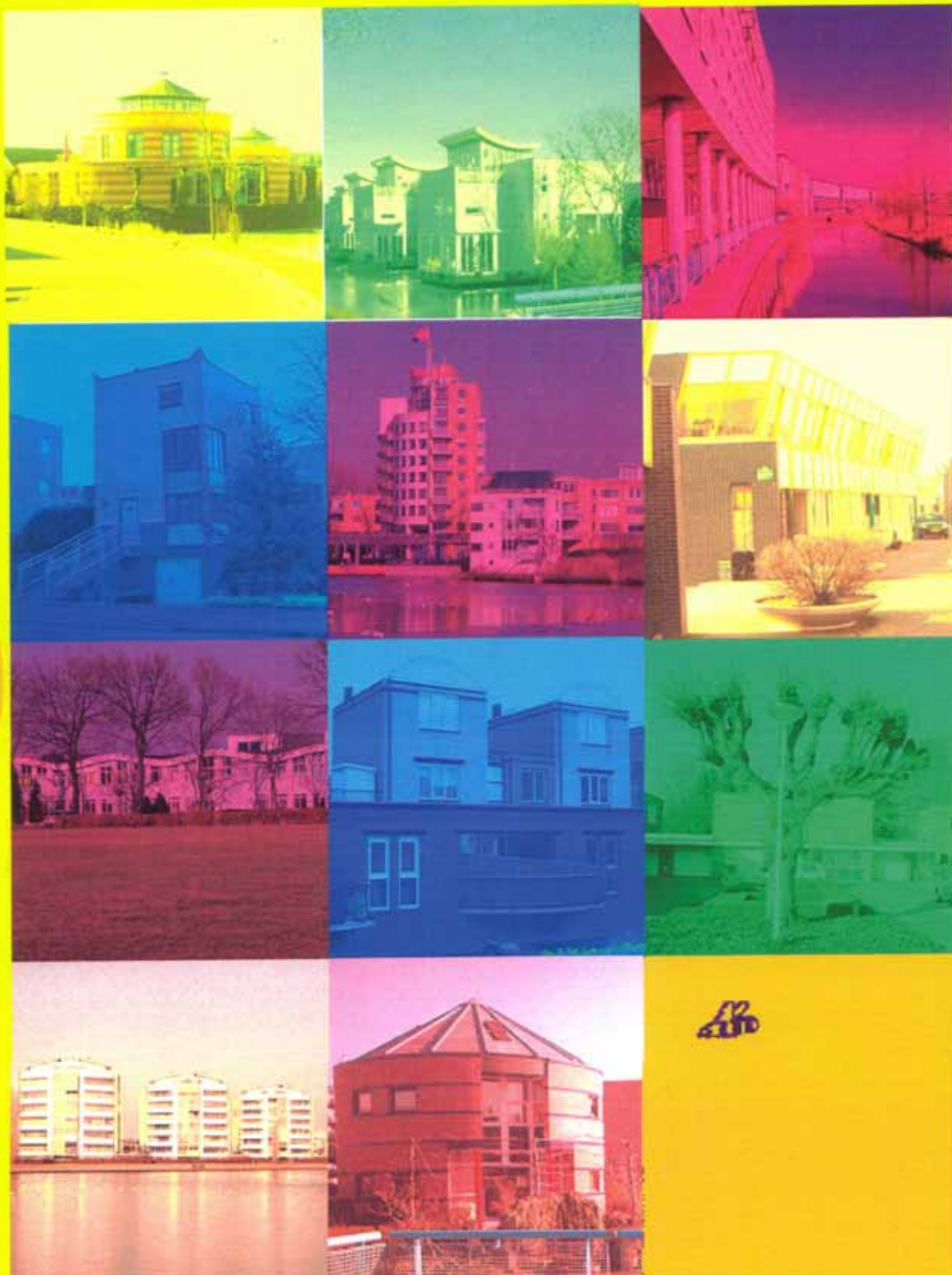




KATTENBROEK 2006

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kattenbroek 2006

**Toelichting
Voorschriften
Plankaart**

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Amersfoort
d.d. 28 februari 2006, Nr. 1968513
De raadsgriffier**

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, is written over the yellow rectangular area.

Bestemmingsplan Kattenbroek 2006

Toelichting

-Vastgesteld-

28 februari 2006

Kenmerk: 1031370

VOORAF

Amersfoort kent binnen het stedelijk gebied circa 150 bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is sterk verouderd. De talrijke regelingen kunnen verwarring veroorzaken en leiden tot rechtsongelijkheid, dit komt mede omdat ze gebaseerd zijn op inmiddels achterhaald beleid. Gewenste ontwikkelingen kunnen vaak alleen met een speciale planologische procedure worden gerealiseerd (bijvoorbeeld een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Ongewenste ontwikkelingen daarentegen kunnen in sommige gevallen met de geldende regelingen niet worden voorkomen. 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”¹ gestart. Het project heeft tot doel de verouderde bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom van Amersfoort te vervangen door 11 nieuwe plannen met eenduidige regelingen.

Het bestemmingsplan Kattenbroek 2006 is de zevende in de reeks van herzieningen van verouderde bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Amersfoort.

Het plangebied bestaat uit uitwerkingsplannen van het globale bestemmingsplan ‘Noord’ dat stamt uit 1986. Deze plannen bieden bewoners veel mogelijkheden voor uitbreiding van hun woning. Desondanks zijn er toch veel bouwvergunningen verleend d.m.v. vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een groot deel daarvan wordt in het voorliggende plan omgezet in een bestemmingsregeling als bedoeld in artikel 10 WRO.

Het nieuwe bestemmingsplan Kattenbroek vervangt de geldende plannen en bevat een gemoderniseerde planmethodiek. Deze methodiek is gelijk aan die van het bestemmingsplan “Hoogland 2002” dat als eerste in procedure is gebracht en inmiddels onherroepelijk is geworden.

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

In hoofdstuk I wordt de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven en is er een overzicht opgenomen van de geldende plannen in het plangebied. Hieruit volgt, in hoofdstuk 2, de beschrijving van het plangebied. De historisch-ruimtelijke ontwikkelingen, belangrijke cultuurhistorische waarden en het milieu-onderzoek worden hier beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft per functie de huidige situatie aan en het bijbehorende vastgestelde beleid. Daarbij is tevens aandacht besteed aan voorzienbare ontwikkelingen. Op basis hiervan zal een aantal uitgangspunten voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd. Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 4 vertaald in een planologisch- juridische regeling. In hoofdstuk 5 tenslotte, worden de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 opgenomen.

¹ Het programma, de werkwijze en de uitgangspunten van het actualiseringsproject “Amersfoort Goed Bij”, zijn opgenomen in het Plan van Aanpak, Amersfoort april 2001.

INHOUD

1	HET PLANGEBIED	3
1.1	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLAN	3
1.2	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
2	INVENTARISATIE/ BESTAAND BELEID.....	7
2.1	DE HISTORISCH-RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	7
2.2	HISTORISCHE ELEMENTEN.....	8
2.3	MILIEUONDERZOEK.....	10
2.4	WATERTOETS.....	16
3	HOOFDOPZET VAN HET PLAN	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	WONEN.....	17
3.3	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	20
3.4	DETAILHANDEL	22
3.5	HORECA.....	23
3.6	BEDRIJVEN.....	24
3.7	SEKSIENRICHTINGEN	26
3.8	VERKEER EN VERBLIJF	27
3.9	OPENBARE RUIMTE.....	29
4	JURIDISCHE OPZET	37
4.1	INLEIDING.....	37
4.2	BESTEMMING UIT TE TE WERKEN WOONDOELEINDEN.....	38
4.3	BESTEMMING WOONDOELEINDEN.....	38
4.4	BESTEMMING GEMENGDE DOELEINDEN	40
4.5	BESTEMMING MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	41
4.6	BESTEMMING DETAILHANDELSDOELEINDEN	41
4.7	BESTEMMING HORECADOELEINDEN	41
4.8	BESTEMMING KANTOORDOELEINDEN.....	42
4.9	BESTEMMING BEDRIJFSDOELEINDEN.....	42
4.10	BESTEMMINGEN VERBLIJFSDOELEINDEN EN VERKEERSDOELEINDEN	44
4.11	BESTEMMING GROENVOORZIENINGEN EN WATERSTAATSDOELEINDEN.....	44
4.12	BESTEMMING TRANSPORTLEIDINGEN	45
4.13	ALGEMENE BEPALINGEN.....	45
4.14	HANDHAVING.....	45
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47
5.1	RESULTATEN INSpraak	47
5.2	RESULTATEN VOOROVERLEG	49
5.3	ADVIES PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE.....	55
5.4	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	56
5.5	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	57
5.6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	57

BIJLAGEN

1 HET PLANGEBIED

1.1 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van het stadscentrum. In 1990 is Kattenbroek, als laatste grootschalig woongebied op basis van bestemmingsplan “Amersfoort Noord” (1986), ontwikkeld. Oorspronkelijk was dit het laagste en natste gebied van Amersfoort met voornamelijk een agrarische functie. De potenties van het gebied zijn zoveel mogelijk bij de ontwikkeling van Kattenbroek meegenomen.

De grenzen van het plangebied komen nagenoeg overeen met de huidige wijk Kattenbroek. Het gebied ‘De Brand’ gelegen aan de noordoostkant van het plangebied, is evenals de Rondweg Noord om praktische redenen bij het plangebied gevoegd. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is de nieuwe ontwikkeling aangaande de “Snelfietsroute” buiten het plangebied gehouden. Voor het tracé van de snelfietsroute wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt.

De noordzijde van het plan wordt begrensd door de wijk Nieuwland en de Rondweg. Zielhorst begrenst de oostkant van het plangebied. De zuidzijde van het plan grenst aan het stadsdeelpark Schothorst. De wijk Hoogland geeft aan de westzijde de begrenzing aan. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op afbeelding 1.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Totdat bestemmingsplan Kattenbroek 2006 van kracht wordt, gelden er 7 regelingen in het plangebied. De onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht.

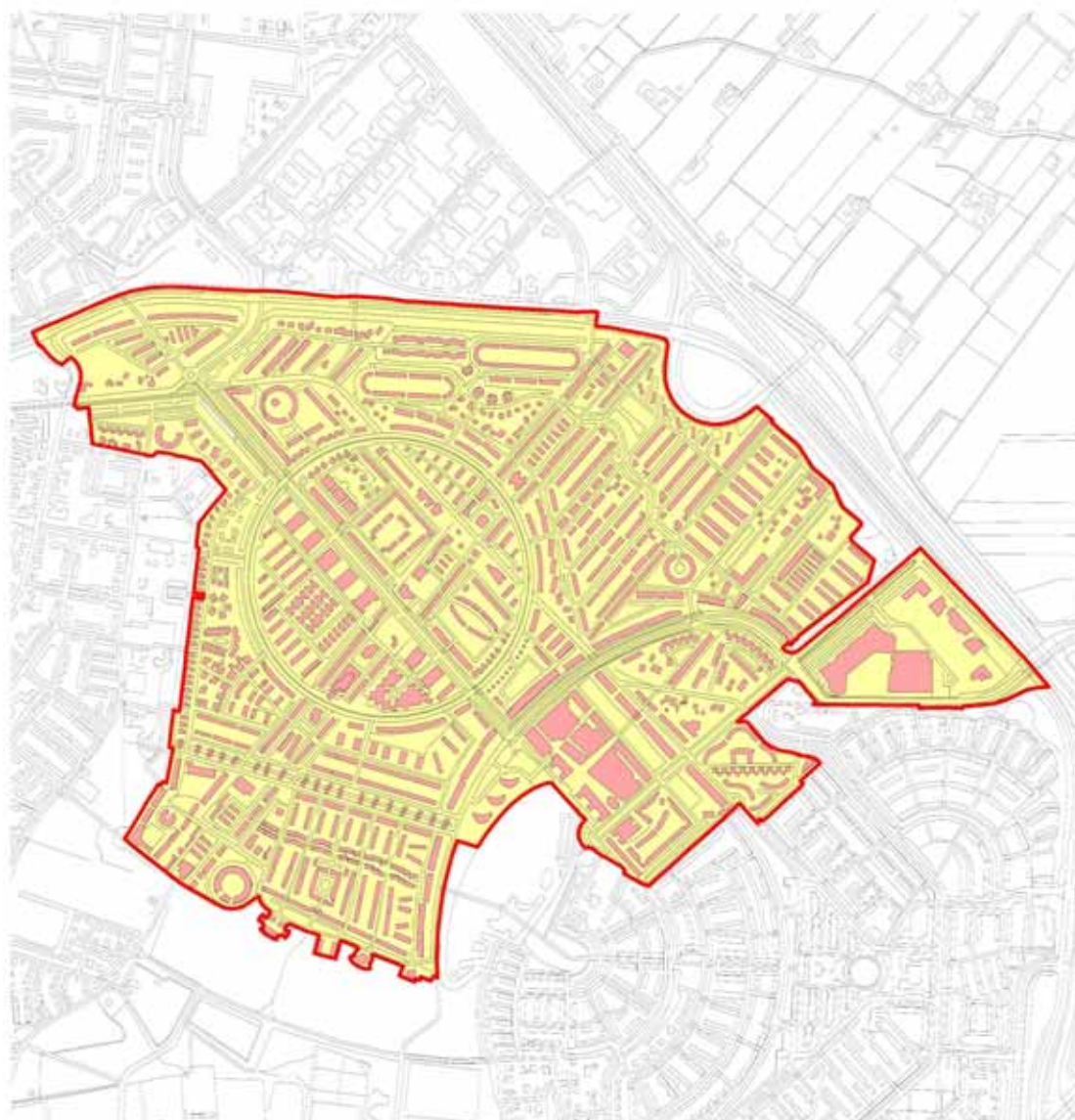
Nr.	Archief	Naam plan	Raad	Gedeputeerde Staten	Kroon / RvS
1	33	Amersfoort Noord (globaal bp)	11-09-1984	10-07-1986	-
2	33.2	Uitwerkingsplan De Brand I	25-05-1987	03-07-1987	-
3	33.5	Uitwerkingsplan Kattenbroek	18-04-1989	30-05-1989	-
4	33.2a	Uitwerkingsplan De Brand II	27-06-1989	16-01-1990	13-09-1991
5	33.5a	Uitwerkingsplan Kattenbroek herziening voorsch. Art 2	28-09-1989	05-12-1989	-
6	34	Bestemmingsplan Amersfoort Noord I	15-12-1992	08-06-1993	-
7	33.5b	Uitwerkingsplan Kattenbroek V6a	15-02-1995	11-04-1995	-

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.

Afbeelding 1:

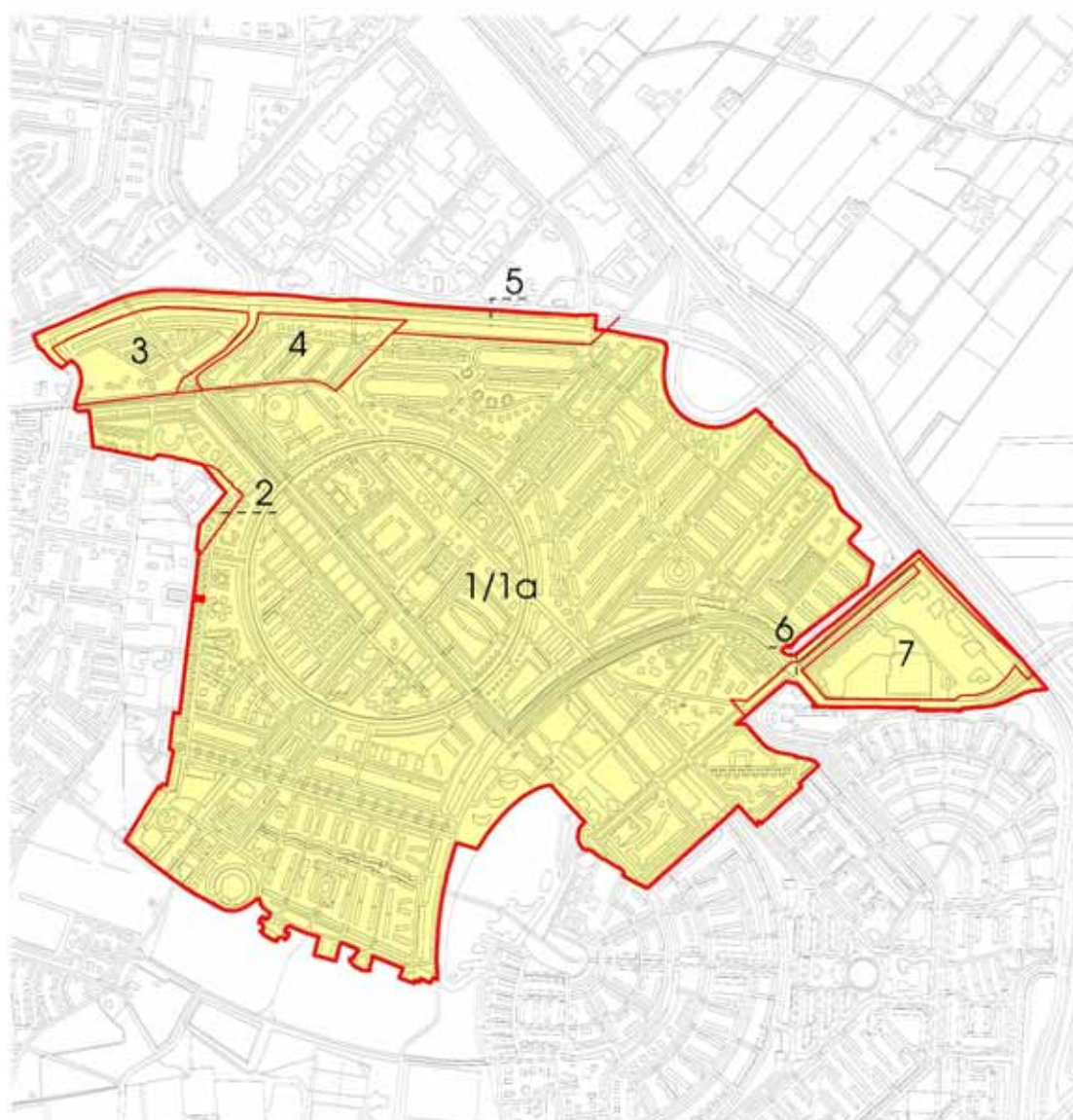
PLANGEBIED



— Plangrens

Afbeelding 2:

VIGERENDE PLANNEN



Plangebied
Plangrens

2 INVENTARISATIE/ BESTAAND BELEID

2.1 De historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Ontwikkelingsgeschiedenis

Kattenbroek is in een van oorsprong agrarisch gebied gebouwd. Het achtervoegsel “broek” verwijst naar een moerassig gebied. Het is dan ook een van de natste en laagst gelegen delen van Amersfoort. Kattenbroek is gelegen in een oud slagenlandschap en wordt in het zuiden begrensd door een dekzandrug. Het gebied kan worden gezien als een ‘kom’ omdat het in het noorden en oosten ook omhoog loopt. De laaggelegen gronden werden gebruikt als hooi- en weiland, de hoger gelegen gronden waren geschikt voor bewoning en bouwland. De naam Kattenbroek is afkomstig van de boerderij Kattenbroek waarvan de fundamenten gelegen zijn in de Boerderijhof die te vinden is in het zuiden van de wijk.

Van de oorspronkelijke structuur van het gebied resten nog: de Heideweg, de Hoveniersweg, de Bedekte weg, de Emiclaerseweg, het kerkepad, de dekzandrug en de Malewetering.

Tevens zijn de meeste oude boerderijen en landarbeidershuisjes behouden gebleven en opgenomen in het plan. De slotenstructuur is ook zo veel mogelijk intact gelaten.

De stedenbouwkundige opzet van Kattenbroek

Door een steeds stijgende woningbehoefte vanuit Amersfoort en de Regio Eemland is Amersfoort in 1982 aangewezen als groeistad. Het Rijk, de Provincie Utrecht en de gemeente Amersfoort hebben afspraken gemaakt over uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 15.000 woningen in de periode 1982-1993. Als sluitstuk van deze uitbreiding is in 1990 begonnen met de aanleg van Kattenbroek. In een periode van vijf jaar zijn hier ruim 4700 gerealiseerd. Bij Kattenbroek moest, in tegenstelling tot de aanleg van Hoogland en Schothorst, de nadruk worden gelegd op de kwaliteit van woning en woonomgeving en niet op de kwantiteit.

De uitgangspunten voor het ontwerp van Kattenbroek vormden de thema's reizen en thuis zijn. Het landschap is als onderlegger beschouwd voor het ontwerp. De ruimtelijke structuur wordt door vijf hoofdthema's bepaald: de Ring, de Laan der Hoven, de Verborgene Zone, het Masker en de Kreek.

De Ring als cirkel staat voor het thuis zijn, de collectieve identiteit van Kattenbroek. De Ring is zo groot als de oude binnenstad van Amersfoort. De Laan der Hoven en de Verborgene Zone staan voor het reizen en het ontdekken van het onbekende en het verborgene. De Laan der Hoven symboliseert de zomer, de Verborgene Zone de lente. Het Masker is het symbool voor de anonimiteit, het decor, maar ook het gezicht van de wijk. De kreek symboliseert de romantiek, het irrationele.

Andere (deel) thema's die hiervan zijn afgeleid zijn: het Herfstveld, de Bruggensingel, de Boerderijkamer, de Stille Steeg, de Moeraszone, de Gesloten Stad en de Wintertuinen.

Kattenbroek wordt gekenmerkt door de afwijkende, gewaagde architectuur, waarbij hoog- en laagbouw elkaar afwisselen. Huur- en koopwoningen staan door elkaar en wonen kan op verschillende manieren.

De Ring is het centrum van Kattenbroek en waarborgt een zekere mate van continuïteit in het plan. De woonblokken, bestaande uit twee tot twaalf aaneengesloten woningen, worden gekenmerkt door halfronde erkers, trapjes en vensteropeningen die zorgen voor afwisseling.

De laan der Hoven bestaat uit een verzameling van hoven die worden omsloten door bouwblokken of woningen. De hoven hebben door verschillende woningtypen elk een eigen vorm, sfeer en karakter. Deze zijn mede te proeven uit de namen zoals Hof der Kolommen en Hof der Liefde. De hoven zijn door middel van een wandelpad/fietspad met elkaar verbonden. De Verborgene Zone wordt aan beide zijden afgeschermd door stroken muurwoningen, welke refereren aan de oude stadsmuren. Tussen de muurwoningen loopt een route voor langzaam verkeer. Door de kleurstelling neigen de woningen naar het zuid Europese. Dit wordt versterkt door namen als Villa Mythos en Villa Idyllis. In de Verborgene Zone zijn verder, geheel in stijl, een sporthal en 2 basisscholen gevestigd.

Het Masker is het gezicht van de wijk en omarmt een gebied met openbare functies, zoals de recreatievijver en het winkelcentrum. De bouwblokken in het Masker hebben verhullende verschijningsvormen mee gekregen. Hierbij kan gedacht worden aan kolossale portalen, gebogen trappenhuisen, stalen kolommen en verschillend kleurgebruik.

De Boerderijenkamer herinnert echter aan het bestaande landschap. De Kreek is een groen slingerend lint omringd met boerderij erven. Deze erven maken deel uit van de tuinen van de woningen die aan de kreek grenzen. De kreek biedt een vrijere opzet van woningtypen, waardoor er Villablokken, Tolhuizen, grote 'Gestrande' Schepen en Riffen gerealiseerd zijn. De Kreek roept, door aanwezigheid van riet en bruggen, een idyllische sfeer op.

De situering van de (hoofd) thema's is zoveel mogelijk in het bestaande landschap ingepast. De oorspronkelijke landschappelijke hoofdstructuren zijn behouden gebleven. Sloten zijn onderdeel geworden van het nieuwe waterstelsel. In het natte gebied is de Moeraszone ontstaan. Het hoger gelegen gedeelte, op de dekzandrug, is een Villabos geworden. De Boerderijhof is gelegen op de fundamenten van oorspronkelijke boerderij Kattenbroek.

De Brand

Door de aanwijzing van Amersfoort als groeistad in 1982 werd ook het oorspronkelijke agrarisch gebied De Brand in ontwikkeling gebracht. Het gebied kreeg de functie 'regionale voorzieningen' maar nog geen definitieve bestemming. Mogelijke bestemmingen waren toen detailhandel, recreatieve voorzieningen, kantoren en nutsdoeleinden.

De huidige functies zijn kantoren, detailhandel, recreatie en parkeren. De kantoren zijn gevestigd langs de rondweg/A1. Perifere detailhandel komt voor langs de verbindingsweg en tussen de Rondweg en de Heideweg. Aan de zuidkant van 'de Brand' is Sporthal de Pellikaan gesitueerd. Tussen deze functies bevindt zich parkeergelegenheid.

2.2 Historische elementen

Waardevolle gebouwen

Kattenbroek kent twee waardevolle panden: de voormalige burgemeesterswoning aan De Bekroning 2 en de boerderij gelegen aan De Ontdekking 1. Aan De Stelp 37, voorheen Hoveniersweg 4, staat een boerderij met hooiberg (boerderij "De Geer"). Dit is een gemeentelijk monument (zie afbeelding 3).

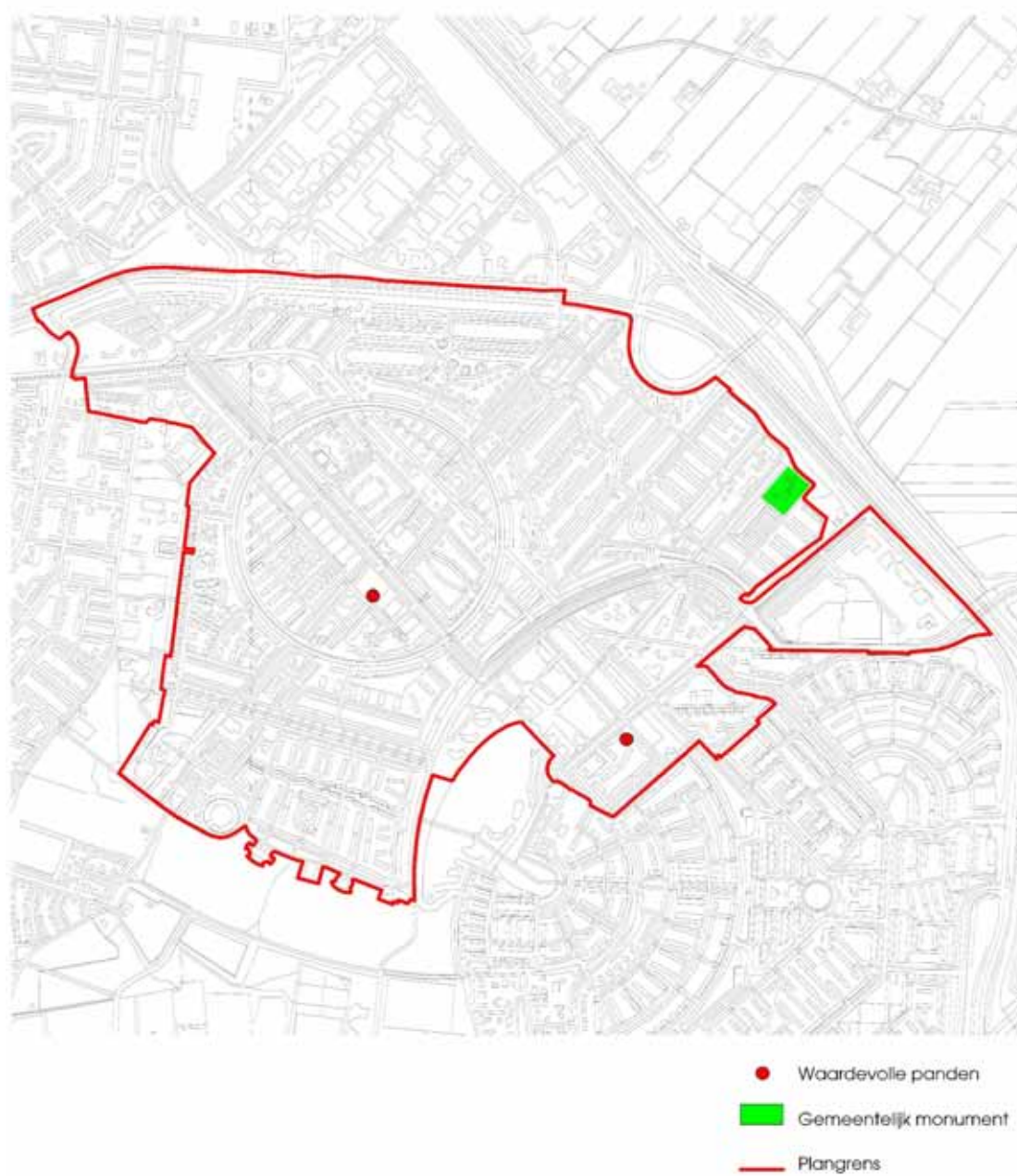
Archeologie

Voorafgaand aan de nieuwbouw van Kattenbroek is er op verschillende locaties archeologisch onderzoek gedaan. De volgende vondsten zijn in het gebied gedaan:

- Verspreid over het plangebied zijn haardkuilen gevonden uit de Midden-Steentijd;

Afbeelding 3:

HISTORISCHE ELEMENTEN



- In het overgangsgebied van de dekzandrug zijn huisplattegronden uit de IJzertijd aangetroffen;
- Op verschillende plaatsen zijn resten van boerderijen uit de late Middeleeuwen gevonden;
- Ter plaatse van het winkelcentrum Emiclaer bevond zich de buitenplaats Klein Emiclaer daterend uit de 17^e eeuw;
- De gevonden fundamenten van de oude boerderij Kattenbroek zijn opgenomen in de boerderijkamer.

De Archeologische MonumentenKaart (AMK) geeft voor het plangebied aan dat er hoge archeologische waarden zijn te vinden aan de zuidzijde (dekzandrug) en noord- en oostzijde, te weten Monumentennr 95 en Monumentennr. 12294.

Monumentennr. 95, “Klein-Emiclaer” was een rijksmonument, maar is opgegraven in 1988 en wordt van de AMK afgevoerd. Ook Monumentennr.12294 (ABP nr.6) wordt van de AMK afgevoerd. Over beide voormalige monumenten heeft de gemeente contact gehad met de provinciale archeoloog. Ook is aan de Rijksdienst v.h.Oudh. Bodemonderzoek aangegeven dat beide monumenten van de AMK worden gehaald.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er zich binnen het plangebied geen archeologische monumenten bevinden.

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 de 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 Kattenbroek bevinden zich geen ABP's.

2.3 Milieuonderzoek

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de milieu-hygiënische aspecten in Kattenbroek en kantorenlocatie De Brand.

De milieuaspecten in woonwijken en kantorenlocaties kunnen betrekking hebben op geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid, ecologie, bodem, water en als het gaat om duurzaam bouwen en inrichten, op energie, warmtehuishouding, grondstoffen, materialen en afval. De genoemde milieuaspecten geven een indicatie van de huidige milieu-hygiënische situatie van de bestaande woningen in de wijk.

Onderstaand komen de volgende milieuaspecten aan de orde:

- Invloed van bestaande bedrijven
- Bodemkwaliteit
- Duurzaam en milieubewust bouwen
- Luchtkwaliteit
- Ecologie
- Externe veiligheid
- Geluid

Invloed van bestaande bedrijven

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, 2001). Opgemerkt dient te worden dat de afstanden in “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden zijn, hetgeen betekent dat de werkelijke afstanden van geval tot geval zowel hoger als lager kunnen zijn dan de indicatieve afstand. Verspreidt over het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Het gaat hier veelal om kantoren die gevestigd zijn in woonhuizen (bedrijven aan huis) en kantoren gevestigd op kantorenlocatie De Brand. Deze bedrijven behoren tot de “lichte” milieucategorieën 1 en 2, met bijbehorende afstand van maximaal 30 meter.

Bodemkwaliteit

Kattenbroek is een relatief nieuwe wijk. Daardoor zijn er weinig historisch verdachte locaties wat bodemverontreiniging betreft. Voordat de nieuwbouw heeft plaatsgevonden zijn er de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. Tijdens deze bodemonderzoeken zijn, afgezien van enkele licht verhoogde gehalten, geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen. In het grondwater worden veelal licht tot matig verhoogde gehalten aan enkele metalen, zoals zink, nikkel en arseen aangetroffen. In sommige gevallen betreft het zelfs sterk verhoogde gehalten. Voor deze hoge concentraties aan zware metalen, die in de gehele noordoostelijke regio van Amersfoort in het grondwater worden aangetroffen, is geen direct aanwijsbare bron van herkomst te noemen. Mogelijk worden deze gehalten veroorzaakt door overmatige bemesting op zandgronden met verzuring van het grondwater als gevolg. Een andere mogelijkheid is dat de gehalten worden veroorzaakt door natuurlijke processen in de bodem.

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 van diverse stoffen in het gebied zijn. Dit kan van belang zijn bij grondverzet. Kattenbroek maakt onderdeel uit van de zone Amersfoort Noordoost. Deze zone is geclassificeerd als ‘schoon’.

Duurzaam bouwen, wonen en energie

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 plannen op bouwplanniveau moeten als randvoorwaarden worden meegenomen:

- het “Milieubeleidsplan gemeente Amersfoort” en 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-methode² toegepaste checklist. Voor bepaalde materialen geldt een toepassingsverbod.

² De DCBA-systematiek beschrijft het ambitieniveau van duurzaam bouwen met betrekking tot de verschillende milieucomponenten. De t 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.

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;
- 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.

Klimaatbeleid

In het verlengde van de Kyoto-afspraken hebben VNG, IPO en het Rijk in 2002 een klimaatconvenant gesloten. De gemeenten hebben een belangrijke taak in het realiseren van de landelijke doelstellingen. Klimaatbeleid is een verbreding van het traditionele energiebeleid. Energiebesparing blijft echter een prominent onderdeel. Daarnaast ligt de nadruk op het stimuleren van toepassing van duurzame energievormen, duurzaam wonen en werken en duurzame mobiliteit. Doelstelling is het reduceren van de CO2 emissies. De gemeente Amersfoort heeft een uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid vastgesteld voor de periode 2004-2007. Projecten in het klimaatplan hebben betrekking op energiemaatregelen bij gemeentelijke gebouwen, woningen (bestaand en nieuwbouw) en bedrijven, maatregelen ten aanzien van verkeer (toename fiets, bus, trein en autodelen) en mogelijkheden voor duurzame energie.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in een vroegtijdig stadium te worden getoetst aan de uitgangspunten van het klimaatbeleid. Hierbij kan gedacht worden aan zongericht verkavelen, compact bouwen, gebruik maken van duurzame energiebronnen, warmteopwekking door kleinschalige warmte-krachtinstallaties, stimuleren van gebruik van fiets en openbaar vervoer

Als resultaatsverplichting op gebouwniveau geldt het realiseren van een energieprestatie die 10% onder de wettelijk vigerende Energie Prestatienorm ligt. 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.

Luchtkwaliteit

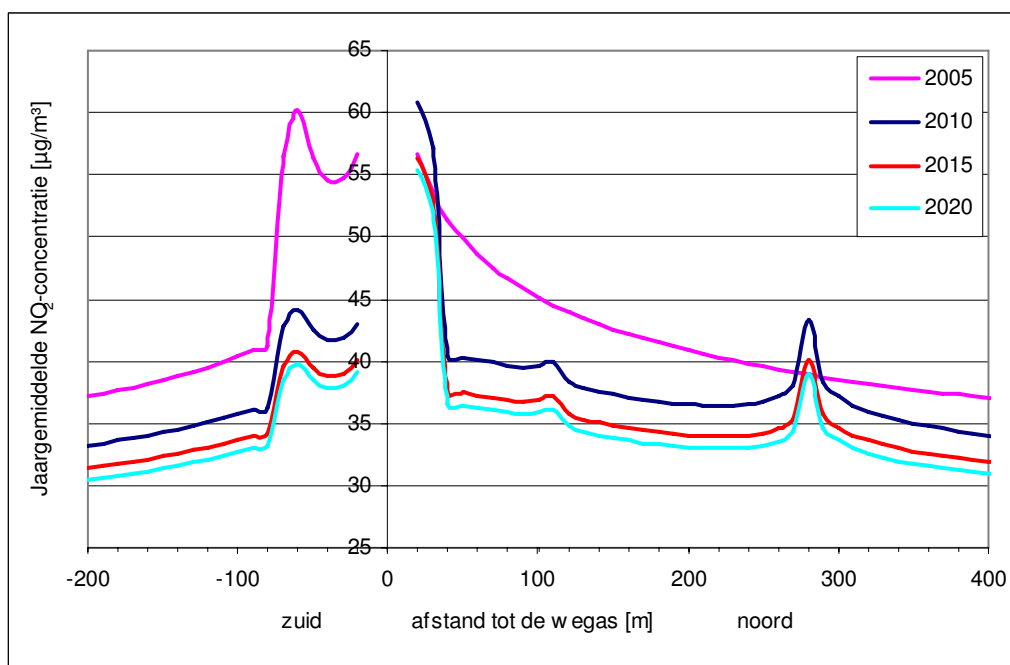
Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 dienen lokale besturen ervoor zorg te dragen dat de in het besluit genoemd plandempels en grenswaarden in het kader van de beoordeling van de algemene luchtkwaliteit niet worden overschreden (art. 7 besluit). Daarnaast dienen burgemeester en wethouders ervoor zorg te dragen dat de bevolking niet wordt blootgesteld aan onaanvaardbare luchtverontreiniging (artikel 26 besluit). Een toekomstige saneringssituatie moet dus ook worden voorkomen. In het kader van het Besluit Luchtkwaliteit vindt jaarlijks een inventarisatie van mogelijke bronnen van luchtverontreiniging binnen de gemeente plaats. In de laatste inventarisatie is gebleken dat in het plangebied ter hoogte van woningen geen plandempels worden overschreden. Voor toekomstige situaties geldt dat de grenswaarden van het besluit niet mogen worden overschreden. Bij nieuwbouw van woningen en aanleg van plaatsen waar mensen verblijven, te weten trottoirs en voetpaden, dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit.

“Uit te werken Woondoeleinden”

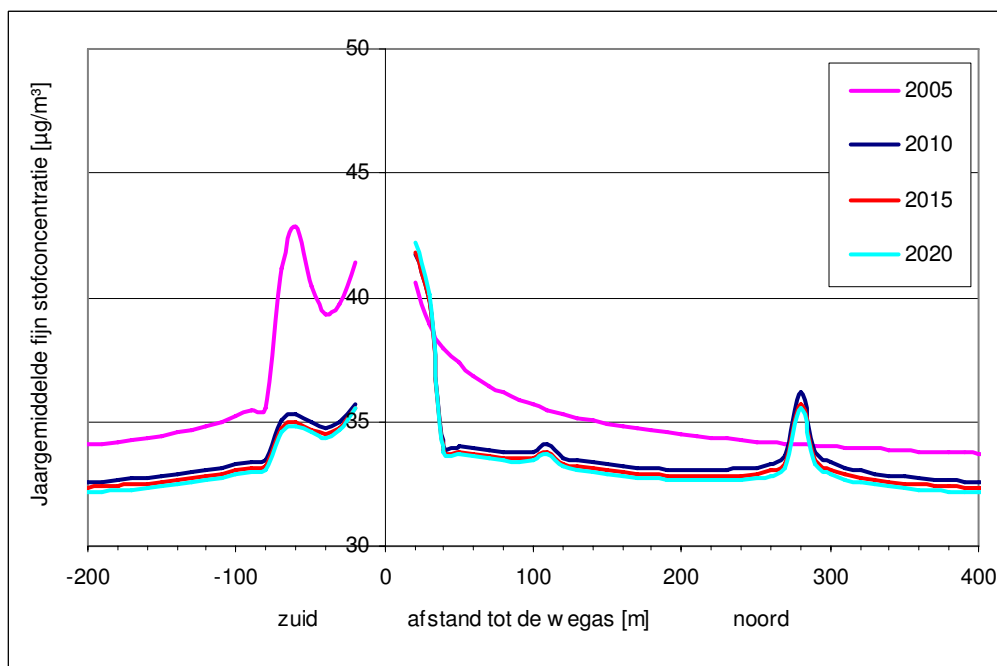
Het geldende bestemmingsplan maakt op het terrein van boerderij “De Geer” aan De Stelp de bouw van woningen mogelijk. Omdat op dit moment niet geheel duidelijk is hoe het gebied zal worden ingevuld, is in het nieuwe bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting voor het betreffende gebied opgenomen die de bouw van maximaal 5 woningen danwel sociaal-culturele voorzieningen mogelijk maakt. Vanwege een zorgvuldige afweging is ten overvloede onderzoek gedaan naar de gevolgen van luchtkwaliteit.

Uit door TNO uitgevoerd onderzoek (“Luchtkwaliteitsberekening ter hoogte van Vathorst”, 14 juni 2005, kenmerk B&O-A R2005/172) naar de luchtkwaliteit is gebleken dat op de bouwlocatie op de begane grondniveau wordt voldaan aan de tot 2010 geldende plandrempels. Tevens wordt voldaan aan de vanaf 2010 geldende grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en aan de vanaf 2005 geldende grenswaarde voor fijn stof PM10.

In de navolgende figuren zijn de concentraties voor verschillende jaren bepaald op een afstand uit de as van de rijksweg A1, daarbij rekening houdend met de aanwezige geluidsvoorziening.



Het uit te werken gebied bevindt zich ten zuiden van de wegas. Achter de de geluidsvoorziening daalt de jaargemiddelde concentraties op begane grondniveau tot acceptabele niveaus.



Ook de concentratie van fijn stof daalt vanaf 2005 onder de toelaatbare grenswaarde die geldt voor het blootstellen van de bevolking aan luchtverontreiniging. Aan de grenswaarde voor de dagwaarde voor fijn stof wordt niet voldaan. Deze komt ongeveer overeen met een jaargemiddelde concentratie van 32,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10 na correctie op de voor Amersfoort geldende zeezout-bijdrage (4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Er wordt vanuit gegaan dat door de voorgenomen maatregelen op rijksniveau op termijn het achtergrondniveau tezamen met de reductie van de luchtverontreiniging door het wegverkeer op de locatie voldoende zakt om aan het criterium te kunnen voldoen. Deze daling zal ongeveer 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2015 moeten bedragen.

Omdat het hier gaat om reeds geprojecteerde woningen uit een onherroepelijk plan en niet om (nieuw) te projecteren woningen moet de bijdrage van deze woningen in het kader van de toelaatbare luchtverontreiniging worden geaccepteerd. De bijdrage van een zeer beperkt aantal woningen aan het totaal van luchtverontreiniging is overigens dusdanig verwaarloosbaar klein dat niet wordt afgezien van de geprojecteerde status (uit te werken bestemming) ter beperking van de luchtverontreiniging.

Ecologie

Voor de ecologie is de Malewetering met haar oevers een belangrijk element. De Malewetering ontspringt aan de zuid- en noordkant van Hooglanderveen en mondt uiteindelijk uit in de Eem. Door haar geschiedenis en huidige vegetatie in met name de bovenloop is het een element wat de moeite waard is om te behouden en te versterken. In het landschap is de Malewetering te zien als een water met voornamelijk zeer steile, rechte oevers. De vegetatie van Slanke Waterkers, Brede waterpest en Kleine watereppe in combinatie met plaatselijk op het water een vlies van ijzerbacteriën duidt op minimaal enige mate van kwel.

De Malewetering was van oorsprong een natuurlijke afwatering, een beek waarvan men de loop van lieverlee heeft vergraven en uitgediept. Geomorfologisch is te zien dat de Malewetering in een laagte in het dekzandgebied ligt en de grens aangeeft van een hogere dekzandrug en een laagte.

De aanleg van vispassages ter hoogte van de stuwen zal de vismigratie stroomopwaarts bevorderen. Aanleg van natuurvriendelijke oevers versterkt de kansen voor het ontwikkelen van beekbegeleidende flora en fauna.

De geluidswallen zijn door hun grootte en ligging een belangrijk aaneengesloten groengebied. Door juist maaibeheer, gericht op vlinders en insecten, vormen ze een verbindingszone voor deze soorten.

Externe veiligheid

Externe veiligheid kan een rol spelen bij het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het gaat voor het plangebied om de A1. Van de A1 is de ligging van de plaatsgebonden-risico contour (PR-contour) bepaald.

Voor het PR is een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar bij nieuwe situaties. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek nabij de route maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. De 10^{-6} -PR-contour van de A1 ligt op de snelweg, de 10^{-7} -PR-contour ligt op 130m.

Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde per km route van 10^{-4} (een op de tienduizend) per jaar voor 10 of meer doden en van 10^{-6} (een op de miljoen) per jaar voor 100 of meer doden. Een groepsrisico hoger dan deze waarden moet worden vermeden. Voor het groepsrisico in het plangebied is de nieuwbouw in Vathorst van belang. Uit onderzoek blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico in het plangebied niet overschreden wordt. De herziening van het plangebied voorziet niet in een toename van de personendichtheid.

Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Dit betekent dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige bestemmingen, moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen de zogenaamde geluidzone van een weg. Uitgangspunt is dat zich langs elke weg een geluidzone 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 geluidzone geldt. Dit zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid van 30km/u geldt;

De grootte van de zone van een weg hangt af van het aantal rijstroken. Voor wegen in stedelijk gebied bedraagt de zone bij drie of vier rijstroken 350 m, bij een of twee rijstroken is deze 200 m. Voor wegen in buitenstedelijk gebied gelden de volgende zones: wegen met vijf of meer rijstroken: 600 m, drie of vier rijstroken: 400 m, een of twee rijstroken: 250 m.

Voor herontwikkelingslocaties die binnen een zone liggen is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor bestaande woningen is een akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan geen vereiste.

Binnen het uit te werken gebied (boerderij "De Geerse" aan De Stelp), zijn volgens het vigerende plan woningen toegestaan, waarvoor vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A1 en de Rondweg-Oost een maximale grenswaarde van 55 dB(A) en voor de Laan van Emiclaer (ontsluitingsweg Amersfoort Noord) een waarde van 60 dB(A) geldt. Gelet op de uit te werken bestemming is ten overvloede door Goudappel Coffeng akoestisch onderzoek uitgevoerd voor deze locatie. De resultaten zijn verwoord in het op 21 september 2005 uitgebrachte rapport "Akoestisch onderzoek Boerderijkavel Kattenbroek", kenmerk AMF121/Bxt/1086 (zie bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat tot 3 bouwlagen bij geluidgevoelige gevels ruimschoots wordt voldaan aan de ontheffingsgrenswaarde 60 dB(A) en aan de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A)

voor de Laan van Emiclaer. Tot 3 bouwlagen hoog wordt voldaan aan de ontheffingsgrenswaarde 55 dB(A) voor de Rondweg-Oost en tot maximaal 2 bouwlagen wordt voldaan de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A).

Tot 1 bouwlaag hoog wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingsgrenswaarde voor de Rijksweg A1. Omdat geluidsbeperkende maatregelen langs de Rijksweg dan wel ophoging van de bestaande geluidsvoorziening langs de Rondweg Oost over een grote afscherm lengte financieel niet aanvaardbaar is zal de bouwhoogte van geluidsgevoelige gevels van de woningen beperkt moeten blijven tot 1 bouwlaag en dient een woning in dat geval ook te beschikken over tenminste 1 geluidsgevoelige gevel met een geluidsbelasting van niet meer dan 50 dB(A). Voor deze locatie zal een geluidsontheffingsverzoek moeten worden ingediend bij de provincie Utrecht.

2.4 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 plan in kan stemmen. Dit blijkt ook uit de schriftelijke reactie van het waterschap. Tijdens het art. 10-overleg heeft het Waterschap aanvullende opmerkingen gemaakt (zie paragraaf 5.2).

3 HOOFDOPZET VAN HET PLAN

3.1 Inleiding

Kattenbroek is volledig gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de wijk Vathorst zal er een snelfietsroute komen richting het centrum. Het traject van deze route zal door Kattenbroek gaan lopen. Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, zal vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, het tracé van de snelfietsroute buiten dit plan worden gehouden. 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.

Voor de bestaande bebouwing en functies in Kattenbroek is een bestemmingsregeling ontworpen, die de mogelijkheden van het uitwerkingsplan grotendeels voortzet en rekening houdt met de ontwikkelingen die zich binnen dit gebruik voor kunnen doen zoals:

- de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode.
- de wens zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de richting 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.

Kattenbroek biedt thans ruimte aan de volgende functies:

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

De woonfunctie neemt hier de belangrijkste plaats in. De overige functies staan ten dienste van deze woonfunctie. Stadsdeelcentrum Emiclaer is de belangrijkste voorziening in de wijk. Dit winkelcentrum kan voor Kattenbroek, Nieuwland en Schothorst-Zielhorst worden gezien als een bovenwijkse voorziening.

In dit hoofdstuk worden per functie de verschillende ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden besproken. Per functie 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. Op afbeelding 4 zijn de verschillende functies aangegeven.

3.2 Wonen

Huidige situatie

Kattenbroek is een wijk met afwijkende architectuur, waarbij hoog- en laagbouw elkaar afwisselen. Huur en koopwoningen staan door elkaar en veel woningen zijn uitgebreid met aan- en bijgebouwen en/of dakopbouwen. De wijk wordt gekenmerkt door veel jonge gezinnen met kinderen. Het aantal allochtonen ligt beneden het gemiddelde van Amersfoort. In Kattenbroek wonen ruim 11.000 mensen die zijn gehuisvest in 4.547 woningen. De

woningvoorraad bestaat voor 62% uit koopwoningen. Het percentage gestapelde woningen ligt rond 25%. Het aantal 50-plussers is in tegenstelling tot wat je in een nieuw gebouwde wijk zou verwachten niet laag (17%). Dit komt door een aantal projecten dat voor senioren is gerealiseerd.

	Kattenbroek	Amersfoort
Inwoners	11.604	134.904
0-19 jaar	31,5%	26,7%
20-64 jaar	60,4%	61,6%
65 jaar en ouder	8,1%	11,7%
Niet Westerse allochtonen	8,9%	13,4%
Inwoners in 2015	10.618	158.154
Gem besteedbaar huishoudens inkomen	€35.300	€31.900

Bron: "Amersfoort in cijfers 2005"

Beleid

In het "Volkshuisvestingsplan Kadernota 1998-2000" speelt het thema Ongedeelde stad een belangrijke rol. In de ongedeelde stad is plaats voor iedereen. Er wordt uitgegaan van menging van goedkope en duurdere woningen. Daarnaast wordt gehecht aan gedifferentieerde woonmilieus en woningtypologische verscheidenheid die recht doen aan de maatschappelijke en culturele verscheidenheid van bewoners.

In het ISV ontwikkelingsprogramma Amersfoort 2000-2004 "Amersfoort, Stad met een Hart" wordt een toekomstvisie neergelegd met als centraal thema voor de bestaande wijken: de fysieke en sociale leefomgeving. Speerpunten hierbinnen zijn wijkgericht werken, de toekomstwaarde van de woning voorraad, de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid, voorzieningen voor de jeugd en jongeren en het ouderenbeleid.

De gemeente heeft in 2001 een volkshuisvestingsnota opgesteld "Lang levende stad-Wonen in Amersfoort 2001-2005". De centrale opgave is: het waarborgen van voldoende keuzemogelijkheid op de Amersfoortse woningmarkt. Dit moet gestalte krijgen in een gevarieerde stad die plaats biedt aan uiteenlopende woonwensen. Ook het "Ongedeelde Stad" –principe komt hier weer naar voren. Wijken, buurten en woningen zullen hun duurzame en herkenbare identiteit moeten behouden en, zonodig, verder ontwikkelen. Drie centrale aandachtsvelden zijn:

- wonen en werken; streven naar een optimaal en gevarieerd grond- en ruimtegebruik;
- wonen, zorg en service; toenemende vraag naar individuele, op maat gesneden combinaties van wonen en zorg;
- gebruikersvrijheid; keuzevrijheid en keuzeruimte op het gebied van wonen, zullen voor de meeste mensen fors groeien.

Amersfoort is in deze nota in drieën verdeeld aan de hand van de typering van gebieden:

- de Netwerkstad in het noorden; een typisch "geplande stad",
- de Zandstad in het zuiden; het oude landschap is op veel plaatsen zichtbaar en voelbaar,
- de Hybride Stad; een verbrokkelde stedenbouwkundige opzet, zeer verschillende woonkwaliteiten en een optelsom van zowel problemen als kansen.

Kattenbroek maakt deel uit van de netwerkstad. De doelstellingen voor de komende jaren voor netwerkstad zijn:

- vasthouden van de positieve 'buitenwijkwaliteiten': rust, netheid, bereikbaarheid;
- onderdeel blijven van de Ongedeelde Stad;
- zo mogelijk in de toekomst aantrekkelijker worden voor een wat breder spectrum van belangstellenden.

Ontwikkelingen: nieuwe woningen

Aangezien Kattenbroek een relatief nieuwe wijk is, is er weinig reden en ruimte voor nieuwbouw. Uitsluitend op het erf van boerderij "De Geer" aan De Stelp biedt het onderhavige bestemmingsplan, via een uitwerking, de mogelijkheid om maximaal 5 woningen te bouwen. Overigens bood het voorgaande bestemmingsplan deze mogelijkheden ook. Ook bestaat de mogelijkheid om het gebied na uitwerking te gebruiken voor sociaal-culturele voorzieningen.

Ontwikkelingen: bestaande woningen

Behalve nieuwbouw van woningen, zijn ook de veranderingen aan de bestaande woningen van belang. Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot verandering in en aan de woning bij de zittende bewoner of nieuwe bewoner toe naarmate de woning ouder wordt. De huidige situatie geeft aan dat er veel behoefte is aan uitbreiding van de woning (dakopbouwen, uitbreiding d.m.v. aan- en/of bijgebouwen etc.). Hier moeten echter wel grenzen aan worden gesteld.

Het bestemmingsplan biedt in ruime mate mogelijkheden voor genoemde woonwensen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de uitbreiding van woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is vaak beperkt. Daar waar in het verleden vergunningen zijn verleend voor uitbreiding van de woning, kan eerlijkheidshalve bij een soortgelijke, nieuwe aanvraag niet zomaar een vergunning worden geweigerd, het zogenaamde gelijkheidsbeginsel. Soms is het ruimtelijk gezien b.v. zelfs wenselijker als bij meerdere huizen een dakopbouw wordt gerealiseerd in plaats van op een enkel huis in het rijtje.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Om de leefbaarheid in Kattenbroek te vergroten, is het gewenst dat er o.a. mogelijkheden geboden worden voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De gemeente Amersfoort heeft hiertoe in 1998 de aan- en bijgebouwenregeling opgesteld.

In deze regeling worden, na vrijstelling, bepaalde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de eigen woning toegestaan (uitsluitend door de bewoners). Binnen de ruimtelijk functionele opzet van woonwijken zijn de mogelijkheden daartoe echter vaak beperkt. 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 (b.v. stank en geluid) visuele hinder (b.v. buitenopslag in de voortuin) en verkeershinder.

Bij deze voorwaarden geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd moet blijven.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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;
- de woningen voor zover mogelijk uitbreidingsmogelijkheden bieden;
- met vrijstelling toestaan van beroeps en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Huidige situatie

De voorzieningen in Kattenbroek zijn redelijk geconcentreerd. In de Ring en de Verborgene Zone bevindt zich een concentratie van scholen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven.

Basisonderwijs

Binnen het plangebied bevindt zich een viertal basisscholen:

- Openbare basisschool De Meander aan Het Avontuur 45 en zes lokalen worden gebruikt van de schoolwoningen in Hoogland;
- Openbare basisschool de Dubbelster aan de Weergang 2;
- Protestants Christelijke basisschool Gabrie Mehen aan de Dopheide 34, acht lokalen worden gebruikt van het Multi Functioneel Centrum aan De Ontdekking 5;
- Rooms Katholieke basisschool De Breede Hei aan de Dopheide 40, acht lokalen worden gebruikt van het Multi Functioneel Centrum aan De Ontdekking 5.

Peuterspeelzalen

- Olleke Bolleke Peuterspeelzaal Stap aan de Donjon 1;
- Poesje Miauw Peuterspeelzaal aan de Donjon 2;
- De Dwingel aan de Dopheide 38;
- Het Katshuis aan de Laan der Winden 1.

Kinderdagverblijf/opvang

- Kinderdagverblijf Kids en Co aan de Brand 11;
- Kinderdagverblijf Mickey's Kattenbroek aan het Klinket 21-23;
- Het Katshuis (buitenschoolse opvang) aan de Laan der Winden 1;
- Micado (buitenschoolse opvang) aan de Dopheide 38.

Religieus

In het plangebied is slechts één gebouw met een religieuze functie. Deze is gevestigd in Het Brandpunt aan de Laan naar Emiclaer. Het is een kerk van de Oecumenische geloofsgemeenschap. Ten zuiden van het winkelcentrum Emiclaer is nog een kerk van de gereformeerde- vrijgemaakte kerk de Lichtkring gelegen, maar deze valt net buiten het plangebied.

Sport

In het plangebied zijn weinig openbare sportvoorzieningen aanwezig. Kattenbroek heeft op een aantal gymnastieklokalen na bijna geen sportvoorzieningen. Op kantoorlocatie De Brand is het sportcentrum de Pellikaan gelegen. Hier bevinden zich o.a. een zwembad en tennisbanen. De overige sportvoorzieningen waar vanuit Kattenbroek gebruik van kan worden gemaakt, zijn gelegen in het Stadsdeel-park Schothorst.

Gezondheidszorg

In Kattenbroek is een gezondheidscentrum gelegen waarin de volgende voorzieningen gevestigd zijn: apotheek, huisartsenpraktijk, maatschappelijkwerk, bureau voor opvoedingsvragen, psychologenpraktijk, oefentherapie Cesar en podo-orthesiologie, tandartsenpraktijk, fysiotherapie en manuele therapie en logopedie en stottertherapie. In het plangebied bevinden zich verder nog een tandarts, enkele therapeuten (zoals fysiotherapeuten en homeopathische therapeuten) en andere medisch-gerelateerde 'beroepen aan huis'.

Sociaal-cultureel

In Kattenbroek bevinden zich 3 wijkcentra: wijkcentrum het Katshuis aan de Laan der Winden, Inloophuis de Ontmoeting aan de Bekroning 2.

Wooncomplexen voor ouderen

In Kattenbroek is een aantal projecten voor ouderen gerealiseerd. Woningcorporatie Portaal heeft een woongroep voor 25 senioren aan de Wingerd, 21 seniorenwoningen aan de Boerderijkamer, 24 seniorenwoningen aan het Herfstveld en 68 seniorenwoningen aan Het Masker. Woningcorporatie SCW heeft 215 seniorenwoningen; woongroep Castellum met 22 woningen, het Pluspunt, een seniorenflat met 100 wooneenheden aan het Hof der Gedachten en een aantal grondgebonden woningen.

Nutsvoorzieningen

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

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 vrijwilligers werk 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 vraaggestuurd 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 Amersfoorts cultuuraanbod, met als thema's: Cultuurhistorie Binnenstad; Kunst & Architectuur; De Stad als Podium;
- wijkgerichte beleidsprogramma's zullen op de korte termijn alleen ontwikkeld worden voor de zogenaamde prioriteitswijken. Kattenbroek is 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 buiten recreatie.

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 groeps grootte, aandacht voor de individuele leerling en bijv. het pedagogisch klimaat binnen de school bepalend voor de uitbreidingsbehoefte van een school. Binnen Kattenbroek zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor voorzieningen beperkt omdat er weinig vrije ruimte meer is. De uitbreidingsmogelijkheden zouden alleen in de hoogte gerealiseerd kunnen worden.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- bestaande maatschappelijke voorzieningen in de wijk specifiek bestemmen;
- voor zover daartegen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan, worden uitbreidingsmogelijkheden geboden;
- met vrijstelling functie verandering naar andere maatschappelijk functies toestaan;
- op een aantal locaties menging van functies toestaan (bestemming “gemengde doeleinden”), i.v.m. de flexibiliteit en de mogelijkheid om kleine bedrijven, kantoren en detailhandel toe te staan.

3.4 Detailhandel

Huidige situatie

In Kattenbroek zijn de detailhandelsvoorzieningen geconcentreerd in het Stadsdeelcentrum Emiclaer. Op kantorenlocatie De Brand is perifere detailhandel gevestigd.

Het 10 jaar oude Stadsdeelcentrum Emiclaer heeft een zeer ruim aanbod aan voorzieningen en trekt veel bezoekers. Emiclaer heeft een bovenwijkse functie voor de wijken Schothorst-Zielhorst en Nieuwland. In het winkelcentrum zijn enkele trekkers aanwezig zoals de Albert Heijn, C1000 en de Hema. Daarnaast is er een groot aantal subtrekkers gevestigd zoals Blokker, Etos, Kruidvat, Scheer en Foppen etc. Op de donderdagen vindt er nabij het winkelcentrum de weekmarkt plaats. De menging van de functies wonen en werken heeft er voor gezorgd dat het winkelcentrum sociaal veilig is.

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 5^e 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 detailhandelsondernemer 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 distributie-planologisch 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.

Gelet op het bovenstaande wordt er op dit moment onderzoek gedaan naar mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum Emiclaer. Daar er op korte termijn geen uitkomsten te verwachten zijn, is er in het bestemmingsplan geen rekening met uitbreiding gehouden. Indien uit de uitkomsten van de onderzoeken blijkt dat uitbreiding wenselijk is en dit stedenbouwkundig inpasbaar is, zal te zijner tijd een herzienings- of vrijstellingsprocedure moeten worden doorlopen.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- detailhandelsbedrijven worden als zodanig bestemd;
- op een aantal locaties menging van functies toestaan (bestemming “Gemengde doeleinden”) i.v.m. de flexibiliteit en de mogelijkheid om kleine bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

3.5 Horeca

Huidige situatie

In Kattenbroek komen verschillende horeca bedrijven voor, de meeste bevinden zich in het winkelcentrum Emiclaer: 1 eet-café, twee restaurants en een cafetaria. Op kantoorlocatie De Brand zijn hotel/restaurant Campanile en sportcomplex de Pellikaan met een ondergeschikte horecagelegenheid gevestigd.

Beleid

In juni 2000 is de “Nota horecabeleid Amersfoort 2000-2005” vastgesteld. Deze nota is primair gericht op de gewenste horeca-ontwikkeling in relatie tot de groei van de stad Amersfoort tot 2005. Het uitgangspunt bij deze ontwikkeling is, dat er een goed evenwicht moet zijn tussen het woon- en winkelklimaat en de uitbreiding van het aantal horecabedrijven. Het is met name gericht op de aspecten ruimtelijke ordening, openbare orde en milieu.

In de Nota horecabeleid is een onderscheid gemaakt tussen horeca-A vestigingen, horeca-B vestigingen en horeca-C vestigingen. Het onderscheid berust grofweg op het verschil tussen

inrichtingen waar de nadruk ligt op het eten (A) en inrichtingen waar de nadruk ligt op het consumeren van alcoholhoudende dranken (B). Horeca-C komt niet als zelfstandige functie voor maar is bedoeld voor inrichtingen waar het gebruik van alcoholische dranken een ondergeschikte functie vervult ten opzichte van de hoofdfunctie (bijvoorbeeld sportkantines, e.d.). Hotels worden apart aangeduid met H(h). Binnen een hotel is het toegestaan om ondergeschikt horeca-A en -B te vestigen.

Op stadsniveau zal eventuele uitbreiding van de horeca plaatsvinden in het centrum. Er zijn nieuwe openings- en sluitingstijden gekomen voor de verschillende horecagelegenheden en de veiligheid rondom deze gelegenheden moet worden verhoogd. Om het vastgestelde horecabeleid te effectueren is een goed handhavingsbeleid van belang.

In het onderhavige bestemmingsplan is er vanwege de flexibiliteit voor gekozen om horeca (uitsluitend horeca A) mogelijk te maken binnen de bestemming GD(2). Op deze manier kan binnen het winkelcentrum Emiclaer worden geschoven met de horeca-functies. Wel is ervoor gekozen om het huidige oppervlakte (800 m²) aan horeca niet te vergroten. Er wordt dus geen uitbreiding van horeca mogelijk gemaakt. De Heimans-serre is voor een gedeelte ook bestemd tot Gemengde Doeleinden GD(2). Om te voorkomen dat ook hier horeca kan worden gevestigd, is dit in de voorschriften uitgezonderd.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- horeca-A mogelijk maken middels de GD(2)-bestemming;
- horeca binnen de bestemming Gemengde Doeleinden GD(2) ter plaatse van de Heimans-serre uitsluiten;
- het hotel aan de Laan naar Emiclaer als zodanig bestemmen H(h);
- geen extra m² aan horeca toestaan.

3.6 Bedrijven

Huidige situatie

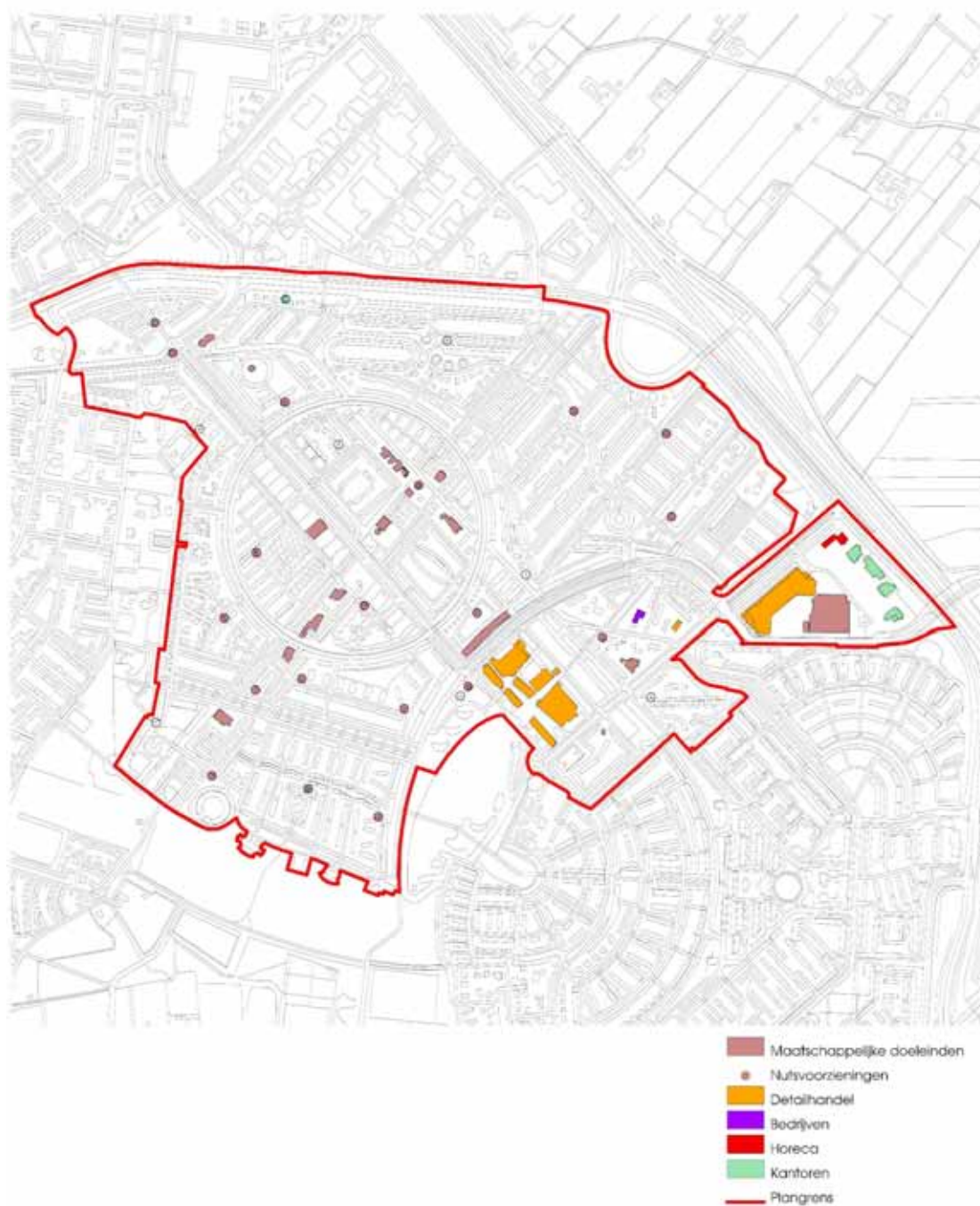
De bedrijvigheid in Kattenbroek is van geringe omvang. Naast een loods van verhuurbedrijf Westerhuis aan de Strang 1 en een montagebedrijf aan de Zevenhuizerstraat 136a, vindt er weinig bedrijvigheid plaats.

Op kantoren locatie De Brand komen wel de nodige kantoren voor zoals Stater NV, Bouwfonds regio Midden-Oost, PQ Europe, Extensive, Jansen MI consultants en PinkRoccade Finance en PinkRoccade Industrius.

Beleid

Voor Kattenbroek is geen specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van bedrijven. 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

Afbeelding 4:

FUNCTIEKAART

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 milieuhinderlijke 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 behoren in bepaalde milieucategorieën. Met vrijstelling kunnen eventueel ook bedrijven uit de naasthogere 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 wonen aangegeven dat, na vrijstelling, bepaalde beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de eigen woning kunnen worden toegestaan. Binnen de ruimtelijke functionele opzet van woonwijken zijn de mogelijkheden daartoe echter vaak beperkt. Zie verder paragraaf 3.2 wonen.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- Bestaande bedrijven worden specifiek bestemd tot “bedrijven”, met een nadere code inzake de toelaatbare milieucategorieën;
- Op een aantal locaties menging van functies toestaan, i.v.m. de flexibiliteit en de mogelijkheid om kleine kantoren en maatschappelijkevoorzieningen 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 vigerende bestemmingsplannen een verbod opgenomen voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting. Uitzondering hierop waren de 5 lokaties 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).

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.

In verband met het stedelijke karakter, de groei van de gemeente en de centrumfunctie die Amersfoort voor de regio heeft, wordt een verruiming van het huidige aantal seksinrichtingen van 5 naar 7 verantwoord geacht.

Ook in onderhavig bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het vestigen van een seksinrichting. Deze keuze is gebaseerd op het bovengenoemde beleid. Seksinrichtingen hebben vanwege hun uitstraling en openingstijden immers een ruimtelijke impact op de omgeving die zich onderscheidt van overige bedrijven.

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

- 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.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande kan het volgende uitgangspunt voor de bestemmingsopzet worden geformuleerd:

- opnemen van een verbod op seksinrichtingen voor het gehele plangebied.

3.8 Verkeer en verblijf

Huidige situatie

Interne en externe ontsluitingsstructuur en categorisering wegen

De wijk is voor gemotoriseerd verkeer op het stedelijk hoofdnetwerk aangesloten door de Ringweg Noord en Oost. De A28 kan worden gezien als een weg met een belangrijke stroomfunctie. De gebieds-ontsluitingswegen (50km-wegen) zijn: de Heideweg, Laan naar Emiclaer, het Masker, de Ring, Laan der Hoven, Jonkvrouw Foeytweg en de Zevenhuizerstraat die via de ds. Posthumes Meijesweg aansluit op de Laan der Hoven. De volgende wegen zijn van belang voor de interne ontsluiting: het Masker, de Kreek, Bruggensingel-Noord en de Bruggensingel-Zuid. Ondanks kleine maatregelen (afsluitingen, drempels) is Kattenbroek niet ingericht als 30km gebied (zie voor de verkeersstructuur afbeelding 5).

Openbaar vervoer

Kattenbroek wordt ontsloten door 3 stadsbuslijnen, een streekverbinding met Nijkerk en een spitslijn naar de Uithof. Op afbeelding 5 zijn de routes van de buslijnen aangegeven.

Parkeren

De parkeerdruk in Kattenbroek is overal hoog. Door het toegenomen autobezit is er een tekort aan parkeerplaatsen. Het aantal auto's per huishouden na realisatie van de wijk gestegen.

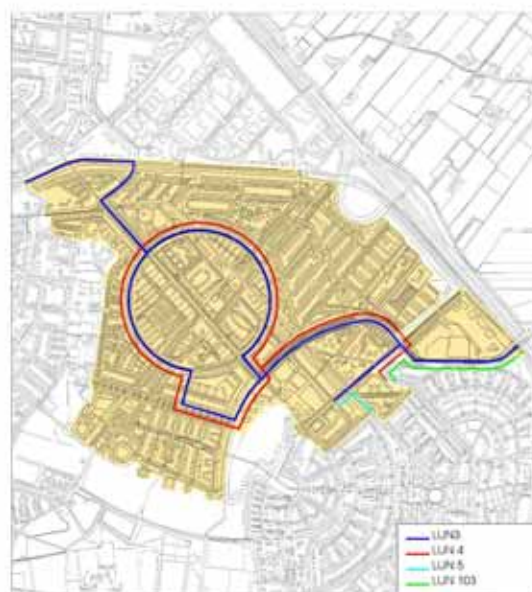
Een ander parkeerprobleem doet zich voor bij winkelcentrum Emiclaer. Auto's worden daar vaak bij de woningen geparkeerd omdat dat dichterbij of makkelijker is.

Afbeelding 5:

VERKEERSSTRUCTUUR



AUTOVERKEER



OPENBAAR VERVOER



LANGZAAM VERKEER



BEREIKBAARHEIDSLocatIES 2010

Beleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is verwoord in het "Verkeers -en vervoersplan 1999". De kernpunten hierin zijn:

- het beperken van de groei van de automobiliteit door het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer;
- het terugdringen van het niet noodzakelijke autoverkeer;
- het verbeteren van de leefbaarheid;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid;
- het verbeteren van de bereikbaarheid voor het economisch noodzakelijk verkeer.
-

In de paragraaf "huidige situatie" is de categorisering van de wegen in Kattenbroek beschreven zoals opgenomen in het wegcategoryseringsplan uit het VVP 1999. De gebiedsontsluitingswegen hebben een verzamel -en stroomfunctie voor het gemotoriseerde verkeer. De intensiteiten en snelheden zijn hoger (50 km/uur) dan dan op de erftoegangswegen (30 km/uur). Voor deze laatste wegen staan de verblijfskwaliteit en het langzame verkeer centraal. De desbetreffende wegen worden ingericht volgens de beoogde functie.

In 2001 is het Fietsstimuleringsplan vastgesteld. Daarin is een aantal snelfietsroutes opgenomen. De snelfietsroute richting Nieuwland zal niet op korte termijn worden gerealiseerd.

De snelfietsroute naar Vathorst zal gedeeltelijk door Kattenbroek komen te liggen. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is er voor gekozen deze nieuwe ontwikkeling buiten het plan te laten. Voor de snelfietsroute wordt een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

Naast het Verkeers- en Vervoersplan is een aparte nota opgesteld voor het parkeerbeleid. Het geldende beleid is verspreid over verschillende beleidsdocumenten waaronder de nota "Parkeerbeleid op hoofdlijnen" uit 1993. De concept-"Nota Toepassing Parkeernormen 2000+" zal al het vigerende parkeerbeleid vervangen. Doel van de nota is het komen tot gemeentelijke parkeernormen voor de verschillende functies in Amersfoort met een duidelijk en gedragen parkeer- en locatie beleid voor de komende jaren. Een gebiedsgewijze en interdisciplinaire aanpak staan hierbij voorop. Bij alle nieuwe ontwikkelingen in Kattenbroek moet worden voldaan aan de parkeernormen. Winkels, bedrijven, kantoren, woningen en andere voorzieningen moeten voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

Op basis van het vorenstaande zijn de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsopzet 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, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opnemen;
- binnen de bestemming behoort herinrichting tot de mogelijkheden.

3.9 Openbare ruimte

In deze paragraaf wordt de openbare ruimte behandeld, met uitzondering van de functies verkeer en verblijf, die al in de voorgaande paragraaf zijn behandeld.

Huidige situatie

Groenvoorzieningen

Kattenbroek heeft opvallend weinig groen van enig formaat. Dit groen is gebundeld in park Schothorst dat buiten het plangebied is gelegen. Dit park omringt het oude landgoed Schothorst en heeft een hoge landschappelijke, ecologische en recreatieve waarde. Het overige groen bestaat uit smalle groenstroken langs de verschillende water- en verkeerswegen en een deel is opgenomen in de geluidswal die het noorden van het plangebied begrenst. Op afbeelding 6 staan de groenvoorzieningen aangegeven.

Water

In Kattenbroek komen verspreid over de wijk verschillende waterpartijen voor. Deze waterpartijen bestaan uit sloten en kanalen. De oorspronkelijke waterstructuur is bij het plan zoveel mogelijk behouden gebleven zoals de verschillende sloten en de Malewetering. Ten zuiden en westen van Hooglanderveen vervult de Malewetering een belangrijke afwateringsfunctie. Via een stuw in deze watergang ter hoogte van de kruising Heideweg/Rijksweg A1, watert het zuidelijk gedeelte van Vathorst onder vrij verval af (uiteindelijk naar de Malesluis aan de Eem). Tevens zijn er nieuwe watergangen aangelegd zoals de vijver ten zuiden van het winkelcentrum Emiclaer en de Kreek in het noorden van het plangebied. De waterpartijen zijn kenmerkend en structuurbepalend voor Kattenbroek en hebben tevens een waterbergende functie. Op afbeelding 7 staan de watergangen nader aangegeven en is onderscheid gemaakt in primaire en tertiaire watergangen.

Speelvoorzieningen

De speelvoorzieningen in Kattenbroek liggen verspreid over het plangebied en hebben veelal een kleinschalig karakter. Er zijn speelvoorzieningen en speelveldjes. Kattenbroek kent op een aantal plaatsen geen stoepen maar door de autoluwe straten en de ruime mate van speelveldjes en andere speelvoorzieningen wordt dit echter gecompenseerd.

Beleid

Groenvoorzieningen

Het gemeente bestuur 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. Daarnaast is in dat kader vastgesteld welke groenvoorzieningen moeten worden aangemerkt als "structureel groen" en als openbaar gebied behouden moet blijven. In Kattenbroek zijn al verschillende groenstroken verkocht aan bewoners. Er bevinden zich in Kattenbroek een aantal structuur bepalende groenelementen die behouden moeten worden. Deze elementen hebben ook een recreatieve functie. Het is niet gewenst dat deze groenelementen verkocht worden. De groenelementen die geen structurele functie hebben, kunnen worden afgestoten. Voor zover deze grenzen aan een woning of tuin, kunnen ze verkocht worden. 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;
- ecologische waarde.

Afbeelding 6:

GROENSTRUCTUUR



Voor monumentale bomen is beleid vastgelegd in de “Bomennota 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. In het plangebied komen echter geen monumentale bomen voor.

Ecologie en landschap

In 1996 is het “Landschapsbeleidsplan” opgesteld waarin de visie op de meest gewenste ontwikkeling van de ecologische, visueel ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied wordt verwoord. Het plan spreekt zich eveneens uit over waardevolle gebieden binnen het huidige stedelijke gebied. Het beleid is gericht op versterking van natuur en landschap in Amersfoort.

In het rapport “Amersfoortse STEK: Stedelijke Ecologie in Kaart: de ecologische structuur van Amersfoort op stadsniveau” is de gemeentelijke visie op de ecologische structuur van Amersfoort vastgelegd. Het Valleikanaal, de Eem en het Landgoed Schothorst zijn daarin aangemerkt als hoofdgebied. Dit zijn gebieden met een belangrijke ecologische waarde.

Water

Provinciale Staten van Utrecht hebben in 1999 het Waterhuishoudingsplan “Water op orde” vastgesteld dat de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer in de provincie Utrecht aangeeft voor de periode tot juni 2003. De provincie is nu bezig met het opstellen van een nieuw waterhuishoudingsplan, het beleid omtrent bestemmingsplannen zal hierin niet veranderen. Naast het thema “water als ordenend principe” dat als een rode draad door het gehele plan loopt zijn de speerpunten in dit plan:

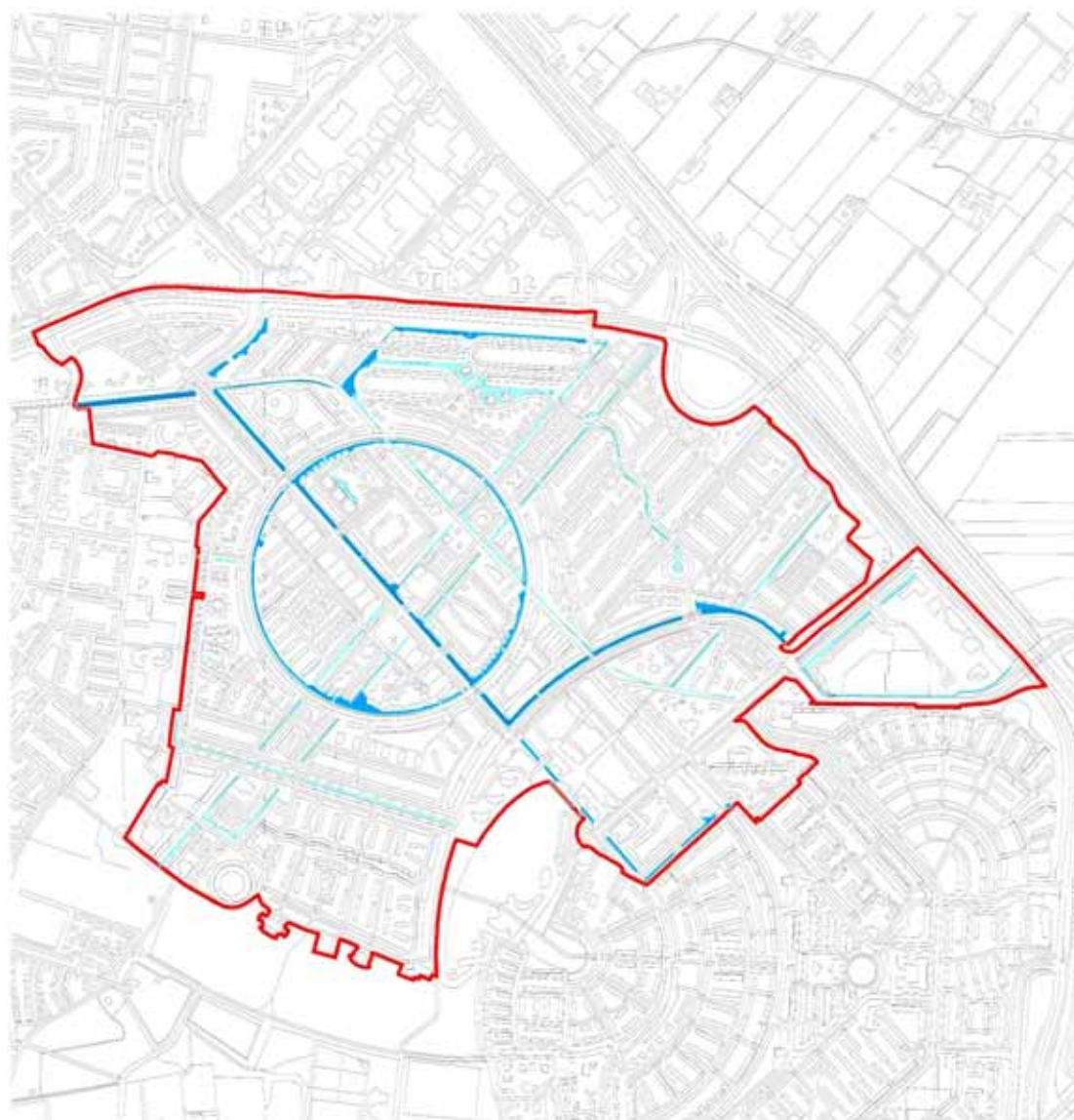
- verdroging; een belangrijke oorzaak van achteruitgang in de natuur;
- waterbodems; in onze provincie vaak sterk verontreinigd waardoor de gebruiksfuncties van het watersysteem worden bedreigd;
- diffuse bronnen; zorgen inmiddels voor het leeuwendeel van de verontreiniging van het oppervlaktewater.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

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

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in het “Waterplan Amersfoort” van 2002. 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

Afbeelding 7:

WATERSTRUCTUUR



- Primaire Watergangen
- Tertiaire Watergangen
- Plangrens

waterhuishoudingsplan van de provincie en waterbeheerplan van het waterschap Vallei & Eem.

Het streefbeeld voor oppervlaktewater vanuit het waterplan voor Kattenbroek is voor het noordoostelijk gedeelte, inclusief de ring en inclusief de vijver Emiclaire 'Water met Allure'. Hierbij ligt de nadruk op de beeldkwaliteit. Het zuidwestelijk deel heeft als streefbeeld 'Water voor de wijk'. De inrichting van de oppervlaktewateren wordt daarbij afgestemd op de wensen van bewoners, waarbij ook de natuur lokaal meer kansen krijgt. Zoals dat algemeen geldt is het voor Kattenbroek erg belangrijk dat het huidige areaal aan oppervlaktewater niet verkleind wordt i.v.m. benodigde bergingscapaciteit. Kattenbroek heeft relatief veel oppervlaktewater (primaire watergangen 43.011 m², tertiaire watergangen 32.249 m²), maar het knelpunt wordt met name veroorzaakt door de beperkte afvoercapaciteit van de Malewetering. De Malewetering voert water vanuit Vathorst door Zielhorst en Kattenbroek richting de Eem. Verder is het streven om daar waar mogelijk natuurlijke oevers aan te leggen.

Kattenbroek heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het regenwater in het gebied wordt daardoor slechts gedeeltelijk geloosd op het oppervlaktewater. Het streven is om dit in de nabije toekomst grotendeels volledig gescheiden te maken. Om dat te kunnen realiseren zal tegelijkertijd gekeken moeten worden naar de beperkte afvoercapaciteit van de Malewetering of het creëren van extra berging stroomopwaarts van de Malewetering. Hierbij is o.a. berging in het meer Emiclaire een optie. Verdere actuele knelpunten zijn dat er incidenteel (voorzover bekend) grondwateroverlast optreedt en dat er woekering van 'de Grote Waternavel' plaatsvindt. Dit laatste is een uitheemse waterplant, die vermoedelijk vanuit particuliere vijvers naar oppervlaktewater is uitgezet. Dit is overigens een landelijk probleem. Voor de plant geldt inmiddels een handelsverbod.

Speelvoorzieningen

In 2002 is er een concept "Speelruimteplan Amersfoort 2002-2011" opgesteld. Het doel van dit plan is: een visie opstellen voor de periode 2002-2011, op het (stimuleren van het) spelen en bewegen in de openbare ruimte in het algemeen en met name door kinderen en jongeren. Hierbij wordt zowel gekeken naar de ruimte voor spelen en bewegen (ingerichte speelplekken, informele speelruimtes, locaties voor medegebruik) als naar de daar eventueel aanwezige speelvoorzieningen en/of spelaanleidingen.

De speelvoorzieningen in Kattenbroek bestaan veelal uit kleine speelplekken. Tevens zijn er veel formele speellocaties zoals basisscholen waarvan de kwaliteit hoog is.

In de toekomst zal, kijkend naar het stijgend aantal kinderen, het aantal speelvoorzieningen moeten worden uitgebreid. De bestaande speellocaties zullen worden opgewaardeerd en voor alle leeftijdsgroepen worden nieuwe speellocaties aangelegd. De bestaande speellocaties zullen in de toekomst beter onderhouden worden.

Recreatieve fiets- en wandelpaden

In het plangebied zijn een aantal wandel- en fietspaden met een recreatieve functie. 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.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- het structureel groen in de wijk bestemmen tot "groenvoorzieningen", de overige groengebieden bij de andere bestemmingen betrekken;
- de hoofdwatgangen ('primaire' watgangen), inclusief (onderhouds)strook bestemmen tot "waterstaatsdoeleinden", het overige water ('tertiaire' watgangen) in de wijk onderbrengen in de bestemming "groenvoorzieningen";
- in de voorschriften de minimaal te handhaven oppervlakte aan tertiaire watgangen en waterpartijen vastleggen;
- binnen de bestemmingen behoort herinrichting tot de mogelijkheden;
- binnen de bestemming groenvoorziening andere recreatieve voorzieningen (zoals paden en speelgelegenheden) mogelijk maken. Bij grotere ingrepen wordt d.m.v. een aanlegvergunning een nadere afweging van de in het geding zijnde belangen mogelijk gemaakt.

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 “**wijzigingsbevoegdheid**”.

In dit soort situaties, als genoemd onder 2, is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situaties deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

Wijzigen zonder goedkeuring van GS

Tot 1991 was aan een wijzigingsbevoegdheid altijd automatisch een goedkeuring van Gedeputeerde Staten gekoppeld. Met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 1991, is daar een einde aan gekomen. Het zevende lid van artikel 11 WRO 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 **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, 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 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 6 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 uit te werken woondoeleinden

Voor een één lokatie (Boerderij “De Geer” aan de Stelp) is in het plan een uitwerkingsverplichting voor burgemeester en wethouders opgenomen.

In een beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij het maken van het uitwerkingsplan. De procedure bij uitwerking is gelijk aan die bij wijziging van het plan, zoals hierboven uiteengezet in paragraaf 4.1

4.3 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 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 (b.v. 3/6). Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (b.v. -/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:

voor aaneengesloten woningen: 9 m;

voor halfvrijstaande woningen: 10 m;

voor vrijstaande woningen: 12 m.

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 erfbebouwing is beperkt tot 3 meter. Ook aan de oppervlakte te bebouwen erfbebouwing is een maximum gesteld. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en 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 gelijk met de rooilijn van de aangrenzende woningen. 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 lichtbouwvergunningplichtige 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 lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken". Waar nodig wordt daar hierna op ingegaan.

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 12 m²). 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 12 m² worden daarom als regel buiten het bouwblok gelaten. Indien de uitbouwen groter zijn, is hiervoor ook aan de voorzijde van de woningen de aanduiding "te bebouwen erven" toegepast.

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. Daarnaast zijn voorschriften opgenomen ter voorkoming van milieuhinder, visuele hinder en verkeershinder.

Waardevolle panden

Binnen het plangebied komt een aantal woningen voor die aangemerkt kunnen worden als waardevol pand. In paragraaf 2.2 zijn de karakteristieke waarden van deze gebouwen beschreven. 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 voorgenoemde activiteiten wordt gehoord.

4.4 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 grondlaag. 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, voorzover 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.

4.5 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 opgenomen op de plankaart. Voor bijgebouwen buiten het bouwblok is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van die bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het perceel. Bij onderwijsdoeleinden is een extra vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor gebouwen ten dienste van het onderwijs van maximaal 300 m² buiten het bouwblok. Op de plaatsen waar momenteel een bedrijfs- of dienstwoning aanwezig is, is deze op de plankaart specifiek aangeduid.

4.6 Bestemming detailhandelsdoeleinden

Alle bestaande detailhandelsvoorzieningen hebben de bestemming “Detailhandelsdoeleinden” gekregen. Binnen de bestemming is een nader onderscheid gemaakt in categorieën detailhandel. De bestemmingen zijn daartoe voorzien van een nadere code. De reden voor dit nader 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.

4.7 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), horeca (H) 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.

4.8 Bestemming kantoordoeleinden

Op een aantal locaties bevindt zich een kantoorgebouw of –complex. Gelet op de ligging van de percelen is gekozen voor een specifieke bestemming. Voor de kantoren op “De Brand” geldt dat de kantoorfunctie, overeenkomstig het huidige gebruik, zich niet hoeft te beperken tot de begane grond. 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.

4.9 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 bedrijvenlijst³. 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. 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.

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 milieucategorie

³ Ontleend aan “Bedrijven en milieuzonering”, VNG uitgeverij, Den Haag, 1999.

3. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorieën 4, 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 in Kattenbroek 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 Kattenbroek, 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.

4.10 Bestemmingen verblijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden

In het kader van het VVP 1999 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 Kattenbroek zijn de Heideweg, Albert Schweitersingel, Laan naar Emiclaer, het Masker, de Ring, Laan der Hoven, Jonkvrouw Foeytweg en de Zevenhuizerstraat aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. 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 tot “Verkeersdoeleinden”. De overige wegen en paden met bijbehorende bermen, trottoirs etc. zijn bestemd als “Verblijfsdoeleinden”.

4.11 Bestemming groenvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden

De groenelementen die structuurbepalend zijn voor Kattenbroek, 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 15% van het bestemmingsvlak danwel 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 aanwezig oppervlaktewater.

De primaire watergangen en -partijen inclusief (onderhouds-)strook van bepaalde breedte zijn bestemd voor “Waterstaatsdoeleinden”. Ter plaatse van kruisingen van de verkeers- en verblijfsbestemming met de bestemming waterstaatsdoeleinden is de bestemming water niet onderbroken. In de bestemming is een vergunningstelsel opgenomen voor de uitvoering van bepaalde werken of werkzaamheden (aanlegvergunning). De tertiaire watergangen zijn ondergebracht in de bestemming “Groenvoorzieningen” en worden door middel van een aanduiding aangegeven, dit ter verduidelijking van het kaartbeeld.

4.12 Bestemming transportleidingen

In de in artikel 18 opgenomen dubbelbestemming "Transportleidingen" wordt aangegeven dat de gronden naast de andere (basis) bestemming op de plankaart ook bestemd zijn voor transport van bepaalde stoffen of energie door een of meer leidingen. Door middel van een aanduiding is aangegeven welk soort leiding waar is toegestaan. In de standaardvoorschriften van de gemeente Amersfoort worden 3 verschillende transportleidingen onderscheiden, te weten:

1. het transport van gas door een hoofdtransportleiding, op de plankaart voorzien van de aanduiding "I";
2. het transport van water door een hoofdtransportleiding, op de plankaart voorzien van de aanduiding "II";
3. het transport van afvalwater door een rioolpersleiding, op de plankaart voorzien van de aanduiding "III".

Binnen het plangebied loopt slechts 1 persleiding (rioolpersleiding) die, gelet op het bovenstaande, op de plankaart is voorzien van de aanduiding "III".

Er is voor gekozen slechts de as van de leiding op de plankaart op te nemen onder vermelding van het aantal meters aan weerszijden van de op de kaart opgenomen as die onder de dubbelbestemming valt.

4.13 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.

4.14 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 “inlooppreekuren” tijdens de inventarisatiefase. Daarvan zijn er op 27 maart en 3 april 2003 voor Kattenbroek twee gehouden. Wensen en problemen met betrekking tot het plangebied konden daar worden ingebracht. De avonden zijn in de Stadsberichten van 19 maart aangekondigd. Ongeveer 10 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.

De resultaten daarvan hebben mede ten grondslag gelegen aan het concept-bestemmingsplan. Het concept van het bestemmingsplan “Kattenbroek 2006” heeft in het kader van de inspraak ex artikel 6A van de WRO van 19 augustus tot en met 15 september 2004 voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraak heeft 3 reacties opgeleverd. Onderstaand volgt een samenvatting van deze reacties met daarop aansluitend, per inspraakreactie, het gemeentelijk standpunt.

G. Kruyswijk (De Dobbe 1)

1. *Gesteld wordt dat paragraaf 3.1 van de toelichting niet juist is. Immers staat in de toelichting dat er naar verwachting binnen de planperiode geen duidelijke behoefte aan functieverandering zal ontstaan. Vanwege de invaliditeit van reclamant zal door woningaanpassing wel degelijk sprake zijn van functieverandering.*

Met de bewuste zinsnede wordt bedoeld dat er geen grote veranderingen qua functies in het plangebied zullen plaatsvinden. Woningaanpassing t.b.v. invaliditeit leidt niet tot functieverandering. De woningfunctie blijft immers gehandhaafd. Woningaanpassing t.b.v. invaliditeit binnen de bestemming “Woondoeleinden” is mogelijk. Het bestemmingsplan biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden voor geringe veranderingen qua bebouwingsmogelijkheden.

2. *Reclamant is het niet eens met hetgeen op pagina 17 vermeld staat. Uitsluitend op het erf nabij “De Stinse” is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Verzocht wordt om ook het perceel van reclamant aan te wijzen als uitwerkingsgebied. Tevens wijkt de plankaart af van de reeds verleende (nog niet uitgevoerde) bouwvergunning (BVG-951269).*

Zoals in de toelichting is aangegeven (pag 17), zijn er weinig mogelijkheden qua nieuwbouw. Uitsluitend nabij “De Stinse” (boerderij “De Geer”) zijn er stedenbouwkundig aanvaardbare mogelijkheden voor het realiseren van enkele woningen, overeenkomstig de mogelijkheden in het vigerende plan. Aangezien er op het perceel van reclamant geen mogelijkheden voor nieuwbouw zijn, is er geen reden om op het betreffende perceel een uitwerkingsmogelijkheid te leggen. Het is immers een uitgewerkt gebied. Verwezen wordt ook naar eerdere correspondentie met reclamant aangaande dit onderwerp (bijv. de brief van burgemeester en wethouders van 27 aug. 2003, ons kenmerk SOB/RU/KO/1179426). Op 19 dec. 2003 is de bouwvergunning, waar reclamant naar verwijst, ingetrokken en de uit die bouwvergunning voortvloeiende bouwmogelijkheden worden derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan.

3. *De verwijzing naar "...als genoemd onder 2..." op pagina 35 van de toelichting is onduidelijk.*

Hiermee wordt punt 2 van de daarboven gelegen opsomming genoemd. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt, door met nummers te werken in plaats van punten.

4. *Reclamant verzoekt om aan te geven welke bestemming het perceel in de noord-oosthoek van de Strang/Karrespoor heeft. Heeft het perceel bijvoorbeeld nog bouw mogelijkheden? Ook verzoekt reclamant om duidelijk te maken of er percelen binnen het plangebied zijn waar op basis van overeenkomsten en toezeggingen nog gebouwd mag worden. Voor deze percelen zou immers ook een uitwerkingsaanduiding moeten gelden.*

Het is de gemeente niet duidelijk welk perceel in de Noord-oosthoek van de Strang/Karrespoor reclamant bedoelt. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al is aangegeven zijn er binnen het plangebied geen ontwikkelingen en afspraken die het nodig maken meerdere uitwerkingsgebieden aan te wijzen.

5. *Op pag. 45 van de toelichting wordt gemeld dat er inspraakavonden zijn geweest. Niet duidelijk is voor welk bestemmingsplan dit was (Nieuwland of Kattenbroek).*

Gelijktijdig met de inspraakavond voor Kattenbroek vond de inspraakavond voor het nieuwe bestemmingsplan Nieuwland plaats. Uiteraard heeft hoofdstuk 5 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) van de toelichting uitsluitend betrekking op onderhavig bestemmingsplan.

J.M. Beune en J.M. Knoop (Het Bolwerk 12)

6. *Reclamant geeft aan dat vanwege uitbreiding van de woning tot 3 lagen en de gezinssituatie de destijds gerealiseerde berging onvoldoende is voor de berging van 7 fietsen. Aangezien de achtertuin geen reële optie is voor het plaatsen van een berging (tuinen liggen in een taartpunt) biedt alleen de voortuin mogelijkheden. De bestaande berging aan de voorzijde (handhavingskwestie) biedt volgens reclamanten een goede oplossing en wordt niet als storend ervaren.*

De gemeente is het met de bewering van reclamant niet eens. Er bestaan wel degelijk mogelijkheden om aan de achterzijde van de woning een berging te plaatsen voor o.a. de stalling van fietsen. Op dit moment zijn er al enkele bewoners van Het Bolwerk die een berging aan de achterzijde hebben. Er is dan ook geen reden om af te wijken van de standaard Aan- en bijgebouwenregeling die uitsluitend bouwen achter de voorgevel mogelijk maakt.

D.H. Eeftink en F. van Veen (Het Bolwerk 18)

7. *Reclamanten maken bezwaar tegen de handhavingsactie van de gemeente tegen de illegaal geplaatste bergingen in de voortuin. Volgens reclamant is door de gemeente aan enkele bewoners van Het Bolwerk gevraagd om "...iedereen op een lijn te krijgen voor wat betreft een voorstel voor een berging in de voortuinen. Met de bedoeling om dit eventueel in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan van Kattenbroek op te nemen". Reclamanten vinden dit kwalijk omdat zij niet persoonlijk op de hoogte zijn gesteld en zodoende geen weet hebben gehad van het contact tussen enkele bewoners en de gemeente. Ook hadden zij geen weet van een herziening van het bestemmingsplan. Overigens is het voor burgers ook niet te snappen dat over een kleine afwijking van geldende regels "...zo'n enorme heisa wordt gemaakt en het blijktbaar niet mogelijk is om in direct overleg tot een oplossing te komen".*

De gemeente is van mening dat er sprake is van een misverstand. Enkele bewoners die een vooraanschrijving hebben gehad voor de bergingen in de voortuin, hebben gesprekken gevoerd met de gemeente. Door ambtenaren van de afdeling "Bouw- en gebruikskwaliteit" is tijdens die gesprekken aangegeven dat, indien de bewoners zouden komen tot een eenduidig plan voor alle woningen, er misschien meer kans zou bestaan dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Inmiddels is bij de gemeente het standpunt ingenomen dat er überhaupt geen mogelijkheid aan de voorzijde kan worden geboden.

8. *Aangaande kennisname van het bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd in de Stad Amersfoort en op de internetsite van de gemeente. Daarnaast hebben alle bewoners van Het Bolwerk op 15 juli 2004 een brief gehad van de afdeling "Bouw- en Gebruikskwaliteit" waarin o.a. werd vermeld dat in augustus het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd.*

Over het feit dat tegen een kleine afwijking van de regels handhavend wordt opgetreden kan het volgende worden opgemerkt. Bij elke handhavingskwestie wordt allereerst gekeken of het bouwwerk alsnog kan worden gelegaliseerd. Om stedenbouwkundige redenen is in dit geval aangegeven dat legalisatie niet tot de mogelijkheden hoort. Verder overleg heeft in dat geval dan ook weinig zin. De gemeente heeft wel gekeken naar alternatieve oplossingen. Nu blijkt dat aan de achterzijde van de woningen ook mogelijkheden zijn om bergingen te plaatsen, is dit een extra reden om bouwwerken aan de voorzijde niet toe te staan.

9. *Reclamanten doen het verzoek om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om in de voortuin een fietsenstalling te bouwen met een maximale hoogte van 2,5 meter en een maximaal opp. van een kwart van het opp. van de voortuin. De achtertuin biedt immers geen reële bouw mogelijkheden.*

Verwezen wordt naar het antwoord van de gemeente op reactie 6 (J.M. Beune en J.M. Knoop).

5.2 Resultaten vooroverleg

Gelijktijdig met de inspraak heeft het zogenaamde vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 plaatsgevonden, waarbij het voorontwerp-bestemmingsplan aan 23 (overheids)instanties is toegestuurd.

In onderstaand overzicht is aangegeven aan welke instanties het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is toegestuurd. In het overzicht is aangegeven of de betreffende instantie heeft gereageerd. Indien een instantie met het plan in kan stemmen en verder geen opmerkingen heeft gemaakt, is dat ook aangegeven. Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen en komen in de volgende paragrafen niet meer afzonderlijk aan de orde.

Organisatie	Reactie
Amersfoortse Winkeliersfederatie	Nee
Brandweer, bureau Preventie	Nee
BRU	Nee
Connexxion, Afdeling Commercie	Nee
Eneco	Nee
ENFB, afdeling Amersfoort	Nee

Gewest Eemland	Nee
GPPA	Nee
Hydron Midden-Nederland	Ja
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Eemland	Ja
KPN Telecom Carrier Services Local Loop	Ja
KPN Telecom Netwerkdiensten, UTN Straalverbindingen	Nee
Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West	#
N.V. Nederlandse Gasunie	#
Portaal Eemland	Ja
Provincie Utrecht, Directeur Dienst Ruimte en Groen	Ja
Rijkswaterstaat	Ja
SGLA	Nee
SHO	Nee
VAC voor de Woningbouw	Ja
VROM-Inspectie, Regio Noord-West	Ja
Waterschap Vallei en Eem	Ja
Woningbouwcorporatie SCW	Nee
# = wel gereageerd maar kon met het plan instemmen	

Onderstaand is per instantie aangegeven wat de opmerkingen zijn. Deze zijn vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

Hydron

10. *Bij iedere openbare weg dient, aan de voorzijde van de bebouwing, een strook grond te worden gereserveerd die vrij moet blijven van gesloten verhardingen en beplanting. De kosten voor de aanleg en verplaatsing van hoofdleidingen dient in de exploitatie te worden meegenomen. De grondsamenstelling van de leidingstroken dient zodanig te zijn dat er geen gevaar voor verontreiniging of beschadiging kan ontstaan.*

Bij de uitwerking van de in het plangebied voorziene ontwikkelingen zal met de opmerkingen van de Hydron rekening worden gehouden. De reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

11. *Verzocht wordt om in de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan op te nemen dat de kosten voor het aanleggen en verleggen van hoofdleidingen door worden berekend aan de gemeente.*

Daar het hier gaat om een bestaand gebied waar geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is het volgens de gemeente niet nodig in de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan (economische uitvoerbaarheid) rekening te houden met verplaatsing van hoofdleidingen. Mogelijk particulier initiatief komt niet ten laste van de gemeente.

Kamer van Koophandel, Gooi- en Eemland

12. *De Kamer is tevreden over de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. De Kamer is een groot voorstander van een streven naar optimaal en gevarieerd ruimtegebruik.*

De gemeente neemt met dankzegging kennis van deze opmerking.

13. *De Kamer verzoekt om de uitbreiding van het winkelcentrum Emiclaer nadrukkelijker in het bestemmingsplan op te nemen. De huidige uitbreidingsmogelijkheden (na vrijstelling) zijn te*

weinig substantieel. Voorts doet de Kamer enkele voorstellen waar de mogelijke uitbreiding plaats zouden kunnen vinden.

Op dit moment is er nog te weinig duidelijk over mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum Emiclaer. Zodra dit wel het geval is, zal worden bekeken of deze uitbreidingen voor de gemeente acceptabel zijn en zal er mogelijk een herziening van het onderhavige bestemmingsplan volgen.

14. *Tot slot geeft de Kamer aan dat aangaande de indeling van horeca, deze niet te restrictief moet worden gehandhaafd. Het is momenteel niet eenvoudig om een horeca-onderneming rendabel te exploiteren.*

De gemeente heeft er nadrukkelijk voor gekozen om binnen het winkelcentrum Emiclaer uitsluitend "lichte" horeca toe te staan. Uitwisseling met "zware" horeca is expliciet uitgesloten vanwege de mogelijke overlast ten opzichte van nabijgelegen woningen. Wel is het binnen de gekozen systematiek mogelijk andere functies dan horeca te vestigen. Ook is een verschuiving van horecavestiging binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk.

KPN, OVN OAS Rayon Midden

15. *KPN verzoekt om rekening te houden met haar belangen en noemt daarbij een aantal zaken.*

De gemeente houdt, voor zover mogelijk, rekening met de door de KPN genoemde belangen.

Portaal Eemland

16. *Portaal geeft aan dat op pagina 19 onjuiste informatie over een aantal seniorenwoningen staat. Verzocht wordt om dit te wijzigen.*

De toelichting is conform de door Portaal opgegeven informatie aangepast.

Provincie Utrecht

17. *De Provincie is het niet eens met het voornemen om de snelfietsroute richting Nieuwland niet op korte termijn te realiseren. Ook is de snelfietsroute niet (volledig) in het bestemmingsplan opgenomen als doorgaande (snel)fietsroute terwijl hij wel zo functioneert. De fietsroute gaat op de kaart op bladzijde 26 van de toelichting over de Ring die voor doorgaand fietsverkeer juist niet interessant is. Verzocht wordt de snelfietsroute over de Laan der Hoven in het bestemmingsplan op te nemen en deze zo snel als mogelijk te realiseren. Tenslotte wijst de Provincie er op dat er financieringsmogelijkheden voor de snelfietsroute zijn ingevolge de Gebundelde Doeluitkering (GDU; provinciale subsidie voor het verbeteren van verkeersstructuren).*

Een substantieel deel van de beschikbare middelen (GDU) wordt gereserveerd voor verbeteringen voor de fiets. Dat is onvoldoende om van alle (hoofd)routes de ontbrekende schakels te realiseren en (waar nodig) het comfort te verbeteren. Daarom zijn er prioriteiten gesteld. In de eerste plaats wordt geïnvesteerd om in lopende projecten, voorzover er binnen een project geen ruimte is, goede comfortabele fietsvoorzieningen te realiseren. Daarnaast heeft de aanleg van ontbrekende schakels de hoogste prioriteit.

Wat dat laatste betreft werkt de gemeente samen met de provincie aan een fietstunnel langs het Valleikanaal en worden fietsverbindingen aangelegd tussen de Vinex-lokatie Vathorst en de bestaande stad zoals b.v. de fietsroute die aansluit op het viaduct over de A1. Daarnaast

wordt gewerkt aan de realisatie van enkele andere ontbrekende schakels waaronder de in het SMPU genoemde verbinding tussen Hoevelaken en de Hoef.

Als gevolg van de prioriteitsstelling, de voor de komende jaren beschikbare middelen en de nog te verwachten projecten die de gemeente in de naaste toekomst hoopt te realiseren, is de conclusie getrokken dat de fietsroute naar Nieuwland niet op korte termijn gerealiseerd zal worden, wat eigenlijk betekent dat er op de bestaande route geen verbeteringen voor het fietsverkeer zullen worden aangebracht.

De opmerking dat niet de volledige snelfietsroute is opgenomen in de toelichting van het plan, klopt. De route moet doorlopen over de Laan der Hoven. Er wordt inhoudelijk dan ook niet ingegaan op de opmerking dat de Ring niet geschikt is voor doorgaand verkeer.

18. *In de toelichting op het plan wordt ten aanzien van de aanwezige kantoorgebouwen gesteld dat de kantoorfunctie zich niet hoeft te beperken tot de begane grond en dat ingebruikname van bestaande, bovenliggende bouwlagen eveneens tot de mogelijkheden behoort. Het is de Provincie niet duidelijk of hiermee ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd. Is deze bepaling bijvoorbeeld van invloed op het programma te realiseren kantooroppervlakte zoals in het nieuwe streekplan is aangegeven? Ook wordt geadviseerd om in de toelichting aan te geven wat in het nieuwe streekplan over het locatiebeleid en in het bijzonder over een specifieke kantorenlocatie wordt vermeld.*

Het betreft hier een conserverend plan waarin uitsluitend de bestaande kantoren als zodanig zijn bestemd. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

19. *In het voorliggende plan wordt in de toelichting ten aanzien van archeologie (blz. 10) opgemerkt dat zich in het plangebied geen Archeologische Belangrijke Plaatsen bevinden. Op de plankaart staan echter een paar percelen aangegeven als archeologisch belangrijke plaats (het betreft de delen ABP 15E). Aangezien deze percelen zijn onderzocht en overbouwd kan de aanduiding op de plankaart komen te vervallen.*

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

20. *In het plangebied komen nog twee terreinen voor met een vastgestelde archeologische waarde volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Dit is een wettelijke beschermd terrein (monumentnr. 95) dat echter is overbouwd en moet worden afgevoerd. Verzocht wordt bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek na te gaan in hoeverre de wettelijke bescherming aan de orde is. Verder ligt in het plangebied een gedeelte van een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnr. 12294). Verzocht wordt in overleg met de gemeentelijke archeologen te bepalen in hoeverre dit terrein op de plankaart moet worden opgenomen en welke voorschriften daar eventueel aan verbonden dienen te worden. Ook dient in de plantoelichting expliciet te worden aangegeven waarom deze twee terreinen al dan niet in het plan worden opgenomen.*

Inmiddels is er overleg gevoerd met dhr. R. Kok van de Provincie en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en is afgesproken dat de gebieden van de kaart kunnen worden afgevoerd. In de toelichting zal een en ander worden aangepast.

21. *De Provincie verzoekt om in de toelichting een afbeelding op te nemen van de Indikatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en expliciet aan te geven wat de consequenties zijn voor de zones met een hoge verwachting. Indien in die zones geen bodemingrepen zijn gepland is een verkennend veldonderzoek niet nodig. Zijn er in die zones wel*

bodemingrepen gepland dan dient geregeld te worden dat tijdig verkennend onderzoek plaats vindt om te bepalen of de verwachte vindplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn.

Zie antwoord op reactie nr 11.

22. *Op bladzijde 38 in de toelichting staat vermeld dat “een aantal woningen” in het plangebied kunnen worden aangemerkt als waardevol pand, terwijl op bladzijde 8 staat dat er twee waardevolle panden zijn. “Een aantal woningen” suggereert dat alsof er meer dan twee woningen zouden zijn. Verzocht wordt de tekst op bladzijde 38 aan te passen. Tevens wordt geadviseerd om de waarde van de waardevolle panden alsmede van het gemeentelijke monument beknopt te beschrijven.*

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

23. *Onder paragraaf 3.2, wonen, wordt in de toelichting gesteld dat er via een uitwerkingsbevoegdheid de mogelijkheid wordt geboden om 3 tot 5 woningen op het erf van de boerderij nabij “De Stinse” te realiseren. Voor realisatie van deze woningen dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd.*

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd en worden de resultaten van dit onderzoek opgenomen in de toelichting.

24. *In paragraaf 3.8 openbare ruimte, onderdeel water, ontbreekt een passage of er overleg is geweest met de waterbeheerder en zo ja, wat met dit advies is gedaan. Daarnaast bevreemdt het de Provincie dat de secundaire watergangen groen gearceerd op de plankaart zijn aangegeven en niet blauw zoals in de legenda staat vermeld.*

De toelichting en de plankaart zullen worden aangepast danwel verduidelijkt.

25. *Op bladzijde 32 van de toelichting staat het volgende: “Verdere actuele knelpunten zijn dat er incidenteel (voorzover bekend) grondwateroverlast optreedt...”. Verzocht wordt aan te geven waar de grondwateroverlast uit bestaat (natte kelders, kruipruimte, water op maaiveld). Tevens wordt geadviseerd om over dit onderwerp contact op te nemen met de provinciale medewerkster van de cluster grondwater, om wellicht de toedracht van de overlast te bepalen en een oplossing te zoeken voor deze overlast.*

De gemeente is van mening dat enige overlast (hoge grondwaterstand) in overleg met de met de afdeling Stedelijk Beheer van gemeente door de bewoners zelf dient te worden opgelost. Over het probleem is inmiddels overleg gevoerd met de provinciale medewerkster van het cluster Grondwater.

26. *Als uitgangspunt voor de bestemmingsplanopzet is in de toelichting geformuleerd dat karakteristieke bomen en bomenrijen worden aangeduid met ‘te handhaven bomen’ en dat door middel van een aanlegvergunningstelsel beperkingen worden gesteld aan de toegelaten werken en werkzaamheden. Opgemerkt wordt dat de aanduiding ‘te handhaven bomen’ niet op de plankaart is aangetroffen en dat in de bestemming ‘groenvoorzieningen’ geen aanlegvergunningstelsel voor te handhaven bomen is opgenomen.*

De toelichting zal op dit punt worden aangepast. De bescherming geldt uitsluitend voor monumentale bomen en deze komen in het plangebied niet voor. De overige bomen worden beschermd via de APV.

27. *In artikel 18, transportleidingen, is bepaald dat de gronden met deze bestemming een dubbelbestemming hebben gekregen. Bij het opnemen van een dubbelbestemming dient een onderscheid gemaakt te worden in een primaire betekenis van één functie en een ondergeschikte betekenis van een andere functie, omdat er anders sprake zou kunnen zijn van misverstanden en dit is in strijd met de rechtszekerheid. Verzocht wordt het betreffende artikellid aan te passen. Daarnaast staat de transportleiding op de plankaart aangeduid als III/4,5, terwijl deze aanduiding in de voorschriften niet voorkomt.*

In de toelichting zal worden aangegeven dat de bestemming "Transportleiding" van primaire betekenis is ten opzichte van de andere bestemming. Ook vanuit het feit dat bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming uitsluitend met vrijstelling mogelijk zijn (in welk kader nader overleg met de leidingbeheerder moet worden uitgevoerd) blijkt genoegzaam, dat het belang van de leiding prevaleert. Voor de goede orde is de onderlinge verhouding tussen de bestemmingen ook in het desbetreffende voorschrift vastgelegd. Aangaande de aanduiding is de gemeente van mening dat in de voorschriften duidelijk is opgenomen waar de aanduiding III/4,5 voor staat.

28. *In artikel 21, lid 2, sub b, onder 1, is het gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden als seksinrichting als een vorm van verboden gebruik aangemerkt. Aan dezelfde prostitutiebepalingen in eerder vastgestelde bestemmingsplannen hebben gedeputeerde staten goedkeuring onthouden. Tegen de onthouding van goedkeuring aan de regeling in het bestemmingsplan 'Gebruiksbepalingen en seksinrichtingen' heeft de gemeente bij de Raad van State beroep ingesteld. De Raad van State heeft hierover inmiddels uitspraak gedaan en heeft de gemeente in het gelijk gesteld. Omdat gedeputeerde staten zich nog nader moeten beraden over welke consequenties er getrokken dienen te worden uit deze uitspraak heeft de bepaling in artikel 21, lid 2, sub b, onder 1, het verboden gebruik als seksinrichting, vooralsnog niet de instemming van de Provincie.*

De gemeente kan zich absoluut niet vinden in deze reactie en verzoekt de Provincie zich neer te leggen bij de uitspraak van de Raad van State.

29. *Op de plankaart staat bij de boerderij "De Geer" in de bestemming UW (uit te werken woondoeleinden) twee keer de aanduiding GM maar in de legenda ontbreekt deze aanduiding.*

De legenda zal op dit punt worden aangepast.

Rijkswaterstaat

30. *Aangaande de ruimtereservering voor mogelijke toekomstige uitbreidingen van de A1, kan Rijkswaterstaat met het plan instemmen.*

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

31. *Een van de mogelijke 2 routes aangaande de HOV-busverbinding tussen het centrum van Amersfoort en Vathorst heeft mogelijk consequenties voor onderhavig bestemmingsplan. Nadat over het traject een besluit is genomen dient dit mogelijk verwerkt te worden in het plan.*

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

32. *Uit de toelichting (hoofdpuzet en de juridische opzet) blijkt niet hoe in het plan wordt omgegaan met kantoren. Ivm het locatiebeleid en de mobiliteitstoets, wordt verzocht hier meer duidelijkheid over te verschaffen.*

Het betreft hier een conserverend plan waarin uitsluitend de bestaande kantoren als zodanig zijn bestemd. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

VAC

33. *De VAC verzoekt om een regeling op te nemen die het onmogelijk maakt om bij de verkoop van openbaar groen ten behoeve van erf, "bouwmarkt" erfafscheidingen te plaatsen.*

Materiaalkeuzes kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Indien voor de betreffende erfafscheidingen bouwvergunningen nodig zijn, kan uitsluitend de Welstandscommissie zich uitspreken over de materiaalkeuze.

VROM-inspectie

34. *De inspectie mist aandacht voor het onderwerp handhaving in het bestemmingsplan. Voorts geeft de inspectie aan dat door middel van het bestemmingsplan een beleid en toetsingskader voor het buitengebied is geformuleerd. Op basis daarvan mag worden verwacht dat de gemeente dit beleid handhaaft. Verzocht wordt om alsnog een handhavingsparagraaf op te nemen.*

De gemeente gaat er vanuit dat de inspectie per abuis "het buitengebied" noemt. In de toelichting is een handhavingsparagraaf opgenomen.

Waterschap Vallei & Eem

35. *In de toelichting (pag 31 ev) wordt ingegaan op de beperkte afvoercapaciteit van de Malewetering. Het grootste gedeelte van de in aanbouw zijnde wijk Vathorst watert af op de Malewetering, evenals een deel van de wijk Zielhorst. Dit water moet allemaal door Kattenbroek om afgevoerd te worden richting de Eem. Door het waterschap wordt gezocht naar een oplossing.*

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

36. *Het Waterschap geeft aangaande onderhoud van de waterwegen aan dat de primaire watergangen door hen worden onderhouden. De gemeente dient de tertiaire watergangen te onderhouden.*

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

37. *Aangaande grondwater verzoekt het Waterschap contact op te nemen met de provincie Utrecht.*

De Provincie is in het kader van het art. 10 Bro 1985-overleg benaderd om op het plan te reageren. Hiervan is gebruik gemaakt (zie hierboven). Er is inmiddels contact geweest met de provinciale medewerkster van het cluster Grondwater.

5.3 Advies Provinciale Planologische Commissie

Het bestemmingsplan is op 28 april 2005 behandeld in de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Onderstaand is het advies van de PPC weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. *De PPC merkt op dat het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.*

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. *De wijk Kattenbroek is nagenoeg geheel gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft derhalve voornamelijk een conserverend karakter. De in het plan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid (nabij de Stinse) voor de realisatie van 3 tot 5 woningen wordt door de PPC geen nieuwe ontwikkeling genoemd. Het geldende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid immers ook. De PPC kan met de gekozen planopzet instemmen.*

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. *Ten aanzien van de Toelichting merkt de PPC het volgende op. Aangaande archeologische monumenten is in overleg met de Provincie een en ander op de plankaart aangepast (monumenten zijn van kaart verwijderd omdat het niet meer relevant is). Hierbij is echter verzuimd om ook de toelichting aan te passen.*

De toelichting is alsnog gewijzigd (hoofdstuk 2.2).

4. *De Provincie heeft in het kader van het art. 10 Bro 1985 overleg er bij de gemeente op aangedrongen om de snelfietsroute (over de Laan der Hoven) in het bestemmingsplan op te nemen. Het betreurt de PPC dat de gemeente geen prioriteit geeft aan het verbeteren van het fietscomfort op deze route.*

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. *Er wordt verzocht om de watertoets, opgenomen in hoofdstuk 5, te verplaatsen naar de toelichting op het plan.*

De Watertoets is alsnog verplaatst naar hoofdstuk 2.4.

6. *De PPC acht het plan financieel uitvoerbaar.*

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van kenbaar gemaakte zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Plankaart:

- De arcering “te bebouwen erven” (voor aan- uitbouwen en bijgebouwen) is conform een reeds verleende bouwvergunning voor de bouw van een schuur op het perceel De Dobbe 1 aangepast;
- Heimans-serre 2: de woonbestemming is conform het huidige gebruik gewijzigd in Gemengde Doeleinden, GD(2);

- bij een aantal woningen aan de Bruggensingel Noord en Zuid is vanwege de aankoop van grond van de gemeente de bestemming gewijzigd van “Groenvoorzieningen” in “Woondoeleinden” met (gedeeltelijk) een arcering “te bebouwen erven”;
- Laan naar Emiclaer 18: de bestemming “Woondoeleinden” is conform het huidige gebruik gewijzigd in “Kantoordoeleinden”;
- De Woudzoom (oneven nummers): gelet op de aanwezige zichtlijnen tussen de woningen is een aanduiding opgenomen die uitsluitend de bouw van aan- of bijgebouwen mogelijk maakt die plat zijn afgedekt. Tevens zijn de bouwmogelijkheden aan het water ingeperkt door middel van het verschuiven van de arcering. Op deze wijze blijft het open karakter van de tuinen aan het water beter behouden.

Voorschriften:

In de voorschriften is aan artikel 6, lid 3 onder c toegevoegd dat daar waar een aanduiding voorkomt, bijgebouwen uitsluitend plat mogen worden afgedekt (Woudzoom, oneven nummers) om zodoende de aanwezige zichtlijnen te waarborgen.

5.5 Ambtshalve wijzigingen

Naast de hierboven genoemde wijzigingen is het ontwerp-bestemmingsplan ambtshalve ook op een aantal punten aangepast. Op een aantal locaties is per abuis de aanduiding “te bebouwen erven” verkeerd op de plankaart aangegeven. Conform bestaande bebouwing, stedenbouwkundig acceptabele en reeds verleende (maar nog niet uitgevoerde) bouwvergunningen is de kaart op deze punten aangepast. Het betreft: Bakboord 41, een aantal woningen die met hun achtertuin zijn gelegen aan het water van de “Ring”, de woningen aan Het Bolwerk, Het Wolfseind 4 en 6 en De Marke 1 en 3.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Kattenbroek 2006 heeft een overwegend conserverend karakter. Aangezien de wijk nagenoeg geheel afgerond is, wordt in dit bestemmingsplan voornamelijk volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie. Met het plan in zijn algemeenheid zijn geen investeringen van de gemeente gemoeid. De planherziening verloopt voor de gemeente dan ook budgettair neutraal. De enkele nieuwe ontwikkelingen maken deel uit van de grondexploitaties die ten grondslag liggen aan de vigerende bestemmingsplannen.

bijlage 1: Overzicht activiteiten

Overzicht bedrijven/detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen

Adres	Bedrijfsnaam
De Baander 2-4	Tandartspraktijk Djamaludin
De Bekroning 2	Inloophuis de Ontmoeting
De Beurs 1	ING Bank
De Beurs 16	Provak Harbers IJzerwaren
De Beurs 17	Reisbureau Bastink Alra Toerkoop
De Beurs 21	Rijwielhandel van der Ent
De Beurs 24	Entertainer
De Beurs 25	Stichting Welzijn Amersfoort
De Beurs 29	Cosmo Hairstyling
De Beurs 36	Pim Berghuizen sport
De Beurs 37	Intertoys
De Beurs 45	Pizzeria Bella Venetia
De Beurs 48	Eetcafé de Beurs
De Beurs 53	Restaurant China Palace
De Beurs 61	Rabobank
De Beurs 65	Randstad Uitzendbureau BV
De Beurs 76	SNS bank Nederland NV
De Brand 4	Piet Klerkx
De Brand 5	Sportcentrum de Pellikaan Health and Racquet Club BV
De Brand 10	PinkRoccade Finance
De Brand 11	Kids & co Kinderdagverblijf
De Brand 16	PinkRoccade Industrious BV
De Brand 20	Jansen MI Consultants
De Brand 22	Xtensive Franchising
De Brand 24	PQ Europe
De Brand 30	Bouwfonds Regio Midden-Oost
De Brand 40	Stater NV
De Brand 50	Campanile Hotel & Restaurant
De Strang 1	Verhuurbedrijf Westerhuis
Dopheide 34	Protestants Christelijke basisschool Gabrie Mehen
	Dependance De Ontdekking 5
Dopheide 40	Rooms Katholieke basisschool De Breede Hei
	Dependance De Ontdekking 5
Dopheide 38	Peuterspeelzaal de Dwingel
Donjon 1	Peuterspeelzaal Olleke Bolleke
Donjon 2	Peuterspeelzaal Poesje Miauw
Emiclaerhof 2	Postkantoor TPG Post
Emiclaerhof 4	Qwibus
Emiclaerhof 8	Blokker
Emiclaerhof 18	Algemene Boekhandel
Emiclaerhof 22	Steps
Emiclaerhof 24	CoffeeClub Amersfoort
Emiclaerhof 26	Steps Girls
Emiclaerhof 28-30	Douglas

Emiclaerhof 36	Dolcis
Emiclaerhof 38	World of TUI Reisbureau
Emiclaerhof 40	Pauwtje Stoffen en Fournituren
Emiclaerhof 42	Freeman
Emiclaerhof 44	Hans Textiel B.V.
Emiclaerhof 106	Kruidvat
Emiclaerhof 122-126	Actiesport
Emiclaerhof 128	Scheer en Foppen
Emiclaerhof 134	Oudshoorn Bloemen Emiclaer BV
Emiclaerhof 140	Cooking Kook- en Woonaccessoires
Emiclaerhof 142	Albert Heijn
Emiclaerhof 146	Dr. Shoe
Emiclaerhof 148	Stomerij Pouw
Emiclaerhof 150	Ger Schoen Lederwaren
Emiclaerhof 186	Snuffel Mode & Jeans
Emiclaerhof 188	Van Leest
Emiclaerhof 190	Willemse Modeschoenen
Emiclaerhof 226	Cachet Juwelier Emiclaer
Emiclaerhof 228	Mac Denim Jeans Store
Emiclaerhof 230	Hier Mode BV
Emiclaerhof 232	Hema
Emiclaerhof 236	Visscher Visspecialiteiten
Emiclaerhof 238	Slijterij Herman van den Hengel
Emiclaerhof 240	Groenendijk De Bakkende Bakkers
Emiclaerhof 242	Richard van Norden Keurslagerij
Emiclaerhof 248	C1000
Emiclaerhof 254	Etos
Emiclaerhof 256	Groentespeciaalzaak Jan Appelman
Emiclaerhof 258	Toko Tjin
Emiclaerhof 260	Florashop
Emiclaerhof 320	Meeus Amersfoort Noord
Emiclaerhof 326	M&S mode
Emiclaerhof 360	Mecca Zoetwarenspecialist
Emiclaerhof 362	Annemarel Damesmode
Emiclaerhof 364	Livera
Emiclaerhof 368	Opticlaer Opticiens BV
Emiclaerhof 370	Beeld Totaal
Emiclaerhof 376	Tell Me
Emiclaerhof 378	Multivlaai
Emiclaerhof 382	Stijl Heel Eigenwijs
Heiman Serre 2	BBD Kunst
Het Hofslot 1	Brandweerkazerne
Herfstdraad 1-17	Gezondheidscentrum Kattenbroek
Herfstdraad 1	Apotheek Kattenbroek
Herfstdraad 3	Huisartsenpraktijk Kattenbroek
Herfstdraad 5	Maatschappelijkwerk
Herfstdraad 9	Psychologenpraktijk Amersfoort- Noord
Herfstdraad 11	Praktijk voor oefentherapie Cesar
Herfstdraad 13	Tandartsenpraktijk Kattenbroek
Herfstdraad 15	Praktijk voor fysiotherapie en manuele therapie Kattenbroek

Herfstdraad 17	Praktijk voor logopedie en stottertherapie
Het Avontuur 45	Openbare basisschool de Meander
Het Kompas 11	Belasting- en Financieel Adviesburo Jan Maasse
Het Masker 200	Kalksma Makelaardij
Het Masker 202	Content Uitzendbureau
Het Masker 208-210	Lichtstudio Emiclaer
Het Masker 218	Kalksma makelaardij
Het Masker 224-226	Adecco Uitzendbureau
Het Masker 240	Ster Videotheek
Het Wolfseind 18	Skin Care voor en voor hem Schoonheidssalon
Hof der Gedachten 5	Drukpunt
Hof der Gedachten 11	Zon en Fit Studio
Hof der Gedachten 13	Kapsalon Hair Design
Hof der Gedachten 20	Pluspunt, Thuiszorgwinkel Stichting
	Thuiszorg Eemland
Karrespoor 4	Westerlaak Fruithal De Brand
Klinket 21-23	Kinderdagverblijf Mickey's
Laan der Winden 1	Buitenschoolseopvang/wijkcentrum Het Katshuis
Laan der Winden 1	Peuterspeelzaal Het Katshuis
Laan naar Emiclaer 3	Smul wereld Amersfoort De Kurk
Laan naar Emiclaer 5	Haselen Makelaars
Laan naar Emiclaer 77	Dieren Hengelspeciaalzaak Spielberg
Laan naar Emiclaer 81	Kapsalon Newlook
Laan naar Emiclaer 83	ABN Amro
Laan naar Emiclaer 101	Het Brandpunt Oecumenische geloofsgemeenschap
Laan naar Emiclaer 24	Amerstad Makelaars
Lobelius-serre 1	Fotostudio Paul v Smalen
Lobelius-serre 1	Poempeloentje kinderkleding
Lobelius-serre 2	Kapsalon Crystal Palace
Weergang 2	Openbare basisschool De Dubbelster
Zevenhuizerstraat 136	Paul Herenkapsalon
Zevenhuizerstraat 136A	Slemmer Zonwering en Montagebedrijf

Bijlage 2: Beroepen aan huis

Adres	Bedrijfsnaam
Afrikaring 19	Tekenbureau
Afrikaring 87	Yogha-docente groeps- als individuele lessen
Afrikaring 101	Beauty salons - Ariane Inden
Afrikaring 135	Raedvice
Amaniet 25	Stichting chinese ouderen chun pah
Amerikaring 32	Electrotechnisch advies bureau Vink
Amerikaring 64	Accountants kantoor - Erkens
Australiëring 11	Knutsel-en Frutselclub
Australiëring 37	Praktijk voor Klassieke Homeopathie
Australiëring 53	Eerstelijnspraktijk
Australiëring 57	Bureau voor Advertising en Marketing
Australiëring 61	Profiel Verzekering en Financiering
Australiëring 63	Derma Consults Paramedische Praktijk voor Endesmologie
Australiëring 67	Praktijk voor Fysiotherapie en Manuele therapie
Azierung 18	Psychotherapiepraktijk Alpa
Aziëring 50	Herbalife Healthylife
Aziëring 66	Mols & Co
Aziëring 82	Dames en heren kapsalon – Kapsalonneke
Bruggensingel-Noord 68	Spirituele verloskundige
De Heuvel 1	BEGA Administratiekantoor
De Ontmoeting 1	Praktijk voor lichaamswerk
De Ontmoeting 13	Praktijk voor diagnostiek en begeleiding bij leerproblemen
De Verwondering 37	Podo therapeut - Kristal Boonstra
De Verwondering 52	Fysiotherapie - T.vd Berg
De Verwondering 87A	Dierenartspraktijk Kattenbroek
Ds Posthumus Meijjesweg 3	Hilhorst accountants
Gangboord 84	Koninklijke Amersfoortse Muziekvereniging
Geslotenstad 5	Huidverzorging Hulah
Geslotenstad 28	Houtell accountancy
Het Kompas 33	Kantoor
Het Klinket 39	Progress bv
Het Geheugen 57	Begeleidend adviesbureau Hand in Hand voor Antillianen
Hof der Kolommen 21	Praktijk voor Logopedie
Hof der Toekomst 63	Maatwerk video producties
Hof der Toekomst 21	Praktijk voor klassieke homeopathie en transformatie werk
Hof der Toekomst 41	Praktijk voor zwangerschapsyoga
Hof der Toekomst 60	Zwangerschapsyoga
Linnaes Serre 2	Centrum voor yoga, cigong, meditatie, jin shin jyutsu en reiki
Thijsses-serre 16	Thijsseserres Verloskundigen
Weegsteen 7	Praktijk voor Shiatsu Therapie
Woudzoom 55	Schoonheids specialiste - Snoek Maalderink

Bijlage 3: Bestaand Beleid

<u>Vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid</u>	<u>Jaar</u>
Verordening bescherming stadsschoon Amersfoort	1987
Nota Handhavingsbeleid inzake het afwijkende gebruik van garages en complexen van garageboxen	1990
Bomennota 1992	1992
Nota Woningbouw in bestaand stedelijk gebied	1995
Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan	1995
Landschapsbeleidsplan Amersfoort	1996
Plan van aanpak regulering koffieshops	1996
Slopen:optie voor woningvoorraadbeleid? Volkshuisvestelijke criteria voor sloop	1996
Werkboek Duurzaam bouwen en wonen	1996
Nota Buitenruimte Binnenstad	1997
Woonverkenning, wonen in 2030. Verslag maatschappelijk debat	1998
Uitgangspunten integraal inrichtingsplan Valleikanaal Amersfoort	1998
Nota uitgifte groenstroken	1998
ISV Ontwikkelingsprogramma Amersfoort	1999
Grote Stedenbeleid Ontwikkelingsprogramma Amersfoort 2000-2004	1999
Notitie evaluatie gedoogbeleid koffieshops	1999
Waterhuishoudingsplan provincie Utrecht 1999-2003	1999
Monumentenverordening Amersfoort 1999	1999
Beleidsregels voor het plaatsen van GSM-installaties in de gemeente Amersfoort	2000
Nota prostitutiebeleid gemeente Amersfoort	2000
Kadernota Buitenkans: toeristisch-recreatief beleid 2000-2005	2000
Kadernota Rollen of stilstaan: sportbeleid Amersfoort 2000-2007	2000
Kadernota cultuurbeleid "Stijl van de Stad"	2000
Nota Horecabeleid Amersfoort 2000-2005	2000
Nota jongerenhuisvesting	2000
Amersfoort, stad met een hart. Op weg naar 2015	2001
Meer werk in de wijk. Verkennend onderzoek functiemenging Amersfoort	2001
Plan van aanpak recreatief fietsen Amersfoort en omgeving	2001
"Lang levende stad" Wonen in Amersfoort, 2001-2005	2001
Wonen boven winkels, ondernemersplan	2001
Beleidsnotitie particulier opdrachtgeverschap	2001
Plan van Aanpak versterken recreatieve mogelijkheden	2001
Fietsstimuleringsplan 2001	2001
Amersfoortse STEK (niet vastgesteld)	2001
Nota toepassing parkeernormen 2000+	2002
Wonen, zorg en service	2002
Nota Detailhandel Winkelen in Amersfoort 2002	2002
Gemeentelijk Rioleringsplan-2	2003
Bodemkwaliteitskaart	2003
Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht	2003
Bodembeheerplan	2003
Perifere en grootschalige detailhandel in Amersfoort 2003-2010	2004
Studentenhuisvesting	2004
Visie groen-blauwe structuur	2004
Streekplan Utrecht 2005-2015	2004
Milieubeleidsplan provincie Utrecht 2004-2008	2004
Verkeers- en Vervoerplan 2005	2005
Diverse sectorale volkshuisvestings- en milieunota's en wijkperspectieven	
<u>Gemeentelijk en provinciaal beleid in wording</u>	
Parkeer- en Parkeerbelastingsverordening	
Waterplan Amersfoort	
Woonschepen verordening	
Plan van aanpak Groenbeheervisie Amersfoort 2000-2010	

Speelruimteplan Amersfoort 2002-2011
Hotel Nota
Evaluatie uitgifte groenstroken
Klimaatplan