden. De voortuinen en de gronden rond appartementen zijn in de meeste gevallen buiten het bouwblok en het te bebouwen erf gelaten.

Het bouwblok

Het bouwblok geeft het vlak aan, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. In elk bouwblok zijn op de plankaart twee codes aangegeven:

- de code (v), (hv), (a) of (g), waarin wordt bepaald of woningen vrijstaand (v), halfvrijstaand (hv), aaneengesloten (a) of gestapeld (g) mogen worden gebouwd;
- een maximale goothoogte en hoogte (bijv. 3/6). Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dienen de woningen voorzien te worden van een plat dak.

Het bouwblok wordt niet beperkt tot de bestaande woning. Wanneer daarvoor voldoende ruimte bestaat, worden in de regel de volgende dieptes voor het bouwblok gehanteerd:

- 9 m voor aaneengesloten woningen;
- 10 m voor halfvrijstaande woningen;
- 12 m voor vrijstaande woningen.

Voor bestaande woningen die een grotere diepte kennen dan de genoemde dieptes, is de bestaande diepte opgenomen. Uit praktische overwegingen is ervoor gekozen bij gestapelde woningen de bestaande diepte te handhaven. Voor zover het bouwblok niet in beslag wordt genomen door de eigenlijke woning (het hoofdgebouw), mogen er ook aan- en uitbouwen gerealiseerd worden.

De te bebouwen erven

De aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mogen in principe alleen worden gebouwd op gronden met op de plankaart de aanduiding “te bebouwen erven”. De goothoogte van de vrijstaande erfbebouwing is beperkt tot 3 meter. De goothoogte van aan/uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 meter. Ook aan

de oppervlakte te bebouwen erfbebouwing is een maximum gesteld. De gezamenlijke oppervlakte aan aan/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 15% van het kadastrale perceel met een maximum van 75m². Erfbebouwing die binnen het bouwblok is gesitueerd wordt niet meegerekend bij de oppervlaktebepaling.

Bij de meeste woningen heeft de hele achtertuin de aanduiding te bebouwen erven. Ook de zijtuinen hebben in de meeste gevallen deze aanduiding. Hierop gelden twee uitzonderingen. Bij zijtuinen die grenzen aan de wegen en straten die van belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk is het veelal niet wenselijk dat tot op de erfgrans kan worden gebouwd. De aanduiding te bebouwen erven ligt dan meestal 3 meter terug ten opzichte van de zijerfgrans. Als tussen twee zijtuinen een openbaar pad loopt, dient in totaal een strook van 3 meter onbebouwd te blijven. Op deze meer algemene regels zijn uitzonderingen gemaakt (maatwerk) als sprake is van bijvoorbeeld een bijzondere plek in de wijk, woningen zonder achtertuin en straten met strokenbouw.

Bij het tekenen van de plankaart is bij de situering van de "te bebouwen erven" rekening gehouden met wat vergunningvrij gebouwd mag worden. Zo mag (onder bepaalde voorwaarden) op 1 meter achter de voorgevel een deel van de erfbebouwing vergunningvrij worden gerealiseerd. Ook bij het tekenen van de plankaart is voor de aanduiding "te bebouwen erven" van deze maat van 1 meter uitgegaan. Het is goed om te vermelden dat er situaties zijn waar volgens het bestemmingsplan geen bebouwing is toegelaten, maar waar (mits aan de voorwaarden wordt voldaan) wel vergunningvrij mag worden gebouwd. Dat is soms het geval bij de eerder genoemde hoekpercelen of bij geschakelde woningen waar voor de garage soms vergunningvrij een toegangsportaal kan worden gebouwd.

Vergunningvrije bouwwerken

Op 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking getreden. Hierdoor is voor de bouw van sommige aan- en uitbouwen, bijgebouwen, schuttingen en dakkapellen bij met name woningen geen bouwvergunning meer nodig. Het gaat daarbij met name om de situaties aan de achterzijde van de woning. Voor de vergunningvrije bouwwerken gelden ook de bepalingen uit het bestemmingsplan niet. Omdat het Besluit vrij ingewikkeld is en voor elk soort bouwwerk tal van regels en criteria geeft, kan niet in enkele regels worden aangegeven wanneer wel en wanneer geen bouwvergunning nodig is. Dat neemt niet weg dat de regelingen in het bestemmingsplan op enkele punten zijn aangepast aan en afgestemd op het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken". Waar nodig wordt daar hierna op ingegaan.

Voor sommige categorieën bouwwerken is de situatie met het nieuwe Besluit niet soepeler, maar juist strenger geworden. Dat is met name het geval met de carports. Tot 1 januari 2003 mochten carports (overkappingen met een open constructie) zonder bouwvergunning op het gehele bij een woning behorende perceel gerealiseerd worden. Met de inwerkingtreding van het nieuwe Besluit is voor de bouw van een carport die bijvoorbeeld (gedeeltelijk) voor de voorgevel van een woning moet komen, weer een bouwvergunning nodig. Dat betekent dat de carport in het bestemmingsplan moet worden aangepast. Met de nieuwe regelgeving is een belangrijke wens van veel gemeenten en stedenbouwkundigen in vervulling gegaan, omdat de bouw van carports voor de voorgevel in veel situaties niet wenselijk wordt geacht. Het nieuwe bestemmingsplan laat de bouw van dergelijke carports daarom in principe niet toe. De bestaande carports die buiten het bouwblok of de te bebouwen erven vallen zijn op de plankaart aangegeven.

Bouwen buiten het bouwblok

Uitgangspunt is, dat geen bebouwing buiten het bebouwingsvlak mag worden gebouwd (zoals in de voortuin). Hierop zijn echter enkele uitzonderingen gemaakt. Het gaat daarbij met name om de gebruikelijke vrijstelling voor de bouw van erkers en ingangspartijen aan de voorgevel (tot maximaal 12m²). De vrijstellingsbevoegdheid geldt nadrukkelijk niet voor de waardevolle panden binnen het plangebied. Op diverse plaatsen in de wijk zijn nu al uitbouwen aan de voorgevel aanwezig. Het zonder meer opnemen van deze uitbouwen in het bouwblok is niet gewenst, omdat de uitbouw in dat geval verhoogd kan worden tot de goot-/hoogte van de woning zelf. Dit kan op veel plaatsen tot een ongewenste visuele versmalling van het wegprofiel leiden. Bestaande uitbouwen met een goothoogte kleiner dan 3 m en een oppervlakte kleiner dan 12m² worden daarom als regel buiten het bouwblok gelaten. Indien de uitbouwen groter zijn dan is hiervoor ook aan de voorzijde van de woningen de aanduiding “te bebouwen erven” opgenomen.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling voor het in de eigen woning uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten. Voorwaarde is dat de woonfunctie van het pand en de daarbij behorende bijgebouwen, in overwegende mate gehandhaafd blijft en alleen de bewoner het beroep of de bedrijfsmatige activiteit uitoefent. Daarnaast zijn voorschriften opgenomen ter voorkoming van milieuhinder, visuele hinder en verkeershinder.

Waardevolle panden

Binnen het plangebied komt een aantal woningen voor dat aangemerkt kan worden als waardevol pand. Omdat voor deze gebouwen nog geen bescherming geldt op grond van bijvoorbeeld de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Amersfoort 1999, is voor een aantal activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de voorschriften. Belangrijkste voorwaarde voor het verlenen van de aanlegvergunning is dat de gemeentelijke monumentencommissie over de voorgenomen activiteiten wordt gehoord.

Gemengde doeleinden toegestaan

Binnen de bestemming woondoeleinden is op enkele plekken de aanduiding opgenomen “gemengde doeleinden toegestaan (GD(1))”. Hiermee is op de begane grond van de betreffende panden een andere functie toegestaan. Het gaat om een menging van de functies kantoordoeleinden en enkele categorieën maatschappelijke doeleinden. Daarnaast zijn bedrijfsdoeleinden toelaatbaar voor zover zij worden beperkt tot bedrijven behorende tot de milieucategorie 1, dit vanwege de bovengelegen woningen. Binnen de panden met de aanduiding “gemengde doeleinden toegestaan” zijn op de begane grond de verschillende functies onderling uitwisselbaar.

4.3 Bestemming gemengde doeleinden

Op een aantal locaties is een menging van bepaalde functies toelaatbaar. Deze percelen zijn voorzien van de bestemming gemengde doeleinden. De menging van functies beperkt zich tot de begane grond laag. De bovengelegen bouwlagen zijn bestemd voor bovenwoningen, voor zover daar nu al bovenwoningen aanwezig zijn. Met vrijstelling is het mogelijk eveneens de eerste verdieping voor andersoortige functies aan te wenden.

De toegelaten functies bestaan uit kantoordoeleinden, enkele categorieën maatschappelijke doeleinden en op sommige plaatsen detailhandelsdoeleinden. Daarnaast is de functie bedrijfsdoeleinden toelaatbaar geacht, voor zover zij wordt beperkt tot bedrijven behorend tot milieucategorie 1, zulks vanwege de nabijheid van de bovengelegen woningen.

De maximale goothoogte en hoogte zijn op de plankaart weergegeven (vastlegging bestaande situatie). Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak.

4.4 Bestemming maatschappelijke doeleinden

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Om te voorkomen dat totaal verschillende functies onderling uitwisselbaar worden (bijv. een kerk in gebruik nemen als school), worden de huidige functies door middel van een nadere aanduiding op de kaart per maatschappelijke voorziening vastgelegd. Wel is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waardoor diverse typen maatschappelijke voorzieningen onderling tegen elkaar uitgewisseld mogen worden als de functiewisseling geen storend effect heeft op de woonomgeving.

Een aantal maatschappelijke voorzieningen is mede bestemd voor horeca-C. Hieronder wordt verstaan een horeca-voorziening ten dienste van de hoofdfunctie. Gedacht kan worden aan sportkantines en buurthuizen.

De maximale (goot)hoogte en het bebouwingspercentage zijn per maatschappelijke voorziening op de plankaart aangegeven. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak. Stedenbouwkundig aanvaardbare uitbreidingen zijn op de plankaart opgenomen.

Voor bijgebouwen buiten het bouwblok is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van die bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwblok. Bij onderwijsdoeleinden is een extra vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor gebouwen ten dienste van het onderwijs van maximaal 300m² buiten het bouwblok.

Waar momenteel een bedrijfs- of dienstwoning aanwezig is, is deze op de plankaart specifiek aangeduid.

Ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "lichtmasten niet toegestaan", zijn geen lichtmasten toegestaan. Het sportcomplex aan de Galvanistraat ligt op een binnenterrein, waaraan tuinen van omringende woonhuizen gelegen zijn. Plaatsing van lichtmasten tast het wooncomfort van omliggende woningen aan. Zowel overlast als gevolg van het licht alsmede de ruimere openingstijden spelen hierbij een rol.

4.5 Bestemming detailhandelsdoeleinden

De meeste detailhandelsvoorzieningen hebben de bestemming "Detailhandelsdoeleinden" gekregen. Enkele detailhandelsvestigingen hebben de bestemming "Gemengde doeleinden" gekregen om een zekere menging van functies toe te staan. Binnen de bestemming "Detailhandelsdoeleinden" is een nader onderscheid gemaakt in categorieën detailhandel. De bestemmingen zijn daartoe voorzien van een nadere code. De reden voor dit nadere onderscheid bestaat uit het feit dat een aantal vormen van detailhandel in het plangebied om ruimtelijke redenen als minder passend wordt beschouwd. Door het specifiek aanduiden van vormen van detailhandel wordt vestiging van andersoortige vormen van detailhandel voorkomen.

Binnen de bestemming detailhandelsdoeleinden zijn eveneens aan detailhandel verwante bedrijfsactiviteiten en dienstverlening met overwegend een baliefunctie toegestaan.

De detailhandelsfunctie is beperkt tot de begane grond. Door middel van een vrijstelling is het mogelijk de eerste verdieping eveneens voor detailhandelsdoeleinden in gebruik te nemen.

Wel zijn voorwaarden opgenomen tot behoud van de al aanwezige bovenwoningen en ter voorkoming van een te grote groei van de verkoopvloeroppervlakte.

De maximale goothoogte en hoogte zijn op de plankaart weergegeven. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak.

4.6 Bestemming horecadoeleinden

In aansluiting op de door gemeenteraad vastgestelde "Nota horecabeleid Amersfoort 2000-2005" is in het plan een driedeling gemaakt in het type horeca-gelegenheid. Er is onderscheid gemaakt tussen horeca(A), horeca(B) en horeca(C). Het onderscheid berust op de mate waarin de horecagelegenheid door zijn aard of omvang zowel gelet op functionele als milieu-overwegingen storend kan zijn voor de woonomgeving. Horeca(C) komt slechts als medebestemming terug bij maatschappelijke voorzieningen en de bedrijfsbestemming, waar de horecagelegenheid een aan de hoofdfunctie ondergeschikte functie vervult.

De maximale goothoogte en hoogte zijn op de plankaart weergegeven. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak. Op plaatsen waar momenteel een bedrijfs- of dienstwoning aanwezig is, is deze door middel van een aanduiding op de plankaart specifiek aangegeven.

4.7 Bestemming kantoordeleinden

Op een aantal locaties bevindt zich een kantoorgebouw of –complex. De kantoorfunctie hoeft zich niet te beperken tot de begane grond. Ingebruikname van bestaande, bovenliggende bouwlagen behoort eveneens tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn bovenwoningen toegestaan. De bestaande situatie is maatgevend voor de maximaal toelaatbare goothoogte en hoogte. Deze zijn op de plankaart in het bouwblok opgenomen. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/9), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak.

4.8 Bestemming bedrijfsdoeleinden

Zonering van bedrijfsactiviteiten

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn specifiek bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". De bestemming bedrijven dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst¹. De aan de situatie aangepaste "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Deze redenen worden onderstaand nader toegelicht.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, die tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. Deze afstand is indicatief; afwijken van deze afstand is, mits gemotiveerd, mogelijk. De basislijst van de VNG kent een indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen. De indeling is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3: grootste afstand 50 of 100 m;
- categorie 4: grootste afstand 200 of 300 m;
- categorie 5: grootste afstand 500, 700 of 1.000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 m.

¹ Ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", VNG uitgeverij, Den Haag, 1999

De milieuzonering in dit bestemmingsplan is gebaseerd op de ligging van de bedrijven te midden van woonbebouwing. De toegestane categorieën bedrijven zijn met behulp van het aangeven van een code op de plankaart nader aangeduid.

Met **vrijstelling** zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorieën. De hoogste milieucategorie die daarmee in het plan (met vrijstelling) wordt toegestaan, is de milieucategorie 4. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorieën 5 en 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Naast genoemde vrijstelling is nog een vrijstelling opgenomen ten behoeve van bedrijven die behoren tot dezelfde milieucategorie als het bedrijf dat bij recht is toegestaan, maar dat niet voorkomt op de in de bijlage opgenomen lijst.

Door middel van een **wijzigingsbevoegdheid** is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften opgenomen “Staat van Bedrijfsactiviteiten” te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten lager in te schalen, als is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid moet het advies van de Inspecteur Milieuhygiëne worden ingewonnen.

Uitgangspunt bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat het in beginsel om een binnengemeentelijke wijzigingsprocedure gaat. Aan Gedeputeerde Staten zal n.l. worden gevraagd om bij de goedkeuring van dit plan te verklaren, dat deze wijzigingsbesluiten hun goedkeuring niet behoeven (tenzij bezwaren tegen het ontwerp-besluit zijn ingebracht; zie art. 11, lid 7 WRO).

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat binnen het plangebied bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die ‘standaard’ wel in de basislijst van de VNG zijn opgenomen. Om deze reden is het gewenst de “Staat van Bedrijfsactiviteiten” nader in te perken.

Het is in ieder geval niet gewenst om detailhandel bij recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden op gronden die specifiek zijn bestemd voor “Detailhandelsdoeleinden” of “Gemengde doeleinden”. De categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 52) is dan ook weggelaten in de bijlage “Staat van Bedrijfsactiviteiten”. De bestemmingsregeling voor “Bedrijfsdoeleinden” laat wel productiegebonden detailhandel toe.

De in de VNG-lijst opgenomen milieucategorisering voor bedrijven is niet integraal overgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Omdat de Staat zich toespitst op het plangebied, kan het zijn dat voor die situatie de VNG-categorisering is verhoogd of verlaagd.

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

De basislijst van het VNG bevat ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie (SBI-codes 52, 80, 85, 91, 92, 93). Deze categorieën zijn daarom geschrapt uit de “Staat van Bedrijfsactiviteiten”. Overigens krijgt dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie Spoorwegen weggelaten. Het is planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en

tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is dan ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Verder is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant of niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bebouwingsvoorschriften

Behalve bedrijfsbebouwing, met bijbehorende voorzieningen, is in een aantal gevallen tevens een bedrijfs- of dienstwoning toegestaan, ter plaatse van de als zodanig op de plankaart aangeduide locatie. Er is voor gekozen slechts de bestaande bedrijfs- en dienstwoningen te voorzien van een aanduiding. Bij deze bedrijfs- of dienstwoningen mogen bijgebouwen worden opgericht die dienen te voldoen aan de bijgebouwenregeling die is opgenomen bij de bestemming “woondoeleinden”.

De goothoogte en hoogte van de bedrijfsbebouwing zijn op de plankaart weergegeven. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (bijv. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak.

4.9 Seksinrichtingen

In paragraaf 3.7 is aangegeven dat in het facetbestemmingsplan “Gebruiksbepalingen en Seksinrichtingen” 4 seksinrichtingen zijn gelegaliseerd. Een van deze 4 genoemde seksinrichtingen valt binnen het plangebied en zal derhalve in het bestemmingsplan worden overgenomen conform de regeling uit het facetbestemmingsplan.

Voor het overige is in onderhavig bestemmingsplan een verbod opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen. Deze keuze is gebaseerd op het eerder genoemde prostitutiebeleid. Seksinrichtingen hebben vanwege hun uitstraling en openingstijden immers een ruimtelijke impact op de omgeving die zich onderscheidt van overige bedrijven. In paragraaf 3.7 zijn de ruimtelijk relevante aspecten aangegeven.

In de APV zijn raam- en straatprostitutie in het belang van de openbare orde expliciet verboden. Hierbij gaat het om vormen van prostitutie die eerder dan de andere inrichtingen leiden tot ernstige hinder en overlast voor een straat of buurt. Een nadere regeling hiervoor in bestemmingsplannen is derhalve niet noodzakelijk.

Escortbedrijven worden in het gemeentelijk beleid voor de toepassing van het maximumstelsel buiten beschouwing gelaten. De reden hiervoor is dat de activiteiten van een escortbedrijf beperkt blijven tot administratieve activiteiten terwijl de prostitutieactiviteiten die daarmee aangeboden worden elders worden uitgeoefend. Om optredende overlast te kunnen tegengaan, is wel een APV-vergunning vereist, maar behoeft deze vorm van prostitutie geen nadere regeling in bestemmingsplannen.

Thuisprostitutie vindt uitsluitend plaats in de eigen woning en over het algemeen dus op kleine schaal. Voor de hantering van het maximumstelsel blijft thuisprostitutie buiten beschouwing.

Valt een vorm van thuisprostitutie vanwege de weerslag daarvan op de openbare orde en het woon- en leefklimaat van de omgeving niet meer aan te merken als thuiswerk, dan is er sprake van een prostitutiebedrijf, waarbij zal moeten worden voldaan aan de eisen van de APV en het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Sekswinkels zijn voor het publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch pornografische aard aan particulieren worden verkocht of verhuurd. Hierbij is van prostitutie geen sprake. Wel is in de APV een artikel opgenomen waardoor gebieden kunnen worden aangewezen, waarin het, in het belang van de openbare orde of woon- of leefomgeving, niet is toegestaan om een sekswinkel te exploiteren. In het kader van zowel het maximumstelsel als bestemmingsplannen blijven sekswinkels buiten beschouwing.

4.10 Bestemmingen verblijfs-, verkeers- en spoorwegdoeleinden

In het kader van het VVP 2005 en het project Duurzaam Veilig zijn de wegen in het stedelijk gebied ingedeeld in twee categorieën: gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De gebiedsontsluitingswegen hebben primair een verkeersfunctie, terwijl de erftoegangswegen primair een verblijfsfunctie vervullen. In het plangebied zijn de Leusderweg, Arnhemseweg, Vermeerstraat, Gasthuislaan, Everard Meijsterweg, Daltonstraat, Van Campenstraat, Rondweg-zuid en de Kersenbaan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De wegen Bosweg, Jan van der Heydenstraat, Pasteurstraat en de Kapelweg zijn vanwege de situering, de vormgeving en/of de functie niet benoemd als specifieke gebiedsontsluitingsweg, maar ook niet als een erftoegangsweg. Deze wegen worden (officieus) zogenaamde “grijze wegen” genoemd. De overige wegen zijn aangewezen als erftoegangsweg. In dit plan is aansluiting gezocht bij de genoemde categorisering. De gebiedsontsluitingswegen (inclusief de daarvan deel uitmakende bermen, trottoirs, fiets -en voetpaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen) zijn bestemd als “Verkeersdoeleinden”. De overige wegen en paden met bijbehorende bermen, trottoirs etc. zijn bestemd als “Verblijfsdoeleinden”. De Ponlijn (spoorlijn langs o.a. de Kersenbaan en de Arnhemseweg) is bestemd tot “Spoorwegdoeleinden”. Behalve voor hun hoofdfunctie, zijn de gronden mede bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, watergangen en –partijen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.11 Bestemmingen groenvoorzieningen

De groenelementen die structuurbepalend zijn voor het plangebied zijn bestemd voor “Groenvoorzieningen”. De bestemming is ruim van opzet, zodat hierin ook watergangen en –partijen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten kunnen worden opgenomen. Verhardingen groter dan 1000m² zijn gebonden aan een aanlegvergunning. Dit om een nadere afweging van de betrokken waarden en belangen mogelijk te maken. Daarnaast is in de doeleindenomschrijving de minimaal te handhaven oppervlakte aan oppervlaktewater opgenomen. Deze oppervlakte stemt overeen met de huidige hoeveelheid (binnen deze bestemming) aanwezig oppervlaktewater.

4.12 Bestemming bosgebied met natuurwaarden

Het gebied Nimmerdor heeft de bestemming bosgebied met natuurwaarden gekregen. Dit gebied ligt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). De gemeente hecht waarde aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aan deze gronden eigen natuurlijke en landschappelijke waarden. De bestemming bosgebied met natuurwaarden voorziet hierin. Binnen de bestemming mogen alleen andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden geldt het vereiste van een aanlegvergunning.

4.13 Gebieden met wijzigingsbevoegdheid

Voor het perceel aan de Kamerlingh Onnesstraat met de bestemming ‘Gemengde doeleinden (GD1)’, op de plankaart nader aangeduid als ‘gebied A’, is de wijzigingsbevoegdheid, vermeld in het bestemmingsplan “Herontwikkeling sportvelden Nimmerdor”, overgenomen. De bestemming “Gemengde doeleinden” kan gewijzigd worden ten behoeve van de bestemming woondoeleinden. Op het betreffende perceel kunnen met deze wijzigingsbevoegdheid 6 twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd worden. In artikel 19 van de voorschriften staat beschreven welke regels van toepassing zijn bij wijziging van de bestemming. Tevens staat er aangegeven welke procedure gevolgd moet worden bij wijziging.

Voor het perceel aan de Robert Kochstraat 2 met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden M(r,o)", op de plankaart nader aangeduid als 'gebied B', is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming kan gewijzigd worden naar Maatschappelijke doeleinden in combinatie met wonen. Er kunnen maximaal 10 woningen gerealiseerd worden. In artikel 8 van de voorschriften staat beschreven welke regels van toepassing zijn bij de wijziging van de bestemming. Ook staat aangegeven welke procedure gevolgd moet worden bij de wijziging.

4.14 Algemene bepalingen

In de Algemene bepalingen zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft onder meer de algemene vrijstellingsregeling, een aanlegvergunningstelsel, gebruiksbepalingen, de afstemming op de bouwverordening, overgangsbepalingen en de strafbepaling.

Seksinrichtingen

In de Nota Prostitutiebeleid Gemeente Amersfoort (2000) zijn in het bestaand stadsgebied, op grond van een aantal ruimtelijke criteria, 5 locaties voor seksinrichtingen aangewezen. In het facet-bestemmingsplan "Gebruiksbepalingen en Seksinrichtingen" zijn deze positief bestemd. Eén van deze locaties ligt in het plangebied; Woestijgerweg 27. Met uitzondering van dit adres zijn seksinrichtingen binnen het plangebied verboden.

4.15 Handhaving

De Gemeenteraad heeft begin 2002 de nota Handhavingsbeleid Ruimtelijke Regelgeving vastgesteld. Daarmee is de intentie uitgesproken om naar aanleiding van een prioritering actief handhavend op te treden tegen situaties strijdig met ruimtelijke en bouwregelgeving. In principe zal opgetreden worden door middel van een dwangsom of bestuursdwang tegen met het bestemmingsplan strijdige situaties. Niet aanvaardbare situaties worden gewraakt. Het handhavingsbeleid wordt actief uitgevoerd. Bij bouwen zonder of in afwijking van de bouwvergunning en gebruik in strijd met de bestemming zal strikt worden opgetreden.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Resultaten inspraak

Het plan van aanpak voor het project Amersfoort Goed Bij voorziet in een aantal “inloopsprekuren” tijdens de inventarisatiefase. Daarvan zijn er op 9 en 16 oktober 2003 voor het Leusderkwartier twee gehouden. Wensen en problemen met betrekking tot het plangebied konden daar worden ingebracht. De avonden zijn in de Stadsberichten van 1 oktober 2003 aangekondigd. Ongeveer 30 mensen hebben deze avonden bezocht of naar aanleiding van de publicatie telefonisch gereageerd. In een aantal gevallen heeft zo'n eerste contact een aantal misverstanden over de aard en strekking van het plan kunnen oplossen. In andere gevallen heeft het tot nader onderzoek en overleg geleid. Het voorliggende voorontwerp van het bestemmingsplan is onderwerp van inspraak geweest en heeft van 17 augustus tot en met 29 september 2006 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzageliggig is een aantal algemene inspraakreacties binnengekomen en zijn circa 300 reacties ingekomen die zich richten op de aanleg van de Kersenbaan, 2e fase.

Tijdens de inspraakronde en het ingezette traject rondom de Kersenbaan zijn nieuwe verkeersprognoses beschikbaar gekomen voor 2020. Deze cijfers zijn aanleiding geweest het ontwerp van de kruising Roethof opnieuw te bekijken. Omdat een nieuw ontwerp leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan, is besloten het planproces in afwachting daarvan stil te leggen.

Op 18 december 2007 is na een intensief traject van samenwerking tussen het projectteam Kersenbaan en de participatiegroep door het college variant 2C' (een tunnelbak met één oprit van de Kersenbaan naar de rotonde) gekozen als voorkeursvariant. Het college heeft ook de varianten 2A (tunnelbak zonder opritten bij Roethof) en 2B (tunnelbak met 2 opritten bij Roethof) vrij gegeven voor inspraak in het bestemmingsplan Leusderkwartier. Dit omdat deze varianten een goed alternatief kunnen zijn voor de voorkeursvariant. Daarbij zijn de randvoorwaarden gesteld dat in variant 2A de Arnhemseweg zuid voor fietsers veilig kan worden ingericht en dat in variant 2B de opritten goed ruimtelijk kunnen worden ingepast. Dit voorontwerp bestemmingsplan “Leusderkwartier” is hierop aangepast. De toelichting is aangevuld met een beschrijving van de drie varianten, de resultaten van het geluidsonderzoek en het onderzoek naar de luchtkwaliteit. Daarnaast is de bestemming verkeersdoeleinden op de plankaart zo opgenomen dat alle varianten gerealiseerd kunnen worden. Bedoeling is om na afloop van de inspraakronde één variant te kiezen voor verdere uitwerking.

Het gewijzigde voorontwerp bestemmingsplan “Leusderkwartier” heeft van donderdag 10 januari 2008 tot en met woensdag 20 februari 2008 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraak ronde kon gereageerd worden op de varianten voor de Kersenbaan maar ook op de andere aspecten van het bestemmingsplan. Gelet op het grote aantal ingekomen reacties zijn resultaten van de inspraak verwerkt in de “Reactienota inspraak- en vooroverleg” welke als bijlage deel uitmaakt van dit plan.

5.2 Watertoets

Voorafgaand aan inspraak en vooroverleg is over het plan mondeling contact geweest met het Waterschap Vallei en Eem. Daaruit is gebleken dat het waterschap met het (conserverende) plan in kan stemmen.

5.3 Resultaten overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gelijk met de start van de inspraak naar onderstaande instanties toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985:

- Provincie Utrecht, Directeur Dienst Ruimte en Groen
- Rijkswaterstaat, Directie Utrecht
- VROM-Inspectie, Regio Noord-West
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland
- Waterschap Vallei en Eem
- KPN Telecom Carrier Services Local Loop, Afd. Leidingmanagement Rayon midden
- KPN Landelijke Netwerkoperator, UTN Straalverbindingen
- Eneco Energie
- Hydron Midden-Nederland
- Connexion, Afdeling Commercie
- Gasunie West
- Brandweer, bureau preventie
- BRUL
- Amersfoortse Winkeliersfederatie
- Secretariaat Fietzersbond, afdeling Amersfoort,
- Gewest Eemland
- Portaal Eemland
- Woningcorporatie SCW
- Woonadviescommissie¹
- Secretariaat Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA)

De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de aparte “Reactienota inspraak- en vooroverleg” welke als bijlage deel uit maakt van dit bestemmingsplan.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Leusderkwartier heeft een overwegend conserverend karakter. Aangezien de wijk vrijwel geheel afgerond is, wordt in dit bestemmingsplan vooral volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie. Met het plan zijn geen investeringen van de gemeente gemoeid. Een uitzondering hierop is de ontwikkeling van de Kersenbaan.

De variant die is opgenomen in het bestemmingsplan is geraamd op 25 miljoen euro. Voor de dekking van dit bedrag is reeds eerder 17 miljoen gereserveerd in de RSV, compartiment bereikbaarheid. Het ministerie van V&W heeft in 2004 een subsidiebedrag toegezegd van 8 miljoen euro. Deze subsidie zal door de provincie in het kader van de BDU worden uitgekeerd.

¹ Deelnemende organisaties aan de WoonAdviesCommissie (WAC) zijn de Vrouwen Advies Commissie voor de Woningbouw Amersfoort (VAC), Het Coördinerend Overleg Huisvesting Senioren (COHS), het Gehandicapten- en Patiëntenplanform Amersfoort (GPPA) en de afdeling Volkshuisvesting van de gemeente Amersfoort. Deze organisaties hebben het plan afzonderlijk toegezonden gekregen.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van Rijksmonumenten (M) en gemeentelijke monumenten (GM)

Locatie	Categorie	Memo
Arnhemseweg bij 213 II	M	Weegbrug
Arnhemseweg bij 213	M	Park
Arnhemseweg bij 213	M	duiventil
Arnhemseweg 213 I	M	Dienstwoning
Arnhemseweg 213 II	M	Koetshuis
Arnhemseweg 213 IV	M	Villa Waterdal
Arnhemseweg 213 V	M	Oranjerie
Bisschopsweg 167	M	
Graaf Adolflaan 30	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 32	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 34	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 36	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 38	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 40	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 42	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 44	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 46	M	blok 30-46
Graaf Adolflaan 48-66	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 68	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 70	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 72	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 74	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 76	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 78	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 80	M	blok 48-82
Graaf Adolflaan 82	M	blok 48-82
Graaf Hendriklaan 01	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 11	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 13	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 15	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 17	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 19	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 21	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 23	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 25	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 27	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 29	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 03	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 31	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 33	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 35	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 37	M	blok 1-57

Graaf Hendriklaan 39	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 41	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 43	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 45	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 47	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 49	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 05	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 51	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 53	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 55	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 57	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 07	M	blok 1-57
Graaf Hendriklaan 09	M	blok 1-57
Graaf Lodewijklaan 01	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 11	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 13	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 15	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 17	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 19	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 21	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 23	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 25	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 27	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 29	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 03	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 31	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 33	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 35	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 37	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 39	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 41	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 43	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 45	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 47	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 49	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 05	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 51	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 53	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 55	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 57	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 07	M	1-57blok
Graaf Lodewijklaan 09	M	1-57blok
Graaf Willemlaan 124	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 126	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 128	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 130	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 132	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 134	M	124-184 blok

Graaf Willemlaan 136	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 138	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 140	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 142	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 144	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 146	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 148	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 150	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 152	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 154	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 156	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 158	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 160	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 162	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 164	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 166	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 168	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 170	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 172	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 174	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 176	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 178	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 180	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 182	M	124-184 blok
Graaf Willemlaan 184	M	124-184 blok
Hobbemastraat 38	M	
Hobbemastraat 40	M	
Jan Steenstraat 01	M	
Jan Steenstraat 03	M	
Kamerlingh Onnesstraat 1-3	GM	Finse School
Leusderweg tegenover 50 (hek en poort JVS)	M	twee wachthuisjes
Leusderweg 110	GM	
Madoerastraat 1	GM	transformatorhuisje
Ostadeplein, van 01	M	
Ostadeplein, van 02	M	
Ostadeplein, van 03	M	
Ostadeplein, van 04	M	
Paulus Potterstraat 02	M	
Paulus Potterstraat 04	M	
Soembastraat 15	GM	
Juliana van Stolbergkazerne	M	

Bijlage 2: overzicht functies per 1 januari 2006

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Basisonderwijs

Dorresteinseweg 7	Spec. basisonderwijs Kingmaschool
Dupontplein 14	Rooms Katholieke school Sint Aloysius
Leusderweg 249	Islamitische school Bilal (dependance)
Miereveldstraat 72	Islamitische school Bilal
Stevinstraat 2	Protestants Chr. School Koningin Wilhelmina
Waterdaal 3	Reformatorische school Johan Calvijn

Voortgezet onderwijs / beroepsopleidingen

Arnhemseweg 65	Protestants Christelijke school Guido de Bres
Arnhemseweg 65	Mac Amersfoort MBO Verzorging
Bisschopsweg 167	ROC educatie en maatwerk
Lambert Heijncsstraat 23	Protest. Chr. School Corderius Meerwegen
Leusderweg 30	Amersteyn economie
Leusderweg 30	ICT-Lyceum Amersfoort
Leusderweg 34	ROC ASA Zorg en Welzijn
Leusderweg 34	ROC ASA Hotel en hospitality

Opvang

Graaf Janlaan 45	Kinderdagverblijf Ukkenburg
Lambert Beijncsstraat 28	Buurtcentrum SWA + Buitenschoolse opvang
Rontgenstraat 40	Kinderdagverblijf Kris Kras
Scheltemalaan 13 t/m 19	Maatschappij Zandbergen
Robert Kochstraat 6	Pippeloentje

Religie

Copernicusstraat 18	Martuskerk
Einsteinstraat 4	Moskee Tawhid
Laurens Costerplein 14	Kerk v Jezus Chr vd heiligen d. laatste dagen
Leusderweg 110	Nieuwe kerk
Robert Kochstraat 4	Fontein kerk
Waterdaal 1	Elimkerk Geref. Gemeente

Woon(zorg)complex

Diamantweg 22	Burgemeester van Randwijkhuis
Zandbergenlaan 44-150	Woon-en verzorgcentrum De Amerhorst

Sport

Galvanistraat (tussen 7/9)	Tennispark L.T.C. Volta
Graaf Hendriklaan 166	Sporthal Juliana van Stolberg
Joannes Tolliusstraat 32	Gymlokaal ROC Economie
Leusderweg 310	Voetbalvereniging AVV Amsvorde
Saffierweg 1	Tennisvereniging 't Stort
Waterdaal 1	L.T.V. Flehite

Gezondheidszorg

Ambonstraat 1

Balistraat 23

Borneoplein 12

Daltonstraat 10

Dorresteinseweg 16

Dorresteinseweg 16

Dorresteinseweg 16

Ganzekuijl 25a

Graaf Willemlaan 88

Hobbemastraat 69

Jan van der Heijdenstraat 33-35

Joannes Tolliusstraat 30

Kapelweg 12

Kapelweg 30

Kapelweg 56

Kapelweg 58

Keesomstraat 19b

Lambert Heinricssstraat 6

Lambert Heinricssstraat 8

Leusderweg 95

Leusderweg 212

Leusderweg 222

Leusderweg 265

Leusderweg 270

Leusderweg 272

Lorentzstraat 17

Marconistraat 44

Robijnweg 12

Swammerdamstraat 24

Swammerdamstraat 24

Utrechtseweg 48

Utrechtseweg 50

Utrechtseweg 50

Van Campenstraat 7

Van Bommelstraat 1

Vermeerstraat 61

Vermeerstraat 124

Vermeerstraat 156

Vermeerstraat 158

Voltastraat 22

Zernikestraat 16

Sociaal-cultureel

Arnhemseweg 69

Dorresteinseweg 49

Tand techn. laboratorium Arra

Tandarts Bastian-Dranaz en tandtechnicus A.A.

Grothkopf

Fysiotherapie en acupunctuur J.M. Zalm

Therapeuticum Artemis

Implantologie J.C. van Dijk

Tandartsenpraktijk Zandbergen

Mondhygiënistenpraktijk Engelaer

SCW Buurtbeheer

Praktijk klassieke homeopathie, drs. Marie-Jose

Amant, wonen, zorg en dienstverlening

Tandartspraktijk + logopedist van Slooten

Huisartsenpraktijk Tolliusstraat BV

Tandarts Draaisma

Dierenkliniek Feld

De Hoek Drogisterij

Dierenkliniek ABC voor dieren

Homeopathie van P.E. van Dommelen

Praktijk voor Osteopathie, P.A. van Dommelen

Roessink revalidatietechniek

Livit Orthopedie

Apotheek Java

De Berg, dierenkliniek

Natuurgeneeswijze R. van Beek

Mensendieck praktijk Neven

Huisartsenpraktijk M.J.M. Valk, L.J. Meijer

Tanttechnisch Laboratorium N. Pieters

Centrum voor fysiotherapie/

Sportgezondheidscentrum

Tandarts Lisman, MW I.C.M.

Praktijk voor Fysiotherapie

Tandarts Modijefski

Babycare Kraamzorg particuliere verpleging en verzorging

Tandprotheticus, Eerland, A.W.

Praktijk voor fysiotherapie E.M. van 'T Net

Tandarts, Lagemaat

Dierenkliniek Feld

Tandartspraktijk G. Eymann

Apotheek Vermeer

Tandarts B. Koopmans

Huisartsen vd. Velden, van Es, vd. Eede en Veldhuis

Tandarts C.F. Punt

Tandarts T.X. de Jong

Speeltuinvereniging De Vriendenkring

St. humanistisch centrum de Eemgaarde

Govert Flinkstraat 66
Leusderweg 320
Moninikenpad 10
Ringweg-dorrestein 9
Verhoevenstraat 91
Westerstraat 92
Woestijgerweg 3
Woestijgerweg 189

DETAILHANDEL

Arnhemseweg 92
Arnhemseweg 118
Arnhemseweg 123
Arnhemseweg 123a
Arnhemseweg 151
Arnhemseweg 177a
Arnhemseweg 206
Daltonstraat 38
Daltonstraat 39
De Ganskuijl 12
Everard Meysterweg 47
Everard meysterweg 52
Gasthuislaan 47
Gasthuislaan 49
Kapelweg 18-20
Kapelweg 28
Kapelweg 46
Lambert Heinrichsstraat 2+4
Leusderweg 40
Leusderweg 44
Leusderweg 48
Leusderweg 50-52
Leusderweg 56
Leusderweg 62
Leusderweg 65
Leusderweg 74
Leusderweg 76-82
Leusderweg 79
Leusderweg 83-87
Leusderweg 84
Leusderweg 84c
Leusderweg 88-90
Leusderweg 89
Leusderweg 92-94
Leusderweg 96
Leusderweg 99
Leusderweg 101
Leusderweg 103
Leusderweg 105
Leusderweg 107

A.P.V. De Koerier
Ruitersportcentrum Amersfoort
Duivenver. @@@
Monuta uitvaartverzorging n.v.
Biljartvereniging B'67
Gooische uitvaartverzorging "Westerstraat"
Buurthuis De Driehoek
Pro Patria

Nieuwenhuizen, van
Dierenspecialzaak Rien van Staveren VOF
Banketbakkerij De Jong
IJssalonRoethof
Kortes Textiel
Klamotte
Hans Verburg Tuinzaden& dierenvoeding
Puuvilla Design
Kapsalon Richard
Savannah travel
Fasion Club
Hubo Amersfoort
Haarmode Silvester
Nagelstudio Top Nails
Kuster haarmode maison VOF

Moro J.J. Rijwielen
Aqua Ferrytale
Gitaarspecialzaak Kees Dee BV
Klement stomerij
Christine Le Duc
Vishandel J. Fieret en zn.
Antiekzaak
IJssalon San Marco (GEEN HORECA?)@@
Coop. Rabobank Amersfoort en omstreken
Kapsalon Haarlijn
IJzerhandel Broekhuizen
Albert Heyn BV
De Roos BV
Schoenmakerij Ten Ham
Keezler Kindermode
Jekel Modebrillen
Etos BV
Bikeshop Amersfoort
Videoland
Capito kinderkleding
Waterbeddencentrum Amersfoort
Van Dam sports Amersfoort VOF
Broekenshop Slitex
Gall en Gall

Leusderweg 112
 Leusderweg 113-115
 Leusderweg 116-2
 Leusderweg 117-119
 Leusderweg 118
 Leusderweg 121
 Leusderweg 123
 Leusderweg 125
 Leusderweg 133
 Leusderweg 144-150
 Leusderweg 145
 Leusderweg 149
 Leusderweg 152
 Leusderweg 151
 Leusderweg 154
 Leusderweg 155
 Leusderweg 157
 Leusderweg 158
 Leusderweg 161
 Leusderweg 162
 Leusderweg 168
 Leusderweg 170
 Leusderweg 174
 Leusderweg 178
 Leusderweg 180
 Leusderweg 182
 Leusderweg 186
 Leusderweg 194
 Leusderweg 196
 Leusderweg 198
 Leusderweg 202
 Leusderweg 208
 Leusderweg 210
 Leusderweg 214
 Leusderweg 216
 Leusderweg 218
 Leusderweg 222A
 Leusderweg 224
 Leusderweg 226
 Leusderweg 250
 Leusderweg 254
 Leusderweg 258
 Leusderweg 260
 Leusderweg 320
 Scheltemalaan 41
 Snelliuspad 23b
 Snelliuspad 25
 Snelliuspad 27
 Utrechtseweg 34
 Utrechtseweg 52

Combi
 Verfspecialzaak Labrie
 De kaasspecialist
 Bloemsierkunst Ranonkeltje
 Dierenspecialzaak Aquamarijn
 Algemene boekhandel pen en papier
 Banketbakkerij maison Pierre
 ABN Amro
 Juwelier Nipshagen H.J.A.
 Super de Boer
 Drieënhuizen Radio & TV
 Patisserie
 Bloemenshop Peter
 Ruitersport Hippostyle
 Postkantoor
 Cosmo Hairstyling
 Keurslager Rudolf Blom
 Blokker BV
 Bloem Wijnkoperij
 Hans Mode en Textiel BV
 Kruidvat
 Kortes Woninginrichting
 De Groentehal
 Kapsalon Hairstudio Lanique
 Tropical Food center Rudy's
 Willemse Shoe Shops BV
 De Algemene Boekhandel
 Hovius Goudsmiden
 Inktstation
 First Lady Schuitemaker Womenswear
 Biologische slagerij Ton Molenaar
 Stomerij Roeleveld
 Foto Cinehouse
 Het Onderdelenhuis Amersfoort
 Stomerij Cleaningshop VOF
 Casa D'Italia
 Mooie Kijkers
 Team kapsalon
 Schoonenberg hoortoestellen BV
 Eemland orthopedietechniek
 Margreet Coiffures
 Mekking F.A.
 Slijterij van Wees BV
 All around performance horses
 Kapsalon Magic hair
 Meerwerk uitzendbureau
 Schoonheidssalon
 Be at Bob
 Fietsshop De Berg
 Men's Line No 1 Kapsalon

Utrechtseweg 56
Utrechtseweg 68
Utrechtseweg 70
Utrechtseweg 72
Utrechtseweg 74
Vondelplein 4
Vermeerstraat 14
Vermeerstraat 150
Van Bommelstraat 4
Woestijgerweg 7
Woestijgerweg 139

HORECA

Arnhemseweg 96
Daltonstraat 36
Everard meysterweg 46
Galvanistraat (tussen 7-9)
Graaf Hendriklaan 166
Leusderweg 46
Leusderweg 58
Leusderweg 64
Leusderweg 72
Leusderweg 109
Leusderweg 114
Leusderweg 116-1
Leusderweg 204
Leusderweg 246
Leusderweg 310
Leusderweg 320
Saffierweg 1
Utrechtseweg 36
Utrechtseweg 42
Utrechtseweg 46
Utrechtseweg 60
Utrechtseweg 76
Waterdaal 1
Woestijgerweg 3
Woestijgerweg 28

BEDRIJVEN

Arnhemseweg 129
Arnhemseweg 149
Breitnerstraat 8A
Everard Meysterweg 17
Everard Meysterweg 19
Everard Meysterweg 43
Everard Meysterweg 49
Everard meysterweg 54
Kapelweg 10A
Leusderweg 70

Sleutelservice
Kapsalon Freewave haarstudio
Br.- & Banketbakk. T. van der Meer & zn.
Het Mantelpak
Bloembinderij Damen VOF.
Het Rotan centrum VOF
Marahaba Slagerij en AGF
Bloemsierkunst Wolter Floor, Strijker en vd Bunt
Ekwo Sport
De Goudse Kaashal
Art House

Terrazza pizzeria VOF
Cafetaria de Dalton VOF
Broodje Sjors
Kantine LTC Volta
Sporthal Juliana van Stolberg
Cafe Eldorado
Restaurant Wasana Dee
Grillroom San Remo Restaurant
Snackbar Kong Yung
Cafe de molshoop
Chin. Ind. Specialiteitenrestaurant Mandarin
Grillroom Het Kwartier
Cafetaria Pasha
Bolletje van Polletje CV
AVV Amsvorde
Ruitersport centrum Amersfoort
Ltv 't Stort
Chinees Ind. Rest. NI HAO VOF
Tollius
Pieternel Gay Cafe
Eetcafe Vol is vol VOF
La montagne
LTV Flehite
Buurthuis De Driehoek
Cafetaria 't Hoekje

Wouters beletteringen
FA T Feiken sanitair verwarming
Opslagterrein wijkbeheer Breitnerstraat
Meubelstoffeerderij Coenen
Metaalbewerking Tuithof
Hanah Holding
Centrum garage BV
Motorshop Bert van den Hoek
K&K auto's
Slootweg Occasions VOF

Lorentzstraat 17A
 Monikenpad
 Monnikenpad 5
 Monnikenpad 5
 Monnikenpad 15
 Stevinstraat 1+3
 Van Bommelstraat 2
 Van Rootselaarstraat 2
 Van Rootselaarstraat 4
 Van Rootselaarstraat 30
 Verhoevenstraat 18
 Verhoevenstraat 20
 Verhoevenstraat 33
 Verhoevenstraat 38
 Woestijgerweg 27
 Woestijgerweg 137
 Woestijgerweg 141+143
 Woestijgerweg 150a

Keper wegenbouw BV/Dura Vermeer
 Slijpservice V.O.F. de HAAR
 Auto Veer
 H2 Techniek

 C&E Parts BV
 Schildersbedrijf van der Rijst & ZN.
 Pompstation Slootweg BV
 Slootweg Autobedrijf BV
 Technisch installatiebedrijf van Meeteren BV
 Wim Traa onderhoud BV
 Vleesverpakkingenbedrijf Eemland BV
 Meubelstofleverancier Beijer
 Loodgieter Willem Kleef
 Seksinrichting
 Mooi Beeld
 A.J. van Blarcum b.v.
 Aanhangwagen centrum Stikvoort

KANTOREN

Appelweg 16
 Arnhemseweg 177
 Arnhemseweg 206
 Arnhemseweg 213
 Arnhemseweg 213
 Cartesiusstraat 2/4
 Cartesiusstraat 8
 Charlotte de Bourbonlaan 2
 Dorresteinseweg 16
 Dorresteinseweg 16
 Everard meysterweg 56
 Everard meysterweg 58a
 Kamerlingh onnesstraat 3
 Kapelweg 12
 Leusderweg 93/95
 Leusderweg 160
 Leusderweg 167
 Leusderweg 192
 Leusderweg 193
 Leusderweg 206
 Leusderweg 252
 Leusderweg 262-266
 Stephensonstraat 40
 Swammerdamstraat 22
 Vermeerstraat 65
 Vermeerstraat 80
 Vermeerstraat 85
 Snelliuspad 23
 Snelliuspad 33
 Stephensonstraat 38

M&I Partners BV
 A&V personeel intermediair
 Verburg, J.W.
 Bestseller wholesale Benelux BV
 Bestseller retail Benelux BV
 Verkerk en Partners BV
 SCW Buurtbeheer Bosweg en omgeving
 Poolen Architecten BV
 Euro-gulf international BV
 Smink Food BV
 Technische handelsonderneming Teo BV
 Margitte Schoof makelaardij OG
 Architectenburo Blokhuis & Braakman
 Ziermans
 Hendriks Makelaardij BV
 Star Travel Reisbureau
 Studio RMB Fotografie en Reclame
 Van Haselen makelaars
 Partners voor vorm & communicatie
 F & F Advies Groep
 Market Endeavour
 Back Bone Marketing
 Zeilmaker consultancy
 Coöperatie in training en advies
 Omega Adviesgroep
 Blom assurantie adviseurs
 Media Expressse
 ir. Peter van Gerwen - architecten
 Orta Nova Architecten

Mats Holland Management Advice and Training Services

Bijlage 3: beroepen aan huis per1 januari 2006

Albert Cuijpsstraat 41	Tekstschrijver Henk Bouwmeester VOF
Albert Neuhuijsstraat 6	Vermeer business consultants
Anton Mauvestraat 17	Homeopatisch centrum Amersfoort M. Kouwe
Arnhemseweg 134	Feuerstein & zn BV
Arnhemseweg 139	H.P. van Nordheim-gaarkeuken, accupunctuur
Arnhemseweg 160	Studio Obus
Arnhemseweg 160	Klamotte VOF
Arnhemseweg 202	Natuurlijk genezen Thea Pol
Arnhemseweg 240	Sothys, institut de Beauté
Bilitonstraat 10	The Travelcompany
Diamantweg 33	Tuinontw. en beplantingsplanner R. Horsthuis
Franklinstraat 17	Pedicure pro-voet
Franklinstraat 31	Olyve-Hommes Pedicure E.
Franklinstraat 82	Amfak Assurantiën hypotheek, N.A. van Vulpen
Graaf Adolflaan 32	Interwise
Graaf Willemlaan 138	Coelho Musica
Hobbemastraat 22	Touch for Health
Hobbemastraat 38	De Smidse
Joannes Tolliusstraat 2	Lem Stempelfabriek VOF
Johannes Bosboomstraat 11	Psycholoog J. Koekkoek
Johannes Bosboomstraat 23	Akker & Mol, van den
Leusderweg 240	Eggenkamp, bouw & aannemingsbedrijf
Leusderweg 261	Retail promotie/kadoshop.nl
Madoerastraat 41	Agenturen Kruijder Amersfoort BV
Miereveldstraat 57	Stukadoorsbedrijf J.M.van Beek
Robijnweg 7	Salon v. huidverz. Trudy Stotijn
Rubensstraat 57	Therapeut MW A Sinnige
's Gravenzandestraat 10	v/d Burgt & De Wit, belastingadviseurs
Snoeckgensheuvel 57	Arjuna consulting group BV, kinderpsycholoog
Van Bommelstraat 48	Xtreme Adventure reports
Voltastraat 13	Pedicure Joke Acket
Voltastraat 25	mr. Cécile Theunissen Advocaat en Procureur
	echtscheidingenbemiddeling
Woestijgerweg 50	Tonnie voor haar
Woestijgerweg 172	Bolwerk Coach Inn
Woestijgerweg 186	Pedicure Pro-Voet
Zandbergenlaan 14	Haptotherapie van Nunspeet
Zandbergenlaan 34	Huidverzorging Anke Acket
Zandbergenlaan 35	Nimmerdor Consults

Bijlage 4: Overzicht beleidsnota's

Vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid	Jaar
1. Verordening bescherming stadsschoon Amersfoort	1987
2. Nota Handhavingsbeleid inzake het afwijkende gebruik van garages en complexen van garageboxen	1990
3. Bomennota 1992	1992
4. Nota Woningbouw in bestaand stedelijk gebied	1995
5. Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan	1995
6. Landschapsbeleidsplan Amersfoort	1996
7. Plan van aanpak regulering koffieshops	1996
8. Slopen:optie voor woningvoorraadbeleid? Volkshuisvestelijke criteria voor sloop	1996
9. Werkboek Duurzaam bouwen en wonen	1996
10. Nota Buitenruimte Binnenstad	1997
11. Woonverkenning, wonen in 2030. Verslag maatschappelijk debat	1998
12. Uitgangspunten integraal inrichtingsplan Valleikanaal Amersfoort	1998
13. Nota uitgifte groenstroken	1998
14. ISV Ontwikkelingsprogramma Amersfoort	1999
15. Grote Stedenbeleid Ontwikkelingsprogramma Amersfoort 2000-2004	1999
16. Notitie evaluatie gedoogbeleid koffieshops	1999
17. Monumentenverordening Amersfoort 1999	1999
18. Verkeers- en Vervoerplan 1999	1999
19. Beleidsregels voor het plaatsen van GSM-installaties in de gemeente Amersfoort	2000
20. Nota prostitutiebeleid gemeente Amersfoort	2000
21. Kadernota Buitenkans: toeristisch-recreatief beleid 2000-2005	2000
22. Kadernota Rollen of stilstaan: sportbeleid Amersfoort 2000-2007	2000
23. Kadernota cultuurbeleid "Stijl van de Stad"	2000
24. Nota Horecabeleid Amersfoort 2000-2005	2000
25. Nota jongerenhuisvesting	2000
26. Amersfoort, stad met een hart. Op weg naar 2015	2001
27. Meer werk in de wijk. Verkennend onderzoek functiemenging Amersfoort	2001
28. Plan van aanpak recreatief fietsen Amersfoort en omgeving	2001
29. Wonen boven winkels, ondernemersplan	2001
30. Beleidsnotitie particulier opdrachtgeverschap	2001
31. Plan van Aanpak versterken recreatieve mogelijkheden	2001
32. Fietsstimuleringsplan 2001	2001
33. Amersfoortse STEK (niet vastgesteld)	2001
34. Nota toepassing parkeernormen 2000+	2002
35. Wonen, zorg en service	2002
36. Nota Detailhandel Winkelen in Amersfoort 2002	2002
37. Gemeentelijk Rioleringsplan-2	2003
38. Bodemkwaliteitskaart	2003
39. Bodembeheerplan	2003
40. Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht, SMPU 2004-2015	2003
41. Perifere en grootschalige detailhandel in Amersfoort 2003-2010	2004
42. Studentenhuisvesting	2004
43. Visie groen-blauwe structuur	2004
44. Streekplan Utrecht 2005-2015	2004
45. Milieubeleidsplan provincie Utrecht 2004-2008	2004
46. Waterhuishoudingsplan 2005-2010	2004
47. Klimaatplan	2004
48. Verkeers- en Vervoerplan 2005	2005
49. Milieubeleidsplan 2008-2011	
50. Diverse sectorale volkshuisvestings- en milieunota's en wijkperspectieven	
51. Parkeer- en Parkeerbelastingsverordening (jaarlijks)	

Gemeentelijk en provinciaal beleid in wording

- 52. Waterplan Amersfoort
- 53. Woonschepen verordening
- 54. Plan van aanpak Groenbeheervisie Amersfoort 2000-2010
- 55. Hotel Nota
- 56. Evaluatie uitgifte groenstroken

Bijlage 5: Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet

Bijlage 6: Rapport van Sight

Deze bijlage is los bijgevoegd.

Bijlage 7: Rapport van TNO

Deze bijlage is los bijgevoegd.