



Randenbroek-Schuilenburg 2007

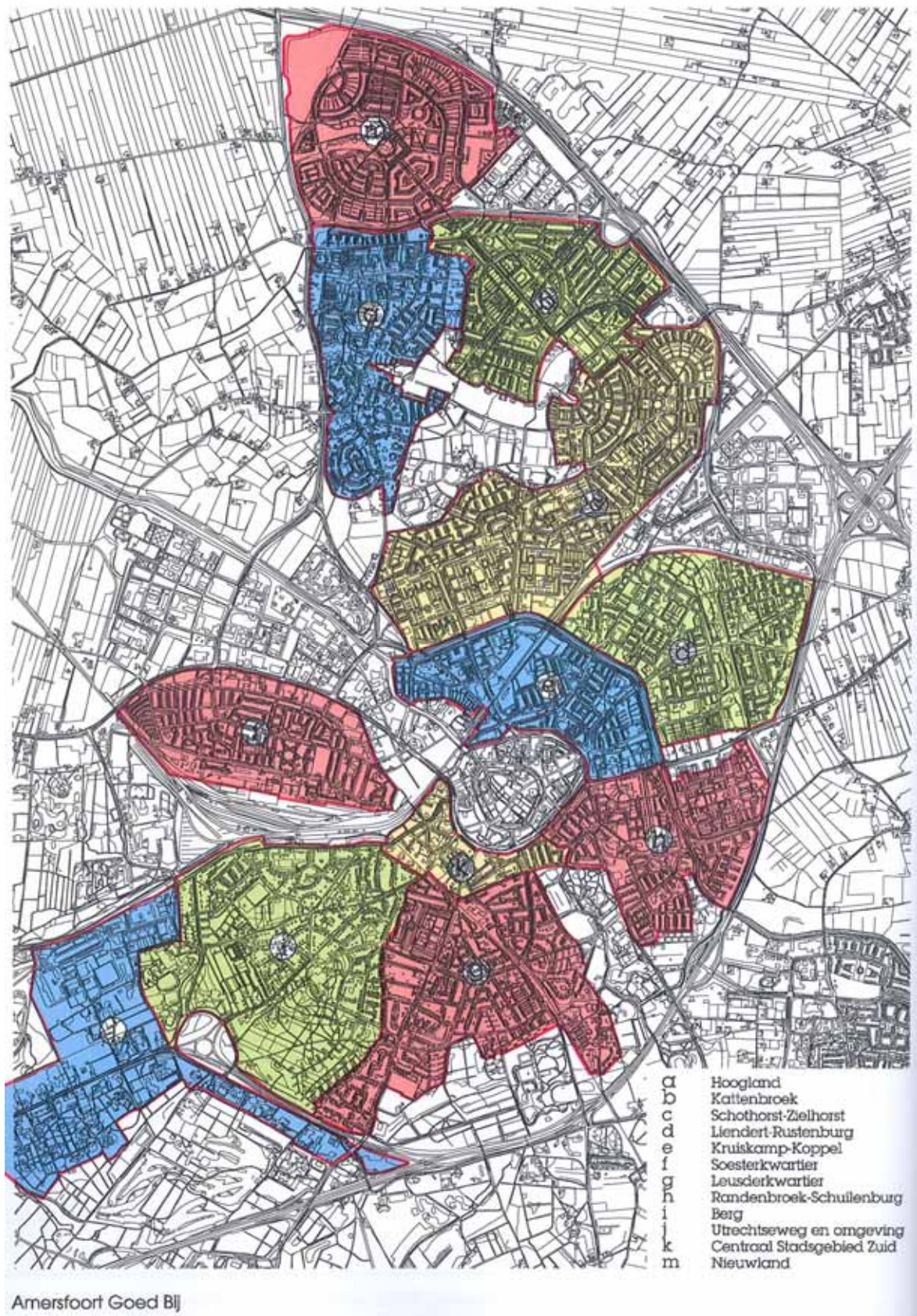
bestemmingsplan

Bestemmingsplan Randenbroek-Schuilenburg 2007

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Amersfoort
d.d. 19 juni 2007 Nr. 2416928
De raadsgriffier,**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

PLANGEBIEDEN



VOORAF

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

Om hierin te voorzien is het project “Amersfoort Goed Bij”¹ gestart. Daarbij worden de verouderde bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Amersfoort vervangen door 11 nieuwe plannen met eenduidige regelingen (zie het kaartje hiernaast voor de plangebieden van Goed Bij). Het bestemmingsplan “Randenbroek-Schuilenburg 2007” is de achtste in de reeks.

De wijken Randenbroek en Schuilenburg zijn in het “Grote Stedenbeleid, Ontwikkelingsprogramma Amersfoort 2000-2004” aangemerkt als prioriteitswijken. In het kader van dit beleid wordt met name gestreefd naar een verbetering van het leefklimaat in de wijken. Daarnaast zijn in het kader van ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) gelden beschikbaar gesteld voor plannen ten behoeve van stedelijke vernieuwing in de wijken Randenbroek en Schuilenburg. Deze plannen in het kader van het project “Amersfoort Vernieuwt”, zijn echter nog niet duidelijk genoeg om ze mee te kunnen nemen in dit bestemmingplan. Derhalve worden die delen van de wijken van Randenbroek en Schuilenburg waar in het kader van Amersfoort Vernieuwt plannen voor zijn, buiten de plangrens van dit bestemmingsplan gelaten. Hiervoor zal in de toekomst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Een aanvullende tekst hierover is opgenomen in paragraaf 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied.

De geldende bestemmingsplannen voor de wijken Randenbroek en Schuilenburg zijn in de meeste gevallen opgesteld om het bouwen van woningen in het gebied te regelen. Lang niet in alle gevallen is de bebouwing precies uitgevoerd zoals ontworpen (b.v. door gewijzigde inzichten). Het maken van een actueel plan heeft dan ook een belangrijke waarde: het in kaart brengen van de huidige situatie. Daarnaast zijn de wijken Randenbroek en Schuilenburg in verschillende fases gerealiseerd, waardoor er nu verschillende, onderling afwijkende, plannen in het gebied gelden.

Omdat het gaat om een gebied dat vrijwel “af” is, zal het nieuwe plan zich hoofdzakelijk beperken tot een duidelijke en eigentijdse wettelijke regeling van de toegelaten bebouwing en het toegelaten gebruik van de bestaande toestand. Er speelt slechts een beperkt aantal ontwikkelingen in het plangebied. Nieuwbouw aan het Melisande/Isoldepad. De aanleg van een fietspad langs het Valleikanaal waarbij de laatste wel wordt genoemd maar niet geheel wordt geregeld in dit bestemmingsplan omdat het exacte tracé nog niet bekend is. Voor zover het tracé wel bekend is (vanaf de A28 tot de Verdieweg) is het fietspad in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is er voor de Mozartweg 54 een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen omdat de gronden ter plaatse van dit kerkgebouw binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) zullen worden herontwikkeld.

Dit bestemmingsplan vervangt de geldende plannen en bevat een gemoderniseerde plan-methodiek. Deze methodiek is nagenoeg gelijk aan die van de bestemmingsplannen “Hoogland 2002”, “Kruiskamp-Koppel 2002” en “Liendert-Rustenburg 2003”, die inmiddels onherroepelijk zijn.

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

- In hoofdstuk 1 wordt de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven en staat een overzicht van de geldende plannen in het plangebied.
- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied.

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

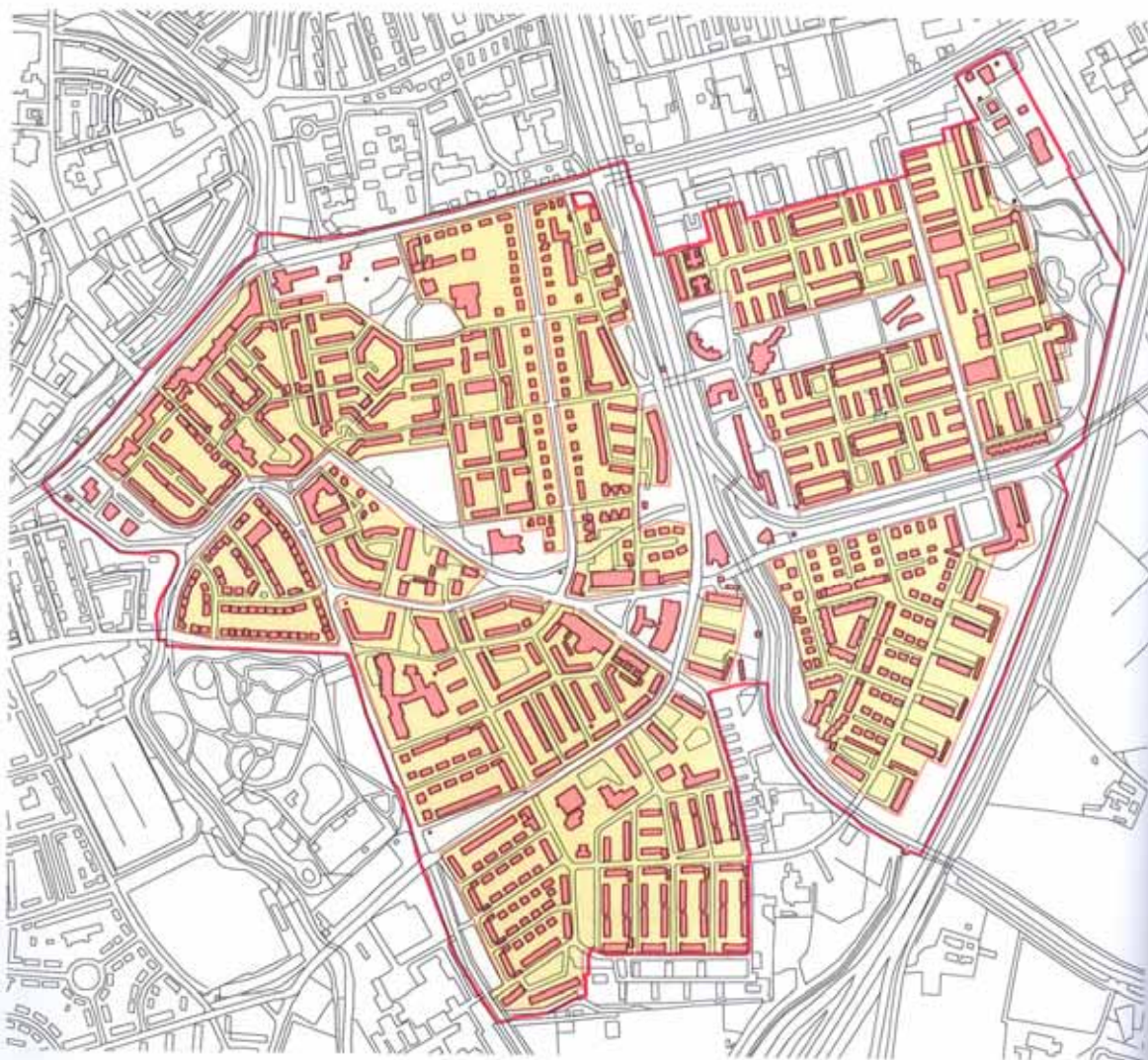
- In hoofdstuk 3 wordt per functie de huidige situatie en het vastgestelde beleid beschreven. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan voorzienbare ontwikkelingen. Vervolgens wordt op basis hiervan per functie een aantal uitgangspunten voor de manier van bestemmen geformuleerd.
- Deze uitgangspunten worden in hoofdstuk 4 vertaald in een planologisch - juridische regeling.
- In hoofdstuk 5 tenslotte, zijn de resultaten van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 opgenomen. Later zal in dit hoofdstuk een beschrijving van het proces van de planvorming tot aan de vaststelling worden opgenomen.

Inhoudsopgave toelichting

1	HET PLANGEBIED	8
1.1	Ligging en begrenzing van het plan	8
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	10
2	INVENTARISATIE	11
2.1	De historisch-ruimtelijke ontwikkeling.....	11
2.2	Historische elementen.....	13
2.3	Milieuonderzoek	15
3	HOOFDOPZET VAN HET PLAN	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Wonen	23
3.3	Maatschappelijke voorzieningen	28
3.4	Detailhandel.....	29
3.5	Horeca	31
3.6	Bedrijven en kantoren.....	32
3.7	Verkeer en verblijf.....	34
3.8	Openbare ruimte.....	37
4	JURIDISCHE OPZET	44
4.1	Inleiding	44
4.2	Bestemming woondoeleinden	45
4.3	Bestemming maatschappelijke doeleinden	47
4.4	Bestemming detailhandelsdoeleinden.....	47
4.5	Bestemming horecadoeleinden	48
4.6	Bestemming kantoordoeleinden.....	48
4.7	Bestemming bedrijfsdoeleinden	48
4.8	Bestemmingen verblijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden	50
4.9	Bestemming groenvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden.....	50
4.10	Algemene bepalingen.....	51
4.11	Handhaving	51
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
5.1	Resultaten inspraak.....	52
5.2	Resultaten overleg.....	56
5.3	De vaststellingsprocedure	61
5.4	Economische uitvoerbaarheid	63
Bijlage 1:	Overzicht functies	64
Bijlage 2:	Beroepen aan huis	67
Bijlage 3:	Overzicht beleidsnota's	68
Bijlage 4:	Luchtkwaliteit (betreffende ontwikkeling Melisande/soldepad)	69

AFBEELDING 1

PLANGEBIED



1 HET PLANGEBIED

1.1 Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied omvat de wijken Randenbroek en Schuilenburg. Randenbroek en Schuilenburg zijn wijken aan de zuidoostzijde van Amersfoort. Randenbroek kwam overwegend in de jaren '50 tot stand, Schuilenburg in de jaren '60.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Stadsring, de Hogeweg en het Parsifalpad. De A28 vormt de begrenzing aan de oostzijde. De Haydnstraat en Weberstraat vormen de zuidelijke begrenzing. De Blekerssingel, Bisschopsweg en de Heiligenbergerweg vormen de westelijke begrenzing van het plangebied.

De aangrenzende wijken zijn aan de noordkant het centrum, Kruiskamp en Liendert. Aan de westkant van het plangebied ligt het park Randenbroek.

Amersfoort Vernieuwt

De Hogeweg tussen het Valleikanaal en de op- en afrit van de A28 alsmede de rand ten zuiden daarvan, zijn buiten de grenzen van dit bestemmingsplan gelaten. Dat is gebeurd omdat de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van dit gebied thans nog niet duidelijk is. In het kader van "Amersfoort Vernieuwt" is onder andere dit gebied aangewezen als gebied waar de mogelijkheden voor vernieuwing zullen worden onderzocht. Dat onderzoek, dat de komende maanden zal plaatsvinden, richt zich met name op de woningen en de woonomgeving: openbare ruimte, voorzieningen en detailhandel.

Uit het onderzoek kan naar voren komen, dat een vernieuwing van het gebied op een financieel en maatschappelijke verantwoorde wijze mogelijk is. In dat geval zullen de met de vernieuwing gepaard gaande ruimtelijke en functionele consequenties in een afzonderlijk bestemmingsplan voor het desbetreffende gebied worden geregeld. Als daarentegen uit het onderzoek naar voren komt dat geen haalbaar vernieuwingsplan voor het desbetreffende gebied of delen ervan mogelijk is, dan zal alsnog de bestaande situatie in het gebied (met eventueel ruimte voor planologisch gewenste kleine veranderingen) in een apart bestemmingsplan worden vastgelegd.

Ook de gebieden in Randenbroek ter weerszijden van de Verdijkstraat en bij de Haydnstraat en Berliozstraat zijn in het kader van "Amersfoort Vernieuwt" als onderzoeksgebied voor vernieuwing aangewezen. Omdat ook daarvan in afwachting van onderzoek de toekomstige inrichting nog niet vaststaat, zijn deze gebieden eveneens buiten de begrenzing van het bestemmingsplan gehouden. Dit geldt ook voor het braakliggende terrein op de hoek van de Hogeweg en Bachweg.

VIGERENDE PLANNEN



1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Totdat het bestemmingsplan “Randenbroek-Schuilenburg 2007” van kracht wordt, gelden 9 regelingen in het plangebied. De onderstaande tabel geeft daarvan een overzicht. Het oudste vigerende bestemmingsplan is van begin jaren '50. De “moederplannen” zijn: “Uitbreidingsplan Randenbroek” uit 1955 en “Uitbreidingsplan Schuilenburg” uit 1965.

Tabel 1: Vigerende bestemmingsplannen.

Nr.	Archief	Naam plan	Raad	GS	Kroon/RvS
1	6	Uitbreidingsplan Kruiskamp	27-03-1951	22-04-1952	
2	12	Uitbreidingsplan Randenbroek	25-10-1955	19-06-1956	
3	10a	Partieel uitbreidingsplan in hoofdzaak over gronden, gelegen ten oosten van het Valleikanaal		22-06-1959	06-05-1960
4	14	Plan in hoofdzaak Stoutenburg	26-01-1959	29-06-1959	
5	11	Uitbreidingsplan Schuilenburg	23-11-1965	31-08-1966	21-06-1967
6	5	Bestemmingsplan Willem III globaal	22-11-1983	05-02-1985	
7	4	CentraalStadsGebied zuid	28-02-1990	02-10-1990	05-02-1993
8	24	Binnenring Noord I en II	26-09-1995	30-01-1996	

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

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

2 INVENTARISATIE

2.1 De historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Ontwikkelingsgeschiedenis en stedenbouwkundige opzet

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de wijken Randenbroek en Schuilenburg. De wijken worden van elkaar gescheiden door het Valleikanaal.

Randenbroek

Randenbroek is genoemd naar het van oorsprong middeleeuwse landgoed Randenbroek. Het ligt vrijwel geheel op een gemiddelde hoogte van circa 2 meter boven N.A.P. waarbij binnen het gebied nauwelijks hoogteverschil voorkomt.

De structuur van Randenbroek werd bepaald door de Flierbeek en de Heiligenbergerbeek en de Hogeweg en Heiligenbergerweg. Deze hebben allen, met uitzondering van de Hogeweg, een zuidoost-noordwest oriëntatie. Haaks op de beken liepen enkele verbindingswatertjes. Vanaf het midden van de 19^e eeuw was met name het gebied ten zuiden van de Hogeweg en ten oosten van de Flierbeek vrij intensief bebouwd.

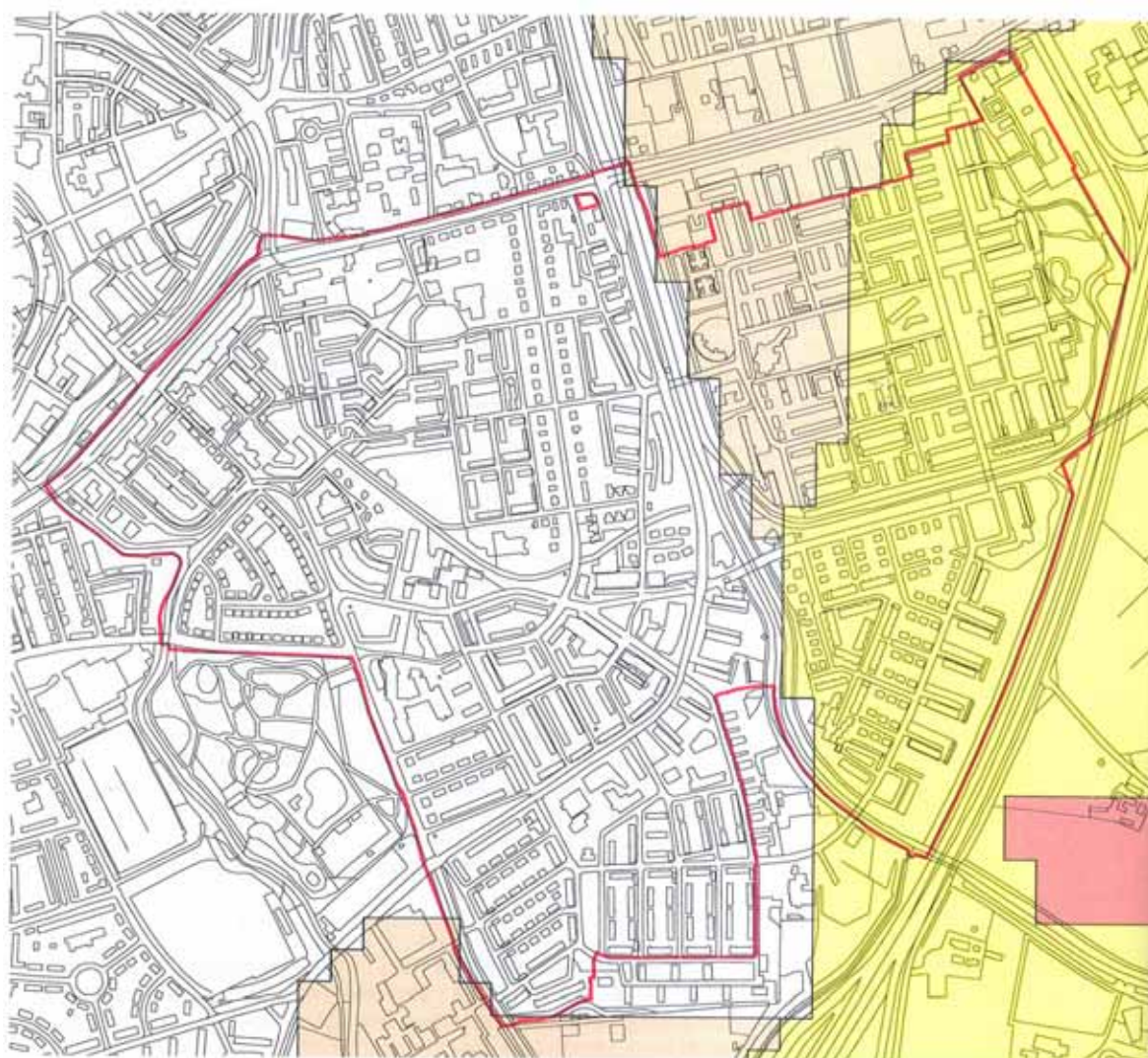
Eind 19^e eeuw werd ten westen van de Flierbeek een kazerne gebouwd die later zou uitgroeien tot de Prins Willem III kazerne. Ook in die tijd werd het gebied tussen de Heiligenbergerweg en de Blekeringel verdicht. Vervolgens werd in de eerste helft van de 20^e eeuw het gebied tussen de Heiligenbergerweg, Zwaanstraat en Bisschopsweg bebouwd, evenals de Randenbroekerweg. Pas tussen 1952 en 1972 werd het grootste deel van Randenbroek bebouwd. Als gevolg van de door D. Zuiderhoek ontwikkelde “bloembladvisie”, waarbij de binnenstad weer het geografisch middelpunt van Amersfoort moest gaan vormen, werden er “bloemblads”-gewijs nieuwe wijken ontworpen, waaronder Randenbroek. Bovendien kreeg het gebied in deze tijd zijn definitieve begrenzing door de aanleg van de A28. Bij de opzet van de nieuwe wijk werd nog enigszins vastgehouden aan bestaande wegen en waterlopen. Langs deze bestaande structuren werd de wijk opgezet volgens het principe van de wijkgedachte; de woonomgeving moest overzichtelijk zijn en hiërarchisch van opzet: woning-wooneenheid-buurt-wijk-stad. Een wooneenheid is een groepering van woonvormen in kleiner verband. De samenstelling van een wooneenheid bestaat uit verschillende woningtypen. In Randenbroek zijn dat met name etagewoningen en eengezinswoningen. Verschillende sociale klassen wonen op deze wijze bij elkaar. Een aantal wooneenheden vormt een buurt en een aantal buurten vormt een wijk. De wooneenheid is opgebouwd volgens het strokenbouwprincipe. Vaak werden de wooneenheden herhaald, zoals ook hier het geval is, waardoor ook wel van stempelbouw wordt gesproken. Enkele doorgaande wegen door de wijk zoals de Mozartweg en Ringweg Randenbroek worden begeleid door flats. Ook de zuidelijke begrenzing van de wijk heeft een stedelijk accent gekregen door middel van hoogbouw. Eind jaren 70 werd de Prins Willem III kazerne afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Hier werd het principe van strokenbebouwing en wooneenheden vervangen door woonblokken bestaande uit een aantal woningen gesitueerd aan woonstraten of woonpaden waardoor meer besloten buurtjes zijn ontstaan.

Schuilenburg

Tot circa 1920 is dit gebied vrijwel geheel onbebouwd. Dit werd mede veroorzaakt door het feit dat dit gebied tot de aanleg van de afsluitdijk in 1932 en het Valleikanaal omstreeks 1935, regelmatig overstroomde. Rond 1930 is de aanleg van een pompstation de enige verandering in het gebied. Toen rond 1935 de wateroverlast sterk verminderde werd het pompstation uitgebreid en werden in 1952 enige woonhuizen langs de zuidzijde van de Hogeweg gebouwd. Rond 1960 krijgt het gebied zijn definitieve begrenzing met de aanleg van de A28.

Ook Schuilenburg is één van de wijken die naar aanleiding van de “bloemblad”-visie van Zuiderhoek tot ontwikkeling werd gebracht. Bij het ontwerpen van deze nieuwe woonwijk werd de bestaande, historisch gegroeide structuur geheel genegeerd. In het noorden van Schuilenburg verving een nieuw wegensysteem met haaks op elkaar staande straten de oorspronkelijke verkaveling, waarbij ook de bestaande wegen werden opgeofferd. De opzet is, net als in het grootste deel van Randenbroek, volgens het principe van de wijkgedachte (de woonomgeving moest overzichtelijk zijn en hiërarchisch van opzet: woning-wooneenheid-buurt-wijk-stad). De wooneenheden, groeperingen van woonvormen in kleiner verband, bestaan hier uit eengezinswoningen en seniorenwoningen. Ook hier is derhalve sprake van menging van

INDICATIEVE KAART VOOR ARCHEOLOGISCHE WAARDEN



- HOGE TREFKANS
- MIDDELHOGE TREFKANS
- LAGE TREFKANS
- NIET GEKARTEERD
- PLANGRENS

verschillende sociale klassen. Langs de randen van de wijk is hoogbouw gesitueerd in groengordels. Deze groengordels, tevens recreatiestroken, vormen de scheiding tussen Schuilenburg en de overige woonwijken.

Ook in het zuidelijk deel van Schuilenburg is een geheel nieuwe verkaveling neergelegd. In dit geval echter niet volgens het principe van de wijkgedachte. In dit deel van Schuilenburg staan met name vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. In het centrale deel van dit gebied is een aantal rijen aaneengesloten woningen gesitueerd. Daarnaast hebben de randen van de wijk ook hier een stedelijk accent gekregen door middel van hoogbouw gesitueerd in het groen.

De begrenzing tussen de wijken Randenbroek en Schuilenburg wordt gevormd door het Valleikanaal. Dit kanaal wordt begeleid door grote groengebieden met daarin grootschalige bebouwing, waardoor deze grens een duidelijk en karakteristiek beeld heeft gekregen.

2.2 Historische elementen

Archeologie

Onderdeel van het plangebied is het Bleekerseiland. Dit behoort samen met de binnenstad en de Grote Koppel tot Archeologisch Belangrijke Plaats (ABP) nr. 12. Het Bleekerseiland, aangegeven op de eerste stadsplattegrond van Jacob van Deventer uit 1560, werd voor een belangrijk deel gebruikt als bleekveld. Op stadsplattegronden uit de 16^e en 17^e eeuw zijn hier tuinen en boerderijen getekend. Dit gebied is archeologische van zo'n grote betekenis dat het in dit bestemmingsplan de aanduiding "Archeologische waarden" krijgt. Dit houdt in dat voor deze gronden een aanlegvergunningstelsel van toepassing is bij verlagen van de bodem en afgraven van de gronden, bij het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en bij het verhogen of verlagen van grondwaterstanden. Dit aanlegvergunningstelsel is opgenomen in artikel 19 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (afbeelding 3) is het noorden van Schuilenburg (aan de west- en noordzijde begrensd door het Valleikanaal en de Zwaluwenstraat) aangegeven als gebied met middelhoge trefkans. Bij bodemingrepen op die terreinen die nu nog onbebouwd zijn is inventariserend archeologisch bodemonderzoek gewenst.

Waardevolle gebouwen

In het plangebied bevindt zich een tweetal rijksmonumenten en een aantal waardevolle panden. Deze zijn met het bijbehorende nummer terug te vinden op afbeelding 4.

Rijksmonumenten:

1. Hogeweg 205, een pompstation uit 1938 (ir. C.B. van der Tak);
2. Hogeweg nabij 205, een transformatorhuisje uit 1935 (PUEM).

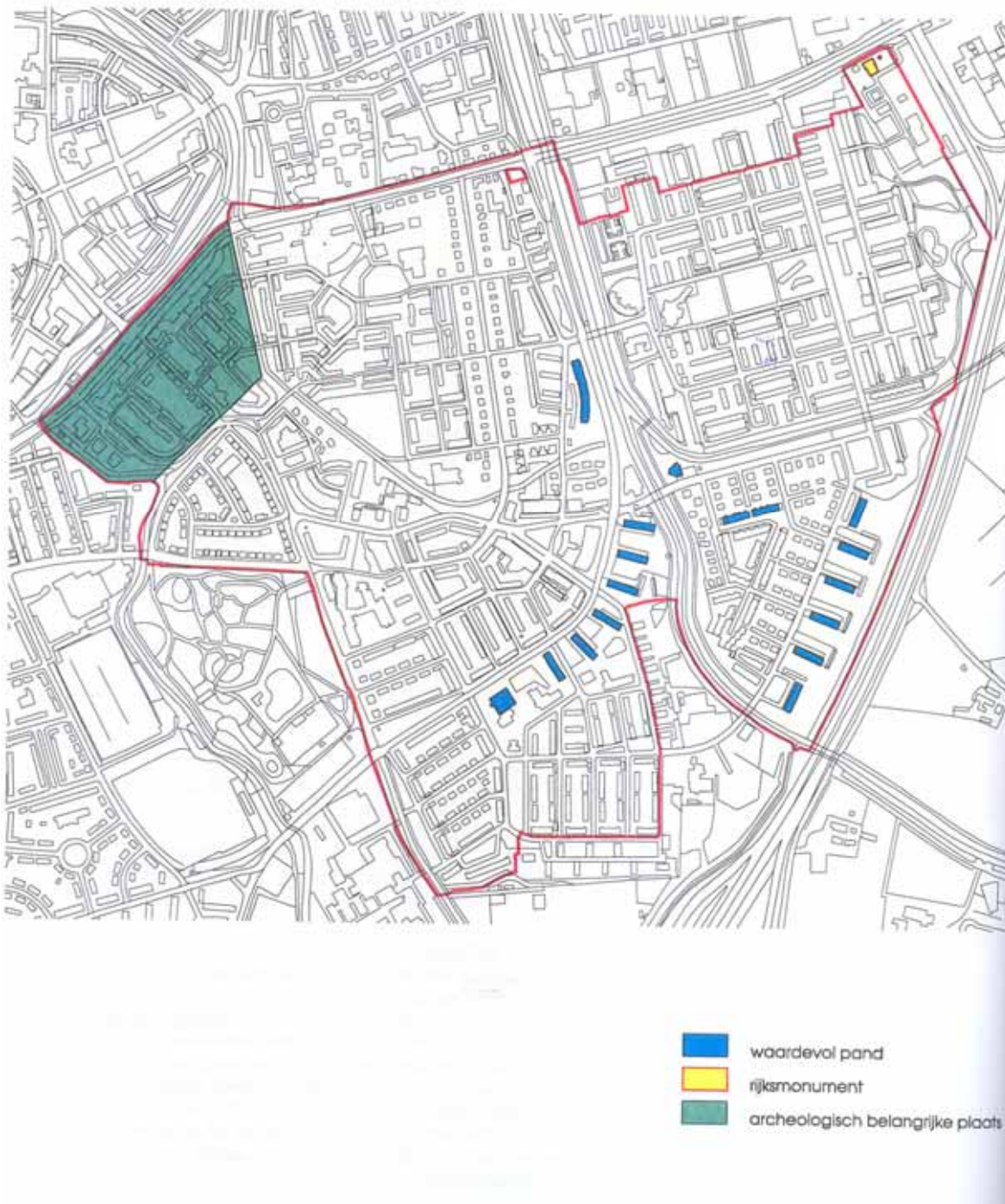
Waardevolle panden:

3. Mozartweg 54, kerkgebouw R.K. Heilige Geest uit 1958 (T. Taen en T. Nix);
4. Ringweg Randenbroek 2-84, etagewoningen uit 1962 (A. Evers en G.J.M. Sarlemijn);
5. Telemannhof 1-68, woningen uit 1994 (INBO: Van Woerkom en Slot);
6. Schuilenburgerweg 4-54, flatwoningen uit 1970 (E.F. Groosman);
7. Bohemepad 1-15, woningen abc-project uit 1969 (Van de Grinten en Heijdenrijk);
8. Verdiweg 61-681, flatwoningen uit 1968 (Apon, Van den Berg, Ter Braak en Trom).

Cultuur-historisch element

In het verleden heeft langs het Valleikanaal de Grebbeliniedijk gelegen die in de jaren zestig van de 20^e eeuw is verdwenen. Het Valleikanaal was een belangrijk onderdeel van de Grebbelinie. Veel van de historische Grebbelinie is niet meer als zodanig in het landschap zichtbaar. Zowel de Grebbelinie als de afzonderlijke aardwerken kennen geen wettelijke bescherming. Ook als geheel is de Grebbelinie niet als waardevol gebied bestempeld bij de rijksnota Belvedere. De Stichting Grebbelinie heeft echter in 2004 een aanvraag ingediend om alle nog aanwezige elementen van de linie voor het gedeelte tussen de Schans en Krachtwijk (aan de noordwest zijde van de stad) aan te wijzen als beschermd Rijksmonument. Deze aanvraag is door de Rijksdienst Monumentenzorg in procedure gebracht. Dit betekent in praktische zin dat de zogeheten 'voorbescherming' die nu op de elementen rust in juridische zin reeds vergelijkbaar is met de (toekomstige) status van beschermd rijksmonument.

HISTORISCHE ELEMENTEN



2.3 Milieuonderzoek

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de milieu-hygiënische aspecten in Randenbroek en Schuilenburg. De milieuaspecten in een woonwijk kunnen betrekking hebben op geluid, trillingen, luchtverontreiniging, externe veiligheid, straling, natuur, landschap, ecologie, bodem, water en, als het gaat om duurzaam bouwen en inrichten, op energie, warmtehuishouding, grondstoffen, materialen en afval.

Bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen spelen deze milieuaspecten een min of meer gelijkwaardige rol. De uitwerking van eventuele ontwikkelingsplannen zal worden onderworpen aan de geldende duurzaamheidscriteria.

De genoemde milieuaspecten bepalen mede de ruimtelijke mogelijkheden in het gebied. Bovendien geeft deze paragraaf een indicatie van de huidige milieu-hygiënische situatie van de bestaande woningen in de wijk. De volgende milieu-aspecten komen navolgend aan de orde:

- mogelijke hinder van bedrijven in de woonomgeving;
- luchtkwaliteit;
- bodemkwaliteit;
- duurzaam en milieubewust bouwen;
- externe veiligheid;
- geluidhinder van spoor- en wegverkeerlawaaï.

Invloed van bestaande bedrijven

Op basis van een overzicht van bedrijfsactiviteiten in en nabij 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 milieu-hygiënische situatie van de bestaande woningen in het plangebied. De afstanden zijn bepaald aan de hand van de Bedrijvenlijst (opgenomen in “Bedrijven en milieuzonering”, VNG Uitgeverij, Den Haag, 1999) die als bijlage 1 is toegevoegd aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.

De afstanden in “Bedrijven en milieuzonering” zijn indicatieve afstanden, wat betekent dat de werkelijke afstanden in concrete gevallen zowel hoger als lager kunnen zijn dan de indicatieve afstand.

In het plangebied komt met name geconcentreerd aan de Hogeweg, een aantal categorie 2 en 3 bedrijven voor, met een bijbehorende afstand van 30 tot 50 m. Binnen deze hindercirkels mogen geen nieuwe milieugevoelige functies worden gebouwd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het hanteren van deze afstanden niet meer dan een indicatie is. De afstanden die in “Bedrijven en milieuzonering” worden gehanteerd, zijn immers met name geschikt om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen of om woningbouw af te stemmen op bestaande bedrijventerreinen. Voor bestaande situaties geldt verder dat de mate van hinder die omwonenden ervaren los staat van de gehanteerde afstandstabel.

Categorie 2 bedrijven:

Hogeweg 45	Brezan automaterialen	Handel in auto- en motoronderdelen en accessoires
Hogeweg 45	Kwik-Fit	Autoreparatie- en servicebedrijf
Hogeweg 53	Mr. Wax	Autowasserij
Hogeweg 55	Shell tankstation	Benzineservicestation

Categorie 3 bedrijven:

Hogeweg 45/47	Esso tankstation	Benzineservicestation met LPG
---------------	------------------	-------------------------------

Daarnaast is het van belang te vermelden dat er, net buiten het plangebied, aan de Hogeweg 110, een bedrijf een vergunning heeft om 10.000 kg vuurwerk op te slaan. Voor de vuurwerkopslag geldt dat er een afstand van 8 m naar de dichtstbijzijnde bebouwing moet zijn. Het bedrijf voldoet aan de eisen van het Vuurwerkbesluit (1 maart 2004).

Luchtkwaliteit

De normen voor de algemene luchtkwaliteit staan beschreven in het Besluit Luchtkwaliteit (in werking getreden op 5 augustus 2005). Het doel van het Besluit Luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 regelt dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Het besluit maakt het verder mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit. Het gaat enerzijds om plannen die de luchtkwaliteit niet verslechteren of juist verbeteren. Anderzijds maakt het besluit het ook mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren die de luchtkwaliteit iets verslechteren. In dat geval moet de luchtkwaliteit in een ander gebied (binnen of deels buiten een gemeente) wel aanzienlijk worden verbeterd (saldo-benadering of saldering). In het nieuwe besluit zijn ook de normen voor koolmonoxide en benzeen aangepast. Voor benzeen geldt geen richtwaarde meer, wel een plandrempel. Voor koolmonoxide staan in het besluit strengere normen.

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 kent een verplichting voor burgemeester en wethouders om eenmaal in de drie jaar plaatsen binnen de bebouwde kom te inventariseren, waar *“de bevolking direct of indirect kan worden blootgesteld aan luchtverontreiniging”*. Worden vervolgens zogenaamde plandrempels overschreden, dan stellen burgemeester en wethouders een actieplan op om de luchtverontreiniging binnen de toelaatbare drempelwaarden respectievelijk grenswaarden te brengen.

De luchtkwaliteit binnen het plangebied wordt deels bepaald door het verkeer op de Hogeweg/Stadsring en op de A28. Ten gevolge van de luchtkwaliteit van de snelweg worden de concentraties van de verschillende stoffen jaarlijks bepaald en zo nodig wordt een actieplan opgesteld. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Binnen het plangebied zijn slechts in zeer beperkte mate nieuwe bestemmingen voorzien. In paragraaf 3.2 zijn deze ontwikkelingen terug te vinden. Daar wordt tevens per ontwikkeling ingegaan op de luchtkwaliteit.

Bodemkwaliteit

De meeste bodembelasting in het plangebied heeft plaatsgevonden langs de oudere wegen (Heiligenbergerweg, Hogeweg) en het gebied voor de stadspoorten (Bleekerseiland, oude Willem-III kazerneterrein). Hier bevond zich in het verleden een aantal mogelijk bodembedreigende bedrijven.

Een aantal van deze locaties is inmiddels onderzocht. Andere historische locaties moeten nog worden onderzocht in het programma van oriënterende onderzoeken.

Op het Bleekerseiland bevond zich een aantal chemische wasserijen (De Hoop, de Vliet, Vial, Niveus) en andere bedrijven (vooral aan de voormalige Kleine Nachtegaalsteeg). De locatie de Hoop bleek in 1981 al ernstig verontreinigd met per en olie. Tussen 1983 en 1991 is een grote sanering uitgevoerd. Er is echter een restverontreiniging achtergebleven welke tot op heden wordt gemonitord. Van de andere genoemde bedrijven is tot nu toe nog onvoldoende bekend. Deze locaties worden meegenomen in het programma van oriënterende onderzoeken.

Aan de Heiligenbergerweg 70 (HAPAM) en Heiligenbergerweg 52 (Smink) zijn bedrijven aanwezig geweest welke hebben gewerkt met ontvettingsmiddelen (tri en per). Bij HAPAM is inmiddels een sanering uitgevoerd, en wordt de restverontreiniging gemonitord. Bij Heiligenbergerweg 52 moet nog nader onderzoek uitgevoerd worden.

Aan de Heiligenbergerweg 16 is een ernstige verontreiniging aangetroffen in de puinlaag. Deze is echter niet mobiel. Sanering is daarom niet urgent.

Ter hoogte van de Beethovenweg is indertijd een ernstige olieverontreiniging gevonden. Deze is gesaneerd voorafgaande aan de reconstructie van de weg.

Het voormalige Willem III kazerneterrein is in 1982-83 reeds onderzocht. Er waren diverse werkplaatsen voor voertuigen en onderdelen, een wrakkenopslag, ondergrondse tanks en een

brandstofoverslagstation (BOS) aanwezig. Bij het BOS werd een ernstige olieverontreiniging gevonden. Deze is gesaneerd, waarbij mogelijk enige restverontreiniging is achtergebleven. Het oorspronkelijke onderzoek uit 1982-83 was nogal beperkt. Een aantal deellocaties zullen daarom alsnog worden opgenomen in het programma van oriënterende onderzoeken

Aan de Hogeweg 45-53 zijn diverse benzinestations bekend. Al voor de oorlog was op nr. 49 een pomp aanwezig. Vanaf 1961 zijn een tankstation van Gulf (nr 45) en Esso (nr 47) actief geweest.

Deze locaties zijn sterk verontreinigd. Er is een sanering uitgevoerd, maar nog altijd is een flinke restverontreiniging aanwezig. Deze moet later nog worden aangepakt.

Het Shell-station op nr. 53 is relatief nieuw en was altijd voorzien van bodembeschermende voorzieningen. Uit periodieke monitoring blijkt dat de bodem hier niet verontreinigd is.

Verderop aan de Hogeweg 203 is sinds de jaren '30 een pompstation van het waterleidingbedrijf aanwezig. Hier is een ernstige verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze is gesaneerd.

In de woonwijk Schuilenburg zijn weinig bodembedreigende activiteiten bekend. Uit enkele onderzoeken in het kader van bouwvergunningen blijkt dat de bodem licht verontreinigd kan zijn. Op de locatie Operaplein 20 is sinds de jaren '70 een wasserij aanwezig. Hier dient nog onderzoek te worden verricht.

Aan de Ringweg Randenbroek zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Het betreft de nummers 16-24 en 122-124. Sanering van deze locaties is echter niet urgent omdat er geen sprake is van risico's bij de huidige bestemming.

Aan de Randenbroekerweg 50-52 is vroeger een Caltex-station gevestigd geweest. Hier is sprake van een ernstige maar niet urgente olieverontreiniging. Deze moet nog gesaneerd worden.

Omdat de wijk Randenbroek wat ouder is, zijn hier in het verleden veel ondergrondse olietanks in gebruik geweest. De meeste hiervan zijn verwijderd of buiten gebruik gesteld in het kader van de Actie Tankslag. Mogelijk zijn enkele van deze oude tanklocaties nog niet bekend.

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amersfoort geeft informatie over de in de verschillende delen van de stad voorkomende achtergrondgehalten voor een aantal stoffen. Dit is van belang voor het grondverzet. Schuilenburg valt in een schone zone. Randenbroek maakt deel uit van een licht verontreinigde zone met verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen)."

Duurzaam en milieubewust bouwen

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

Bij de uitwerking van de plannen op bouwplanniveau moeten als randvoorwaarden worden meegenomen:

- het "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-methode toegepaste checklist. Voor bepaalde materialen geldt een toepassingsverbod.

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

- het vroegtijdig bepalen van de 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 gebouw-niveau 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.

Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans per jaar dat een persoon, die onbeschermd en onafgebroken op een bepaalde plaats aanwezig is, dodelijk wordt getroffen door een calamiteit in een inrichting. De omvang van het risico is afhankelijk van de afstand. Meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De diverse niveaus van het PR worden geografisch op een kaart weergegeven door zogenaamde iso-risicocontouren (lijnen) om de activiteit. Zo'n lijn verbindt de plaatsen met een even hoog PR. Risicocontouren die belangrijk zijn in het externe veiligheidsbeleid, zijn de PR= 10⁻⁵- en PR=10⁻⁶- contouren. De contour PR= 10⁻⁵ ligt dus op een afstand van de activiteit waarvoor geldt dat de kans dat 1 iemand per jaar overlijdt precies 1.10⁻⁵ (= 0,00001 per jaar) is, met andere woorden eens in de 100.000 jaar zal volgens statistieken 1 persoon overlijden. De PR= 10⁻⁶-contour ligt op een afstand van de activiteit waarvoor geldt dat de kans dat 1 iemand overlijdt precies 1.10⁻⁶ (met andere woorden eens in de 1.000.000 jaar zal volgens statistieken 1 persoon overlijden)

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) gaat over de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het gaat hier dus om slachtoffers die buiten de risico veroorzakende inrichting (bedrijf) vallen als gevolg van een incident binnen de inrichting (bedrijf).

Het groepsrisico wordt tevens gezien als een belangrijke indicatie voor maatschappelijke ontwrichting. Het groepsrisico kan niet in contouren worden vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder ander woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of

bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voorzover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren.

Externe veiligheid en A28

Binnen het plangebied speelt externe veiligheid een rol bij het transport van gevaarlijke stoffen over de A 28 en naar en van het LPG tankstation aan de Hogeweg. Overige wegen in het plangebied maken voornamelijk geen deel uit van de routing van het transport van gevaarlijke stoffen.

In het kader van het provinciale uitvoeringproject externe veiligheid vindt er in 2005 een optimalisatie plaats van de routes door Amersfoort waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Voor het bestemmingsplan Randenbroek- Schuilenburg worden echter geen wijzigingen verwacht.

In 2003 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie het rapport "Externe veiligheid A28 Utrecht - Amersfoort" van AVIV van 30 september 2003 (in opdracht van Rijkswaterstaat Directie Utrecht). De ligging van de plaatsgebonden risicocontour (PR) is daarin bepaald. De PR= 10⁻⁵-contour geldt volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen als grenswaarde voor bestaande situaties. Gestreefd wordt naar 10⁻⁶ voor deze situaties. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat zowel PR= 10⁻⁵ als PR=10⁻⁶ niet aanwezig is. De PR= 10⁻⁷ ligt op 160 m vanaf het midden van de weg en de 10⁻⁸ op 270 m. De normen voor het plaatsgebonden risico worden dus niet overschreden.

Voor wat betreft het groepsrisico van het transport over de A28 het volgende. Ter hoogte van de bebouwing in Schuilenburg is een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico berekend. Deze overschrijding is klein: ca. 1,2 keer de oriënterende waarde. Van overschrijding was in het in 2001 uitgevoerde onderzoek nog geen sprake. De overschrijding komt door een toegenomen aantal LPG-transporten. In het onderzoek is verder een worst case aanname gedaan voor de aanleg van plus- en spitstroken. Deze aanname leidt tot een overschrijding van 1,3 keer de oriënterende waarde van het groepsrisico. Er worden in het bestemmingsplan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies toegevoegd of weggehaald. Naast de snelweg liggen gebruiksfuncties die in de onderstaande tabel uiteen zijn gezet.

Adres	Kwetsbaar object	Afstand tot snelweg	Risicocontour
Schuilenburgerplein	Senioren/bejaarden flat	55m	10 ⁻⁷
Verdiweg	Woonflat	60m	10 ⁻⁷
Ariaweg	Woonflat	60m	10 ⁻⁷
Uberonpad	Eengezinswoningen	60m	10 ⁻⁷
Opera plein	School	250m	10 ⁻⁸

Mogelijkheden tot beperken risico's

Er zijn weinig mogelijkheden om bronmaatregelen te nemen die de risico's verminderen. Door het invoeren van spitsstroken zullen de risico's waarschijnlijk toenemen. De spitsstroken zullen zowel een invloed hebben op de kans - en op de beheersbaarheid van een incident.

Het beperken van de effecten moet worden gezocht in de zelfredzaamheid van personen binnen de overschreden risicocontouren. Er zijn weinig mogelijkheden om de kwetsbare objecten veiliger uit te voeren. Ontruimingsinstallaties aanleggen, oefeningen houden en voorlichting geven is een methode om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

De risiconorm wordt niet overschreden, waardoor risico beperkende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Mocht er toch een wens zijn om de risico's nog verder terug te brengen, dan zullen deze alleen in het effectgebied genomen kunnen worden.

Externe veiligheid en inrichtingen

Binnen het plangebied vinden risicovolle activiteiten bij één bedrijf plaats. Het Esso tankstation aan de Hogeweg 45-47 is een LPG-tankstation. Hierop is van toepassing het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), in werking getreden op 27 oktober 2004, en de daarbij horende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) van 23 september 2004.

In de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen zijn de aan te houden veiligheidsafstanden tussen onderdelen van een LPG-tankinstallatie en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aangegeven.

Plaatsgebonden risico	Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
10^{-6}	LPG tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar ²	110	25	15
10^{-5}	LPG tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	25	15	-

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen kan worden afgeweken. Voor bestaande kwetsbare objecten moet het PR (op een enkele uitzondering na) binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het Besluit op een niveau van maximaal 10^{-5} per jaar zijn gelegen (urgente sanering) en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk in 2010 op een niveau van maximaal 10^{-6} per jaar (niet-urgente sanering).

Bij dit tankstation liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-5} - contour. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwbouw. Binnen de huidige¹ PR= 10^{-6} -contour bevinden zich ca. 40 kwetsbare objecten (een appartement, grondgebonden woningen, woonwagens). Het dichtstbijzijnde kwetsbare object ligt op een afstand van 32 meter van het vulpunt. Het tankstation komt in aanmerking voor een zogenaamde niet-urgente sanering waarbij uiterlijk 1 januari 2010 het LPG-tankstation gesaneerd moet zijn, via bronmaatregelen of het saneren van de bron.

Op 22 juni 2005 heeft het Ministerie van VROM met de LPG-branche een convenant gesloten waarin afspraken zijn gemaakt hoe de LPG-sector het bevoorraden van tankstations veiliger gaat maken. Zo worden (autogas) tankauto's voortaan uitgerust met een verbeterde vulslang en wordt een hittewerende coating aangebracht. Te verwachten is dat hierdoor de veiligheidscontouren kleiner zullen worden. Na het invoeren van deze maatregelen, zullen bij een zogenaamde 'restcategorie tankstations' nog maatregelen noodzakelijk zijn. Het gaat dan om tankstations waar nog externe veiligheidsknelpunten over gebleven zijn, dus waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nog wordt overschreden. Als het tankstation aan de Hogeweg na het doorvoeren van deze aanpassingen niet aan de nieuwe normen voldoet, valt het ook in deze 'restcategorie' en zijn aanvullende maatregelen nodig. De branche heeft met het ondertekenen van het convenant toegezegd ook de sanering van de restcategorie te financieren.

Verantwoording Groepsrisico

Volgens het BEVI heeft het tankstation een invloedsgebied voor groepsrisico van 150 m. Binnen dit invloedsgebied zijn er regels voor de toegestane dichtheden van personen per hectare. Voor een LPG tankstation met een doorzet van 1500 m³/ jaar is dit 7 personen per ha (vanaf 10^{-5} tot de grens van het invloedsgebied³). Binnen het invloedsgebied van het tankstation bevinden zich een kantoorgebouw, meerdere appartementen, woonwagens en grondgebonden woningen. De dichtheid nabij het tankstation bedraagt naar schatting ca. 600 personen in 6,87 hectare = 87 personen per hectare. Het toegestane aantal personen per hectare wordt ruimschoots overschreden. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt naar verwachting overschreden.

² Alleen indien het in de Wm-vergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1000 m³ per jaar is, gelden de afstanden van 45, 25 respectievelijk 15 m. Bij het tankstation aan de Hogeweg ligt de doorzet nog niet in de vergunning vast.

³ Ook 7 personen /ha vanaf 10^{-6} tot de grens van het invloedsgebied

Beperken slachtoffers

Een goede beheersbaarheid kan er voor zorgen dat bij een calamiteit een explosie kan worden uitgesteld of voorkomen. Het tankstation op deze locatie is goed bereikbaar en heeft aan beide zijden op korte afstand grote hoeveelheden open water ter beschikking. Om deze reden biedt de omgeving relatief goede mogelijkheden voor een goede beheersbaarheid.

Door het verbeteren van de zelfredzaamheid kan het aantal slachtoffers flink gereduceerd worden. Verhogen van de zelfredzaamheid levert op deze locatie echter problemen op. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit kleine bedrijven en eengezinswoningen. Bij deze gebruiksfuncties is het niet eenvoudig de bevolking snel te alarmeren. Met name de woningen zijn erg lastig snel te ontruimen. Door middel van voorlichting kan de bevolking geïnstrueerd worden, hoe te handelen tijdens een incident.

Verschillende functies nabij het tankstation zijn toegankelijk voor verminderd zelfredzamen, zoals wat detailhandel en woningen/ appartementen. Er zijn geen functies die bij uitstek gebruikt worden door verminderd zelfredzame personen (bijvoorbeeld verpleeghuizen en kinderdagverblijven).

Conclusie

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} bevindt zich een kwetsbaar object. Er is dan ook sprake van een niet-urgente sanering die uiterlijk in 2010 moet zijn voltooid. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt naar verwachting overschreden. De branche heeft met het ondertekenen van het LPG-convenant toegezegd de niet-urgente sanering te financieren. Omdat er een noodzaak tot saneren is op basis van het plaatsgebonden risico wordt de overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico tot die tijd geaccepteerd. Na de maatregelen door de branche moet worden gezien wat het groepsrisico is geworden en of er nog een saneringsnoodzaak aanwezig is. Ook voor deze 'rest'-categorie (waar nog knelpunten voor het groepsrisico over zijn) is de branche verantwoordelijk.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om na sanering van het tankstation de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen (incl. LPG)" om te zetten naar de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen (m.u.v. LPG)".

Externe veiligheid en buisleidingen

Er komt een nieuwe AmvB Buisleidingen, naar verwachting zal deze in 2008 van kracht zijn. Momenteel is nog de bestaande circulaire (circulaire zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984) van kracht. De zonering die hierin is aangegeven is afhankelijk van diameter en druk. De toetsingsafstand is maximaal 180 m, de bebouwingsafstand is maximaal 60 meter, de belemmerende strook is 4 of 5 meter. Deze afstanden moeten worden aangehouden. Bij de toetsingsafstand dient het streven erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object. De bebouwingsafstand moet minimaal aangehouden worden tot een woonwijk, flatgebouw en bijzonder object in de categorie I. De belemmerende strook is de minimale afstand van de leiding tot overige gebouwen zoals schuren, opslagplaatsen, dierenverblijven, zomerhuisjes, kassen en dergelijke.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij bestaande leidingen wordt de PR 10^{-6} de grenswaarde. Als de gemeente binnen deze contour wil bouwen moet zij overeenstemming krijgen met de exploitant. Momenteel loopt er een onderzoek (consequentieonderzoek) naar de nieuwe risicoafstanden. De risicoafstand en het groepsrisico hangt af van de specifieke situatie en wordt per situatie berekend. Dan komen de toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden uit de circulaire te vervallen.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen binnen een afstand van 180 meter van de leidingen.

Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Dat betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige bestemmingen,

moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen een zogenaamde geluidszone van een weg. Uitgangspunt is dat zich langs elke weg een geluidszone bevindt (artikel 74, lid 1 Wgh). In het tweede en derde lid van artikel 74 Wgh is een aantal uitzonderingen geformuleerd, waardoor voor de daar genoemde situaties geen geluidszone geldt. Dit zijn wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximum snelheid van 30 km uur geldt;
- waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. De gemeente Amersfoort heeft geen vastgestelde geluidsniveaukaart.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voor de volgende wegen in en gelegen nabij het plangebied een geluidszone geldt van:

- | | |
|--|-----------|
| • A28: | 400meter |
| • Overige wegen buiten 30 km-zone met drie of vier rijbanen: | 350 meter |
| • Overige wegen buiten 30 km-zone met één of twee rijbanen: | 200 meter |

Om 30 km wegen ligt geen zone. Bij wegverbreding van de A28 zal de geluidszone naar 600 meter gaan.

Binnen de plangrens van dit bestemmingsplan wordt slechts in zeer beperkte mate mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van woningen. Voor de locaties die op dit moment ontwikkeld worden is c.q. wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

3 HOOFDOPZET VAN HET PLAN

3.1 Inleiding

De wijken Randenbroek en Schuilenburg zijn vrijwel volledig gerealiseerd. Er worden in principe geen ingrijpende, structurele ontwikkelingen verwacht. Dit betekent dat in het bestemmingsplan volstaan kan worden met een beheersregeling voor het gebied. De bestaande bebouwing in de wijk zal overwegend conform het huidige gebruik worden bestemd.

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

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

Voor nieuwe functies in 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 in de wijk 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.

Randenbroek en Schuilenburg bieden thans ruimte aan de volgende functies:

- wonen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- detailhandel;
- horeca;
- bedrijven;
- kantoren;
- verkeer en parkeren;
- openbare ruimte.

De woonfunctie neemt daarbij de belangrijkste plaats in. De overige functies staan ten dienste van deze woonfunctie en hebben hoofdzakelijk een functie als wijkvoorziening. Enkele grotere concentraties van deze overige functies bevinden zich aan het Euterpeplein en het Operaplein.

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 te voorziene ontwikkelingen, worden deze aansluitend daarop beschreven. Op basis van deze beschrijving worden vervolgens per functie uitgangspunten voor de bestemmingsopzet geformuleerd.

3.2 Wonen

Huidige situatie

Aantal woningen en aard en kwaliteit van de woningvoorraad

Randenbroek is voor het grootste deel gebouwd rond 1960. Het oudste deel van de wijk is gerealiseerd in de jaren 30, voornamelijk vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. In de jaren 80 zijn enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd (Willem III en Blekerseiland). Schuilenburg is gebouwd in de tweede helft van de jaren 60. Beide wijken hebben een hoog percentage huurwoningen. Met name Randenbroek met 86%. In beide wijken is ongeveer 64% van de woningen gestapeld.

In Schuilenburg zijn 218 woningen gelabeld voor senioren. Dat is ruim 11%. Er is een seniorenflat met appartementen in de sociale huursector (Undineflat) en een serviceflat Schuilenburghut (vereniging van eigenaren).

In Randenbroek zijn 352 woningen gelabeld voor senioren. Qua percentage is dit ruim 10 % van het totaal aantal woningen in Randenbroek wat ongeveer gelijk is als het percentage in Schuilenburg. De seniorenflats Euterpeste en Willem III hebben appartementen in de sociale huursector. Zorgcentrum Nijenstede heeft koopappartementen, appartementen in de sociale

huursector en tevens aanleunwoningen. In beide wijken zijn naast de gelabelde seniorenwoningen, meerdere woningen/appartementen die geschikt zijn voor senioren.

In onderstaande tabel 1 zijn de gegevens met betrekking tot het aantal woningen en de aard en kwaliteit van de woningvoorraad in Randenbroek en Schuilenburg weergegeven.

	Randenbroek	Schuilenburg	Totaal R+S
Aantal woningen	3.327	1.909	5.236
Wooneenheden	100	0	100
Bijzondere woningbouw	127	8	135
Huurwoningen	64% = 2.121	73% = 1.397	64% = 3.518
% huurwoningen van corporaties	86%	61%	76%
SCW	1.665	850	2.515
Portaal	162	--	162
Andere grote eigenaren	142	506	648
Eigenaren <25 woningen	152	41	193
Koopwoningen	1.201	525	1.726
Woningtype			
Tussenwoning	654	389	1.043
Kopwoning	286	132	418
2 onder 1 kap	208	10	218
Vrijstaand	51	27	78
Geschakeld	6	133	139
Gestapeld	2.117	1.231	3.348

Bron: CBS/SOB/OZB 1-1-2005 / bewerking O&S

Migratiecijfers

In Randenbroek zijn in 2004 884 mensen verhuisd waarvan er 110 in de eigen wijk zijn gebleven. Dat is ruim 12%. Bij verhuizingen ziet de bevolking van Randenbroek iets meer mogelijkheden een andere woning te vinden in de eigen wijk dan in Schuilenburg. In Schuilenburg zijn in 2004 569 mensen verhuisd. Hiervan is bijna 11% in de eigen wijk gebleven. Ongeveer even grote aantallen verhuizen van Randenbroek naar Schuilenburg en andersom.

In onderstaande tabel 2 zijn de migratiecijfers voor Randenbroek en Schuilenburg weergegeven.

	Van:		Van:	
	Schuilenburg	In %	Randenbroek	In %
Naar :				
Schuilenburg	62	11	32	4
Randenbroek	34	6	110	12
elders in Amersfoort	240	42	411	46
Buiten Amersfoort	233	41	331	37
Totaal vertrek	569	100	884	100

Bron: GBA 1-1-2005 / bewerking O&S

Leeftijdsopbouw

In vergelijking met Amersfoort als geheel hebben Randenbroek en Schuilenburg procentueel veel senioren van 55 jaar en ouder. In Randenbroek is vooral het aantal 75-plussers hoger dan gemiddeld in Amersfoort.

In onderstaande tabel 3 is de leeftijdsopbouw in Randenbroek en Schuilenburg weergegeven.

Naar leeftijd	Randenbroek		Schuilenburg		Amersfoort
	aantal	%	aantal	%	%
0-9 jaar	850	12	463	11	15
10-19 jaar	855	12	483	12	12
20-34 jaar	1.709	24	858	21	20
35-54 jaar	1.966	27	846	21	31
55-64 jaar	617	8	429	10	10
65-74 jaar	481	7	464	11	6
75+	715	10	560	14	6
Totaal	7.193	100	4.403	100	100

Bron: GBA 1-1-2005 / bewerking O&S

Beleid

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:

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

Ad.1 Wonen en werken.

In Schuilenburg is weinig werkgelegenheid en de werkloosheid ligt boven het gemiddelde van Amersfoort. Het combineren van wonen met werken in de vorm van kleine bedrijven kan een goede manier zijn om de leefbaarheid te vergroten.

Ad.2 Wonen, zorg en service.

Bij Nijenstede is wonen met zorg gerealiseerd. In de wijken Randenbroek en Schuilenburg zal op termijn gekeken worden naar de mogelijkheden voor een woonservicegebied. Er zijn mogelijkheden in de verschillende seniorenflats om van daaruit zorg- en welzijnsdiensten te organiseren voor bewoners uit de omgeving.

Ad.3 Gebruikersvrijheid.

Eén van de mogelijkheden om differentiatie in de woningvoorraad en dus het vergroten van de keuzevrijheid vorm te geven is verkoop van huurwoningen. In beide wijken kunnen goedkope woningen verkocht worden. SCW en Portaal streven ernaar om in Randenbroek 228 en in Schuilenburg 120 woningen te verkopen. Hiervoor zal een veel groter deel van de voorraad sociale huurwoningen de komende jaren te koop worden aangeboden.

In de nota "Lang levende stad-Wonen in Amersfoort 2001-2005" wordt Amersfoort in drieën gedeeld 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.

Randenbroek maakt deel uit van de wijken behorende tot de typering "Zandstad". De doelstellingen voor de komende jaren voor deze wijken zijn met name gericht op het bewaken en versterken van de aanwezige kwaliteiten.

Schuilenburg maakt deel uit van de wijken behorende tot de typering "Hybride Stad". De doelstellingen voor de komende jaren voor Schuilenburg zijn:

- het voor de woonconsument aantrekkelijk houden van de in deze wijk veel voorkomende naoorlogse flats door het laag houden van de huurprijs;
- meer woningtypen realiseren;
- onderzoek doen naar een "tweede leven" voor de wijk voor toekomstige woningzoekenden (o.a. door verbeteren wijkstructuur).

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 veranderingen in en aan de woning bij de zittende bewoner of de nieuwe bewoner toe naarmate de woning ouder wordt. De huidige situatie geeft aan dat er veel behoefte is aan uitbreiding van de woning (dakopbouw, uitbreiding bijgebouwen etc.). Hier moeten echter wel grenzen aan worden gesteld.

Differentiatie van het woningaanbod zal de komende tijd vorm krijgen door verkoop van huurwoningen. Aangezien kopers in vergelijking met huurders andere eisen stellen aan woningen, zal de wens tot aan- en verbouw toenemen. Daarnaast kunnen maatschappelijke ontwikkelingen, b.v. de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, een reden voor uitbreiding zijn. Het bestemmingsplan biedt in beperkte mate mogelijkheden voor genoemde woonwensen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de uitbreiding van woningen niet ongelimiteerd kan zijn. De ruimte is vaak beperkt. Uitbreidingen van de woningen kunnen b.v. hinderlijk zijn voor de burens, omdat de ruimte tussen de woningen in veel situaties te gering is.

Ontwikkelingen: nieuwe woningen

Binnen de plangrens van het bestemmingsplan wordt op twee plekken een aantal nieuwe woningen ontwikkeld.

Melisandepad-Isoldepad

Op het perceel tussen het Melisandepad en Isoldepad wordt door middel van een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO de bouw van 22 eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Het wooncomplex is ontworpen als object in het groen. De herkenbaarheid en eenheid van het object zijn van belang om het als zodanig te blijven ervaren. Aanbouwen en opbouwen aan individuele woningen binnen het complex doen afbreuk aan deze eenheid en herkenbaarheid en zijn daarom niet gewenst.

Geruime tijd geleden is akoestisch onderzoek verricht voor een inmiddels achterhaald bouwplan voor appartementen op deze plek. De 'footprint' van het nieuwe bouwplan wijkt op enkele punten af. Daarom moet nieuw akoestisch onderzoek worden verricht en zal in het kader van de vrijstellingsprocedure een nieuwe ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Ook naar de luchtkwaliteit is gekeken. Voor dit bouwplan is de extra verkeersintensiteit (aangenomen is dat per wooneenheid 5 voertuigbewegingen per dag plaatsvinden) van $(22 * 5 =) 110$ personenwagens per dag mogelijk van invloed. Veronderstelt wordt dat dit verkeer voor 100 % via de Operaweg wordt afgewikkeld. Op de Operaweg heerst een verkeersintensiteit van circa 3500 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag in 2007 inclusief de bijdrage van het bouwplan. Op basis van deze gegevens is met behulp van de meest recente versie van het rekenprogramma CAR II (versie 5.1) een berekening gemaakt ter plaatse van de Operaweg. Op de figuur op de volgende pagina is aangegeven waar de luchtkwaliteit is getoetst.

Conclusie:

De normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden niet overschreden.

In bijlage 4 van de toelichting is de volledige invoer en uitvoer van de berekening met CAR opgenomen.



Belanghebbenden worden tijdens een informatieavond voorafgaand aan de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO, die nodig is voor dit bouwplan, ingelicht over de aanpassing van het bouwplan. Op de plankaart van dit bestemmingsplan zal het nieuwe bouwplan worden opgenomen.

Mozartweg 54, Heilige Geestkerk

Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal het gebouw van de Heilige Geestkerk worden herontwikkeld waarbij een gebouw wordt ontworpen waarin woningen en een maatschappelijke voorziening een plek zullen krijgen. Aangezien nog niet volledig duidelijk is hoe deze ontwikkeling eruit gaat zien is voor dit gebied een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 18: Uit te werken gebied A). Een afzonderlijk akoestisch onderzoek voor dit plan wordt verricht wanneer gestart wordt met de uitwerking. Ook zal dan gekeken worden naar de luchtkwaliteit en indien nodig zal een onderbouwing worden opgenomen voor eventuele overschrijdingen. Daarnaast zal onderzoek moeten worden gedaan naar het eventuele risico van planschade als gevolg van de uitwerking van het betreffende deel van het bestemmingsplan. In de uitwerkingsregels staat daarnaast nog vermeld dat één van de uitgangspunten is, een zo groen mogelijke inrichting van het terrein te realiseren met handhaving van de bestaande bomen. Hiervoor dient een inrichtingsplan voor het terrein rondom de bebouwing te worden opgesteld. In het kader van de te volgen procedure voor de uitwerking van dit deel van het bestemmingsplan zal met de omgeving over de nieuwe ontwikkeling gecommuniceerd moeten worden.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Om de leefbaarheid van Randenbroek en Schuilenburg te vergroten, is het gewenst onder andere mogelijkheden te bieden 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 bedrijfsactiviteiten in de eigen woning toegestaan. Binnen de ruimtelijk functionele opzet van woonwijken zijn de mogelijkheden daartoe echter vaak beperkt. Immers, voorkomen dient te worden dat overlast voor de woon-omgeving ontstaat. Om deze reden zijn aan de vrijstelling voorwaarden verbonden die dienen ter voorkoming van milieuhinder (b.v. stank, geluid), visuele hinder (b.v. buitenopslag in de voortuin) en verkeershinder. Een voorbeeld van zo'n voorwaarde is dat alleen de bewoner van de woning het beroep of bedrijf mag uitoefenen, er mag geen personeel in dienst zijn.

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

3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Huidige situatie

Verspreid over het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen (zie afbeelding 5: functiekaart). Onderstaand overzicht geeft per categorie een opsomming van de aanwezige voorzieningen per juli/augustus 2004 (zie ook bijlage 1).

Onderwijs en Kinderopvang

In het plangebied komen twee scholen voor voortgezet onderwijs voor en drie scholen voor basisonderwijs.

- ABC school Het Scala aan de Ariaweg 113-115. Tevens is in het gebouw op de verdieping een aantal koopappartementen gerealiseerd.
- Vrije School Amersfoort aan de Romeostraat 74
- Rooms katholieke basisschool Caecilia zit op 3 locaties; Rossinistraat 1, Rossinistraat 7 en Wagnerstraat 18
- Protestants Christelijke Basisschool Prins Willem Alexander heeft 2 dependances in het plangebied, aan de Weberstraat 5 en Wagnerstraat 18
- PC Meerwegen Scholengroep aan de J.P. Sweelinckstraat 4

In het plangebied is 1 peuterspeelzalen gevestigd:

- Vrije peuterspeelgroep De Toverfluit aan de Romeostraat 74

Religieus

Zeven instellingen met een religieuze functie bevinden zich in het plangebied.

Het Humanistisch Verbond, afdeling Eemland aan de Heiligenbergerweg 36. De Gereformeerd vrijgemaakte kerk Amersfoort-centrum Gebouw De Kandelaar aan de Heiligenbergerweg 64. De Opstandingskerk aan het Euterpeplein 1. De Brug aan de Schuilenburgerweg 2. De Andreaskapel aan de Heiligenbergerweg 84. De Stichting Rahman, Educatief Centrum aan de Juliettestraat 44. De Heilige Geest kerk aan de Mozartweg 54.

Gezondheidszorg

In het plangebied komt één tandarts en één orthodontist voor die de bestemming "Maatschappelijke doeleinden, medische voorzieningen" hebben gekregen. Een aantal medische voorzieningen wordt vanwege de beperkte omvang beschouwd als een beroep aan huis. Op de plankaart heeft een dergelijke medische voorziening de bestemming "Woondoeleinden" gekregen maar in de lijst in bijlage 2 van deze toelichting staan ze vermeld als beroep aan huis.

Woonzorgcomplex voor ouderen

In het plangebied komen enkele complexen voor ouderen voor die de bestemming "maatschappelijke doeleinden, woon(zorg)complex" hebben gekregen. Het gaat hier om Ouderenzorg Nijenstede aan de Heiligenbergerweg 84, De Schuilenburght aan het Schuilenburgerplein 1, de Undineflat aan de Undinestraat 31, Willem III flat aan het Componistenpad 4 en Euterpestede aan het Euterpeplein.

Nutsvoorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een groot aantal, veelal kleinere, nutsvoorzieningen voor. Deze nutsvoorzieningen bestaan met name uit trafo's en dergelijke. De aanwezige nutsvoorzieningen zijn weergegeven op afbeelding 5, de functiekaart. Naast de veelal kleinere nutsvoorzieningen lopen enkele belangrijke leidingen door het plangebied. Langs de westzijde van het Valleikanaal loopt een rioolwaterpersleiding. Daarnaast komt in de noordoosthoek van het plangebied een gastransportleiding het plangebied binnen. Deze loopt echter niet verder door. De aanwezigheid van transportleidingen heeft gevolgen voor het gebruik van de gronden wat is opgenomen in de voorschriften bij dit bestemmingsplan (artikel 17 "Transportleidingen").

Toekomstige ontwikkeling: onderwijsvoorzieningen

Het is van belang voor het bestemmingsplan of er binnen de looptijd ervan (10 jaar) 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 groepsomvang, aandacht voor de individuele leerling en b.v. het pedagogische klimaat binnen de school bepalend voor de uitbreidingsbehoefte van een school. Ook van enkele scholen in Randenbroek-Schuilenburg is nu al bekend dat zij behoefte hebben aan uitbreiding:

- Vrije School Amersfoort aan de Romeostraat 74 - 2 of 3 lokalen;
- Rooms katholieke basisschool Caecilia aan de Rossinistraat 1 – 2 lokalen;

Voor de ABC school Het Scala aan de Ariaweg 113-115 is op de plankaart de mogelijkheid opgenomen om op de derde laag een uitbreiding (voor 4 lokalen) te realiseren. Voordat deze uitbreiding wordt gerealiseerd moet echter wel eerst aanvullend akoestisch onderzoek worden verricht.

Toekomstige ontwikkeling: kerkgebouw, Mozartweg 54

Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal het gebouw van de Heilige Geestkerk worden herontwikkeld waarbij een gebouw wordt ontworpen waarin woningen en een maatschappelijke voorziening een plek zullen krijgen. Aangezien nog niet volledig duidelijk is hoe deze ontwikkeling eruit gaat zien is voor dit gebied een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 18: Uit te werken gebied A). Een afzonderlijk akoestisch onderzoek voor dit plan wordt nog verricht.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- bestaande maatschappelijke voorzieningen in de wijk specifiek bestemmen;
- met vrijstelling functieverandering tussen de maatschappelijke functies M(m), M(o) en openbare dienstverlening toestaan;
- bestaande uitbreidingsplannen (mits planologisch verantwoord) in het bestemmingsplan verwerken;
- bouwmogelijkheden opnemen voor het perceel Mozartweg 54, waarbij rekening dient te worden gehouden met de randvoorwaarden zoals deze zijn gesteld in artikel 18 (uit te werken gebied A) van de voorschriften.

3.4 Detailhandel

Huidige situatie

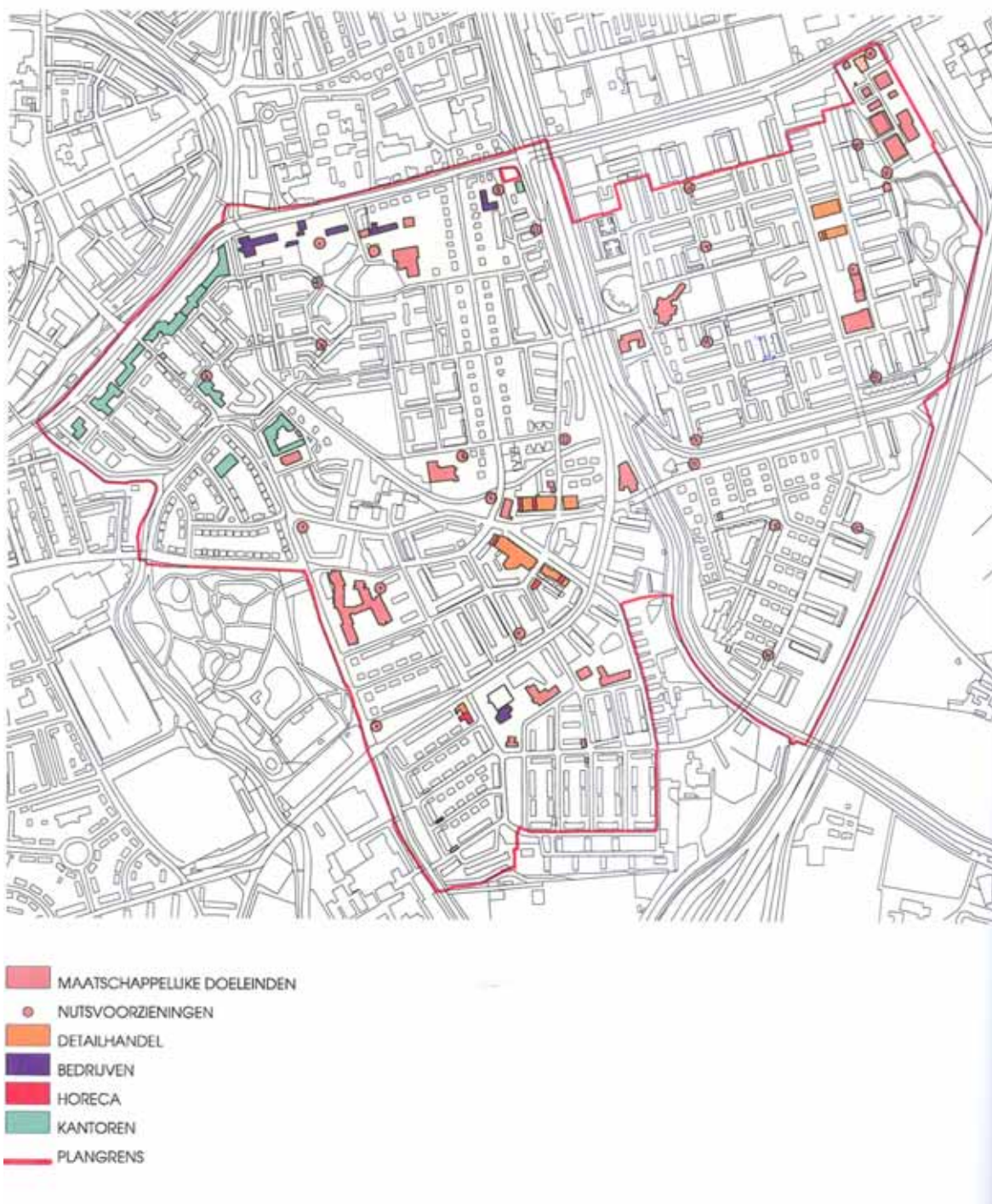
In het plangebied liggen twee winkelgebieden: het Euterpeplein en het Operaplein.

Het Euterpeplein is het grootste van deze twee winkelgebieden. Het functioneert goed. Het beleid van de gemeente is er op gericht om detailhandelsvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren. Solitaire vestigingen elders in de wijk zullen daarom ook niet worden gestimuleerd.

Ontwikkelingen

In 2007 zal een start worden gemaakt met een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO om nieuwe ontwikkelingen op het Euterpeplein mogelijk te maken. Aangezien op dit moment nog niet voldoende duidelijk is hoe deze ontwikkelingen er uit zullen gaan zien, kan dit nog niet opgenomen worden op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan. Wel zal, vooruitlopend op het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte, het structureel groen op het plein de bestemming "Verblijfsdoeleinden" krijgen. Hiermee wordt voorkomen dat de herinrichting niet past binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Bij de herinrichting van het plein zal het tracé van de wegen en de situering van de parkeervakken worden aangepast. Doel is om een eenvoudiger indeling te bereiken en een grotere parkeercapaciteit. Dit is waarschijnlijk niet in voldoende mate mogelijk als het aanwezige groen op de huidige plaats gehandhaafd moet blijven. In het herinrichtingsplan zal naast het aanpassen van de wegen en parkeervakken echter ook ruim aandacht worden besteed aan de groene kwaliteit van het plein. Het is niet met zekerheid te zeggen dat de exacte oppervlakte aan groen weer terug komt in het nieuwe plan. Wel wordt er naar gestreefd dat het plein een uitgesproken groen karakter zal houden.

FUNCTIEKAART



Beleid

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

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

Het is daarbij van belang om in te spelen op landelijke 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 detailhandelsbeleid als volgt:

- behoud en versterking van de positie van het kernwinkelapparaat als lokaal en regionaal koopcentrum met uitgaansmogelijkheden (horeca, cultuur, markt etc.);
- een optimale verzorging van de consument op een voor de detailhandelondernemer renderende wijze;
- een hiërarchisch netwerk van winkelcentra (binnenstad – stadsdeel – wijk - buurt), waarbij een centrum van lagere orde de functie van een centrum van hogere orde niet mag aantasten;
- een 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.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- alle detailhandelsbedrijven worden als zodanig bestemd;
- binnen de bestemming "detailhandelsdoeleinden" is horeca (a) toegestaan met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 652 m².

3.5 Horeca

Huidige situatie

Verspreid over het plangebied komt een aantal horecabedrijven voor: 3 cafetaria's, 4 eetcafé's/ restaurants en 1 café/poolhouse. Het grootste deel van deze horecavestigingen bevindt zich aan het Euterpeplein.

Beleid

In juni 2000 is de "Nota horecabeleid Amersfoort 2000-2005" vastgesteld. Deze nota is primair gericht op de gewenste horecaontwikkeling 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 (b.v. sportkantines, hotels e.d.).

Op stadsniveau zal eventuele uitbreiding van de horeca met name plaatsvinden in het centrum. Initiatieven om te komen tot een vestiging van een discotheek in het centrum van Amersfoort zullen worden gestimuleerd. Er zijn nieuwe openings- en sluitingstijden gekomen voor de verschillende horecagelegenheden en de veiligheid rondom deze gelegenheden moet worden verhoogd. Een aantal bestaande horeca-b bedrijven zal, in goed overleg met de ondernemer, moeten worden verplaatst. Als laatste is een goed handhavingsbeleid van belang om het vastgestelde horecabeleid te kunnen effectueren.

Voor Randenbroek-Schuilenburg bestaat er geen aanleiding om het aantal horecavestigingen uit te breiden.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- bestaande horecavestigingen als zodanig bestemmen;
- enkele horecavestigingen hebben de bestemming "detailhandelsdoeleinden" gekregen waarbinnen horeca (a) is toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 652 m²;
- door middel van bestemmingscategorieën onderscheid aanbrengen in type horecagelegenheid (horeca-a, horeca-b en de aanduiding horeca-c);
- er worden geen nieuwe horecavoorzieningen toegestaan.

3.6 Bedrijven en kantoren

Huidige situatie

Uit afbeelding 5 (functiekaart) is af te lezen dat er slechts een klein aantal bedrijven en kantoren in Randenbroek-Schuilenburg gevestigd is. De meeste bedrijven bevinden zich aan de Hogeweg. De kantoren bevinden zich aan de Stadsring en de Heiligenbergerweg.

Een andere vorm van bedrijvigheid in het plangebied, die niet op afbeelding 5 staat, zijn de beroepen aan huis. Het gaat hier om bedrijfjes in woningen waarbij de bedrijfsdoeleinden ondergeschikt zijn aan de woonbestemming. Deze vorm van bedrijvigheid bevindt zich verspreid over het plangebied. Voorbeelden zijn schoonheidsspecialisten, artsen, pedicuren en administratiebureaus.

Beleid

Voor de wijken Randenbroek en Schuilenburg is geen specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van bedrijven en kantoren. In zijn algemeenheid is het beleid in Amersfoort gericht op het stimuleren van functiemenging. Dit staat onder meer verwoord in "Het Stadsperspectief Amersfoort 2015" en "Meer werk in de wijk: verkennend onderzoek functiemenging Amersfoort". De leefbaarheid in woonwijken kan worden vergroot door meer ruimte te bieden aan passende, kleinschalige en wijkgebonden bedrijvigheid. Een zekere mix van bedrijven en wonen draagt bij aan een levendig en gevarieerd woon / werkmilieu. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is echter wel dat de nu vergunde en in de toekomst nog te vergunnen milieuruimte zodanig in stand blijft respectievelijk tot stand kan komen dat functiemenging het onderling functioneren van bestemmingen milieu-hygiënisch 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 een 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 zijn toegestaan. Binnen de ruimtelijk functionele opzet van woonwijken zijn de mogelijkheden daartoe echter vaak beperkt. Zie verder paragraaf 3.2 "Wonen".

Ontwikkelingen: uitbreiding kantoorpand SCW

De SCW (Stichting Centrale Woonzorg) is gehuisvest aan de Heiligenbergerweg 60. Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is een grotere hoogte opgenomen voor delen van het bouwblok aan de Heiligenbergerweg 60. Hiermee heeft de SCW de mogelijkheid het pand enigszins te vergroten.

Prostitutie beleid

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 alle vigerende bestemmingsplannen een verbod opgenomen voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting. Dit gebeurt met uitzondering van 5 locaties in de gemeente waar de bestaande seksinrichtingen worden gelegaliseerd. Op 1 september 2004 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan aangaande het bovengenoemde facetbestemmingsplan en heeft de regeling, zoals Amersfoort deze hanteert, geaccepteerd (uitspraak nr. 200308704/1).

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.

De gemeente heeft zich bij de afweging om de inrichtingen te legaliseren laten leiden door onderstaande ruimtelijke aspecten. De overige twee seksinrichtingen zullen op een later tijdstip middels een bestemmingsplanherziening op een geschikte locatie worden ingepast.

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

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

Ook in onderhavig bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen. Deze keuze is gebaseerd op het bovengenoemde beleid en tevens een voortzetting van het bestaande beleid want ook in het vigerende bestemmingsplan is een verbod opgenomen.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

- bestaande bedrijven worden specifiek bestemd tot “bedrijfsdoeleinden”, met een nader code inzake de toelaatbare milieucategorieën;
- bestaande kantoren worden specifiek bestemd tot “kantoordoeleinden”;
- gelet op het gemeentelijk prostitutiebeleid worden binnen het plangebied geen seksinrichtingen toegestaan.

3.7 Verkeer en verblijf

Huidige situatie

Interne en externe ontsluitingsstructuur en categorisering wegen

Randenbroek en Schuilenburg hebben een goede aansluiting op de hoofdwegenstructuur. De wijken worden ontsloten door de Hogeweg, de Stadsring, de Ringweg Randenbroek en de Heiligenbergerweg/Blekerssingel. Vanuit de wijken zijn er veel aansluitingen op deze wegen (zie afbeelding 6 voor de verkeersstructuur).

In het wegcategoriseringsplan uit het inmiddels vervallen Verkeers- en VervoersPlan (VVP) 1999 zijn de Ringweg Randenbroek, de Hogeweg, de Stadsring en de Heiligenbergerweg (gedeelte Ringweg Randenbroek-Leusden) aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, hetgeen betekent dat in principe alleen deze wegen een 50km-regime houden en dat de rest van de wegen een verblijfsfunctie krijgt.

In 2002 zijn de wijken Randenbroek en Schuilenburg als 30km-zone ingericht en zijn op verschillende locaties drempels en plateaus aangelegd. De westelijke aansluiting van de Randenbroekerweg op de Beethovenweg is in het kader van deze maatregelen afgesloten voor autoverkeer. De Operaweg, de Schuilenburgerweg en de Heiligenbergerweg/Blekerssingel (gedeelte Ringweg Randenbroek-Stadsring) zijn in 2004, respectievelijk 2002/2003 ingericht als gebiedsontsluitingsweg. In 2006 wordt het wegcategoriseringsplan geactualiseerd waarbij wordt voorgesteld laatstgenoemde wegen ook aan te wijzen als gebiedsontsluitingswegen.

Ringweg Randenbroek

De Ringweg Randenbroek heeft een belangrijke verkeersfunctie, niet alleen voor Randenbroek en Schuilenburg, maar ook op stedelijk niveau. Met name voor het langzaam verkeer voldoet de weg niet meer aan de eisen van deze tijd. Ten behoeve van een duurzaam veilige inrichting is het gewenst de fietsvoorzieningen en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren. Dit geldt voor het gedeelte Heiligenbergerweg-Mendelssohnstraat. Een dergelijke herinrichting brengt een profielverandering met zich mee. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat een dergelijke grootschalige herinrichting niet voor 2009 plaatsvindt.

Op het kruispunt Ringweg Randenbroek-Mozartweg is een verkeersongevallenconcentratie. Vanwege het aantal ongevallen dat hier gebeurt is aanpassing van het kruispunt noodzakelijk. Het is op dit moment nog niet zeker wanneer het kruispunt wordt aangepast.

Openbaar vervoer

De Heiligenbergerweg is de route voor de streeklijnen vanuit Leusden/Woudenberg en verder. In het kader van de reconstructie van de Heiligenbergerweg in 2003 is tussen de Haydnstraat en de Ringweg Randenbroek een busstrook aangelegd ten behoeve van een vlotte doorstroming van het busverkeer vanuit Leusden. Op dit moment zijn er geen plannen voor het uitbreiden van dit soort busvoorzieningen op dit tracé. De stadsdienst rijdt in 2006 door de wijk conform de route op afbeelding 6.

Parkeren

De noordoostzijde van Randenbroek ligt tegen de binnenstad aan. Dit brengt parkeerdruk van binnenstadsbezoekers en –werkers met zich mee. In een deel van Randenbroek (het oude Willem III-terrein) geldt al vergunningparkeren.

In de rest van Randenbroek is er lokaal sprake van hoge parkeerdruk, zoals op de parallelweg van de Ringweg Randenbroek en rondom het Klokhuys, vooral bij activiteiten in de avonduren.

Verzoeken om uitbreiding van parkeergelegenheid zullen, wanneer er gehoor aan gegeven wordt, al gauw ten koste gaan van groenvoorzieningen.

Schuilenburg heeft nauwelijks met gebiedsvreemde parkeerders te maken. Er zijn hier incidenteel klachten over parkeeroverlast.

Meerjaren InvesteringsTraject (MIT) - planstudie Hogeweg

Voor de Hogeweg is voorjaar 2001 de MIT-planstudie afgerond voor een reconstructie van de Hogeweg. Een deel van de Hogeweg valt binnen de plangrens van dit bestemmingsplan. Voor dit gedeelte, tussen Ringweg Randenbroek en Flierbeeksingel, vindt de herinrichting vrijwel geheel plaats binnen het huidige wegprofiel. Het jaar van uitvoering van dit project is nog niet bekend.

Beleid

De doelstellingen van het gemeentelijk verkeersbeleid zijn verwoord in het “Verkeers- en Vervoersplan 2005”.

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

De wegen zijn in het kader van “Duurzaam Veilig” gecategoriseerd. In de paragraaf “huidige situatie” is de categorisering van de wegen in Randenbroek en Schuilenburg beschreven. De gebiedsontsluitingswegen hebben een verzamel- en wijkontsluitende functie voor het gemotoriseerde verkeer. De intensiteiten en snelheden (50 of 70 km/uur) zijn hoger dan op de erftoegangswegen (30 km/uur). Voor deze laatste wegen staan de verblijfskwaliteit en het langzame verkeer centraal.

In het Fietsstimuleringsplan (2001) zijn snelfietsroutes opgenomen. Twee daarvan lopen door Randenbroek en moeten een goede fietsverbinding vormen met Leusden (zie ook afbeelding 6: verkeersstructuur). De eerste route loopt over de Heiligenbergerweg. In 2003/2004 is de fietsvoorziening op dit traject verbeterd en zijn vrijliggende fietspaden aangelegd op het gedeelte Bisschopsweg-Ringweg Randenbroek. De tweede route is gepland op het tracé Heiligenbergerweg-Beethovenweg-Euterpeplein en van daar langs het Valleikanaal onder de A28 door richting Leusden. De fietstunnel onder de A28 door en het tracé langs het Valleikanaal zullen naar verwachting worden aangelegd in 2006/2007. Aangezien het tracé van deze route vanaf de Verdiweg naar het noorden nog niet definitief is, is de route niet geheel aangegeven op afbeelding 6 en ook niet op de plankaart. Het gedeelte van de route dat al wel bekend is, vanaf de A28 tot de Verdiweg, is al wel opgenomen op zowel afbeelding 6 als op de plankaart.

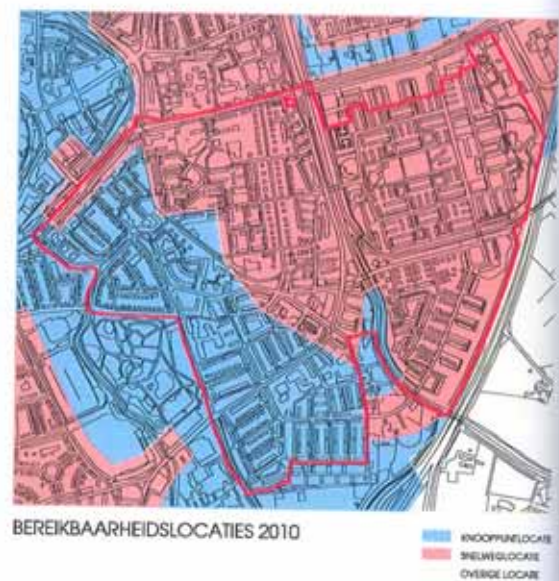
Naast het Verkeers- en Vervoersplan is een aparte nota opgesteld voor het parkeerbeleid. In de “Nota Toepassing Parkeernormen 2000+” zijn normen voor parkeerbeleid opgenomen. Deze nota is in de bouwverordening geïntegreerd en geldt ook voor Randenbroek en Schuilenburg.

Uitgangspunten bestemmingsopzet

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

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

VERKEERSSTRUCTUUR



3.8 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

Verspreid over het plangebied komen plantsoentjes en groenstroken voor. Het groen in de wijk bestaat voor het grootste deel uit groenstroken langs wegen en watergangen en openbaar groen nabij flats. Deze groenelementen geven de wijken een redelijk groen karakter. Daarnaast loopt een brede groenstrook langs de A28. Deze laatste groenstrook vormt de begrenzing van het plangebied aan de oostzijde. Op afb. 7 (Groenstructuur) is het groen in beide wijken aangegeven.

Water

In het plangebied komt een aantal watergangen voor. Aan de westzijde wordt het plangebied deels begrensd door de Heiligenbergerbeek. Door Randenbroek loopt de Flierbeek. Randenbroek en Schuilenburg worden van elkaar gescheiden door het Valleikanaal. En als laatste wordt Schuilenburg in een noordelijk en zuidelijk deel opgesplitst door de Barneveldsebeek. Naast de watergangen bevindt zich nog een klein aantal waterpartijen in het plangebied. Op afbeelding 8 (Waterstructuur) staan de watergangen aangegeven.

Door het Waterschap is in verband met het waterbeheer een aantal watergangen aangewezen als zogenaamde primaire watergang. Deze zijn op de plankaart aangegeven in blauw met de bestemming "Waterstaatsdoeleinden". Daarnaast is er een aantal tertiaire watergangen en – partijen die op de plankaart zijn aangegeven met de bestemming "Groenvoorzieningen" of "Maatschappelijke doeleinden" en de aanduiding "tertiaire watergang". Zowel de primaire als tertiaire watergangen (totale oppervlakte watergangen: circa 67.113 m²) hebben een belangrijke waterbergingsfunctie.

In de noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het terrein en de bebouwing van de Hydron Midden-Nederland. In het verleden vond hier grondwaterwinning plaats. Aangezien sinds enkele jaren geen grondwaterwinning meer plaatsvindt en de procedure voor het intrekken van de onttrekkingsvergunning inmiddels loopt, wordt in het bestemmingsplan de actuele situatie weergegeven. Gezien het bovenstaande is op de plankaart géén aanduiding opgenomen voor "waterwingebied" of "boringsvrije zone". Het terrein van de Hydron houdt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorziening", aangezien het pompstation blijft bestaan en wellicht in de toekomst als waterzuivering gaat functioneren.

Speelvoorzieningen

In zowel Randenbroek als Schuilenburg is een uitstekende spreiding van speelplekken op blok-, buurt-, wijk- en stadsdeelniveau. Het hoge voorzieningenniveau op blokniveau hangt samen met de aanwezigheid van veel gestapelde woningbouw. Alleen in de driehoek ten zuiden van de Schuilenburgerweg en ten westen van het Valleikanaal zijn er geen voorzieningen op blokniveau aanwezig.

Beleid

Groenvoorzieningen

Het gemeentebestuur heeft in 1995 besloten om op het groen te gaan bezuinigen door 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 moeten blijven. De groenelementen die geen structurele functie hebben, kunnen worden afgestoten. Voorzover deze grenzen aan een woning of tuin, kunnen ze verkocht worden. Op de plankaart hebben deze groenelementen de bestemming gekregen van het aangrenzende bestemmingsvlak.

GROENSTRUCTUUR/MONUMENTALE BOMEN



- MONUMENTALE BOOM
- GROENSTRUCTUUR
- PLANGRENS

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.

Voor monumentale bomen is beleid vastgelegd in de “Bomennota 1992. Monumentale bomen en andere 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.

Groenbeleid

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 beleid is gericht op versterking van natuur en landschap in Amersfoort. Van groot belang is het kunnen ervaren en versterken van het landschap ook in de stad. Aansluitend op het buitengebied schetst het Landschapsbeleidsplan daarvoor een groen casco van belangrijke groengebieden in de stedelijke omgeving.

Binnen het rapport “Amersfoortse STEK: Stedelijke Ecologie in kaart” wordt de ecologische structuur binnen het stedelijk gebied nader uitgewerkt. Naast met name grote groengebieden die als kerngebied binnen de structuur fungeren is er ook een netwerk van groengebieden te onderscheiden die een samenhangende groenstructuur vormen. Juist deze samenhang is van groot belang; geïsoleerde snippers groen moeten voorkomen worden. Samenhangend groen met verbinding naar het buitengebied geeft inheemse planten en dieren de kans ook binnen het stedelijk gebied een leefgebied te vinden. Binnen het bestemmingsplangebied vallen diverse groengebieden binnen deze stedelijke ecologische hoofdstructuur.

Valleikanaal en Vosheuvelbeek

Eisen voor inrichting en beheer van de watergangen in Amersfoort zijn verwoord in het “Waterplan Amersfoort (2002)” van de gemeente Amersfoort. Voor het Valleikanaal zijn deze eisen en randvoorwaarden tevens in detail beschreven door de gemeente in samenwerking met het Waterschap Vallei en Eem in de volgende documenten:

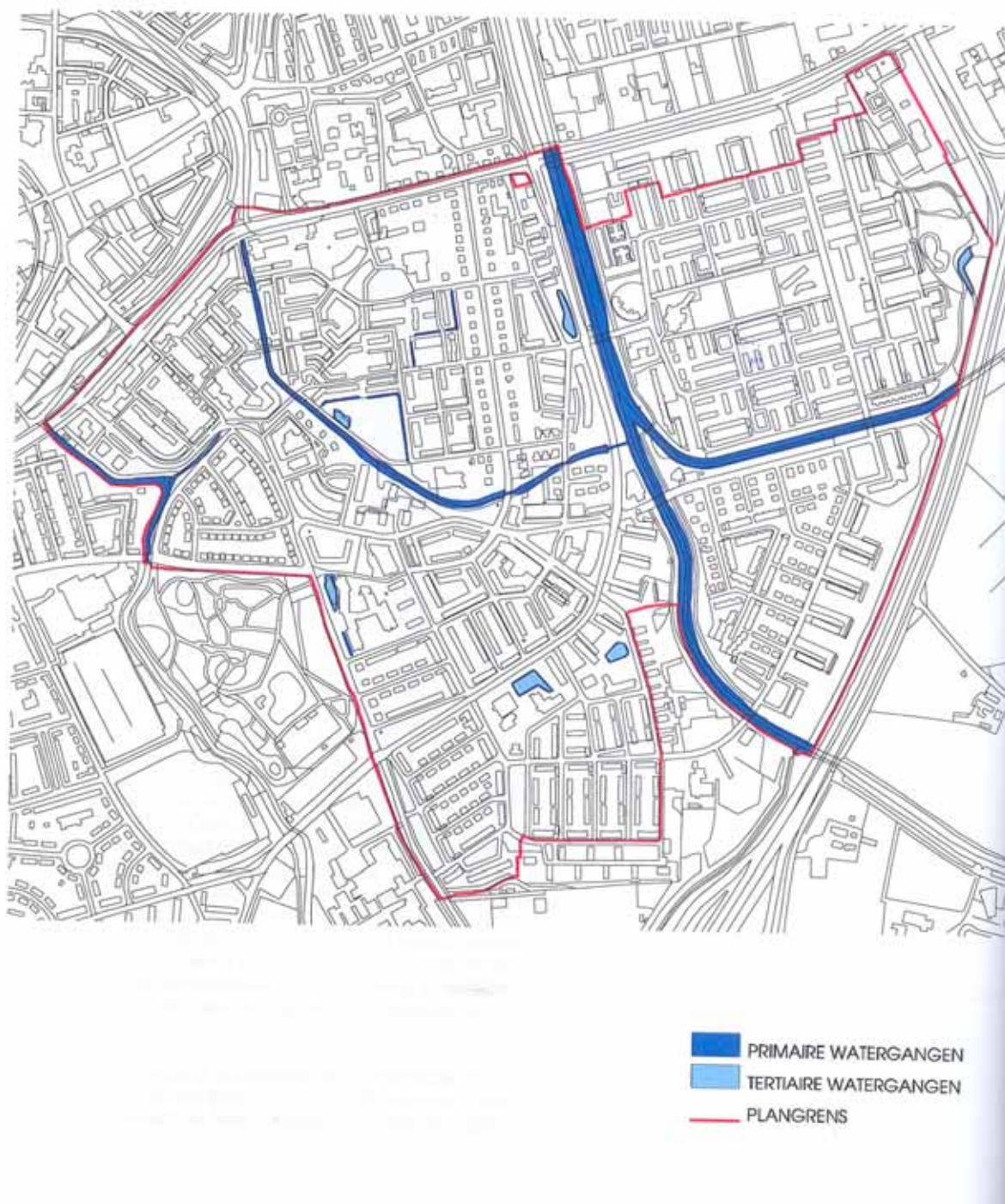
- Inrichting Valleikanaal als ecologische verbindingszone (1998)
- (voor) Ontwerp ecologische verbindingszone Valleikanaal (fase 1 (2003), fase 2 (2005))

Het Valleikanaal is onderdeel van de landelijke Ecologische Hoofdstructuur. Het Valleikanaal is aangewezen als natte ecologische verbindingszone voor planten en dieren tussen aanwezige en te ontwikkelen natuurgebieden in de omgeving van de Heiligenbergerbeek, het Valleikanaal en de Barneveldse Beek. Aan de oostzijde gaat de verbindingszone verder langs de Eem. Om uitwisseling van soorten tussen de Heiligenbergerbeek en het Valleikanaal mogelijk te maken is ook de Vosheuvelbeek aangewezen als belangrijke verbindingszone. Bij het kanaal past een beeld van natuurvriendelijk ingerichte oevers met oeverlandjes. Langs de oevers plas-drasbermen, ruigtes, riet, struweel, (schraal)graslanden en kleine bosschages. Een aantal grotere stukken groen aan de rand van het Valleikanaal en een aaneengesloten zone langs het hele Valleikanaal worden onderdeel van de ecologische verbindingszone. Recent is een deel van de oevers ingericht naar de wensen van de soorten die er gebruik van moeten maken. Samen met Waterschap Vallei en Eem, provincie Utrecht en Utrechts Landschap wordt gewerkt aan de realisatie van de grotere natte elementen meer landinwaarts. In 2007 zal het hele Valleikanaal zijn ingericht.

Heiligenbergerbeek

Ook de Heiligenbergerbeek is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Via de Heiligenbergerbeek kan de natuur ver de stad in dringen. Bij goede inrichting van de oevers kan er via de singel langs de stadsring een verbinding ontstaan met Flierbeek, Eem en Valleikanaal.

WATERSTRUCTUUR



Flierbeek en Paardenwed

Behalve de hierboven geschetste hoofdgebieden zijn er een aantal groenstroken en watergangen die een belangrijk onderdeel zijn van de samenhangende groenstructuur. Dit zijn de oevers en groenstroken langs de Flierbeek. Qua inrichting moeten de oevers aansluiten op het bij het Valleikanaal beschreven beeld. Door een goede inrichting en ruimte voor natuur langs de beek zal uitwisseling van soorten via Flierbeek naar Valleikanaal mogelijk zijn en anderzijds via Flierbeek, singel langs de Stadsring, naar Heiligenbergerbeek en Eem. Daar waar mogelijk zullen de oevers aangelegd worden als natuurlijke oevers, waarbij het beheer gericht moet zijn op inheemse planten en dieren. Langs de Flierbeek wordt, daar waar de bestemming “woondoeleinden” grenst aan de beek, waar mogelijk een bebouwingsvrije zone gehanteerd van 5 meter van de oever van de beek.

Groenzone langs A28

De grote groenzones langs de A28 kunnen door inrichting en beheer het leefgebied van inheemse planten en dieren vergroten en zijn een belangrijk onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Ter hoogte van de Hogeweg moet aansluiting gezocht worden bij het noordelijker gelegen waterwingebied Liendert-Rustenburg.

Daarnaast kan de berm van de A28, in het zuidelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan, een geleidende functie vervullen tussen het Valleikanaal en de Barneveldsebeek. Ecologisch bermbeheer met aandacht voor ruigten en struweel is hier van belang.

Water

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

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

Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in het “Waterplan Amersfoort” van 2004. Als onderdeel van de hierin verwoorde visie zijn “duurzaamheid-principes”, voorwaarden en ambities beschreven en zijn vervolgens per gebied accenten gelegd met behulp van streefbeelden. Verder sluit het plan nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en het waterbeheersplan van Waterschap Vallei & Eem.

Het streefbeeld voor oppervlaktewater vanuit het waterplan voor Randenbroek-Schuilenburg is in hoofdzaak ‘Water voor de wijk’. De strookjes Flierbeek, Valleikanaal, Barneveldsebeek en een strookje langs de Hogeweg hebben als streefbeeld ‘water voor natuur’.

Bij het streefbeeld ‘Water voor de wijk’ wordt de inrichting van de oppervlaktewateren vooral afgestemd op de wensen van bewoners, waarbij ook de natuur lokaal meer kansen krijgt. Voor het streefbeeld ‘Water voor natuur’ ligt het accent meer op het behouden en versterken van

natuurwaarden. Voor Randenbroek-Schuilenburg geldt tevens dat het huidige areaal aan oppervlaktewater niet verkleind mag worden i.v.m. benodigde bergingscapaciteit.

De afvoer van hemelwater gaat voor het grootste deel via een volledig gescheiden rioolstelsel rechtstreeks naar oppervlaktewater. Een klein gedeelte ten noorden van het Paardewed/Flierbeek is verbeterd gescheiden. Hierbij gaat de 'first-fluss' niet zoals gebruikelijk via het vuilwaterstelsel naar de zuivering, maar wordt dit ter plaatse na zuivering door een lamellenfilter, ook geloosd op het oppervlaktewater. Verder bevindt zich in de Randenbroekerweg en de Hogeweg nog een gemengd stelsel. In 2010 (Hogeweg) en 2012 wordt de riolering in deze straten vervangen door een gescheiden stelsel, waarbij het regenwater naar oppervlaktewater wordt afgevoerd.

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst om zodanig te bouwen dat duurzaam geen hinder ontstaat door bijvoorbeeld voldoende hoge vloerpeilen of kruipruimteloos bouwen.

Ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater door diffuse bronnen worden diverse maatregelen getroffen. Omdat in het gebied voornamelijk gescheiden rioolstelsels aanwezig zijn, gaat al het regenwater van verhardingen en daken via de regenwaterriolering rechtstreeks naar oppervlaktewater. Daarom moeten beperkingen worden gesteld aan het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen die nadelig zijn voor de waterkwaliteit, zoals koper, lood en zink.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft in november 2000 de brochure "De Waterparagraaf. Handreiking water in bestemmingsplannen" uitgebracht. In deze brochure worden aanbevelingen gedaan over hoe om te gaan met water in bestemmingsplannen. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met het gestelde in deze brochure en zijn gedane suggesties overgenomen.

Speelvoorzieningen

In 2005 is de nota "Beleidsregels speelplekken" vastgesteld. In de beleidsregels zijn de uitgangspunten opgenomen die de gemeente hanteert voor herinrichting en aanleg van nieuwe speelplekken, alsmede de procedure die gevolgd moet worden. De uitgangspunten hebben in de eerste plaats betrekking op de spreiding van speelplekken over de stad en het oppervlak. De uitgangspunten zijn afhankelijk van de leeftijdscategorie waarvoor een speelplek is bedoeld. In de tweede plaats betreffen de uitgangspunten de ligging van de speelplekken en hoe de speelplekken eruit zien.

Recreatieve fiets- en wandelpaden en watergangen

In het plangebied is een aantal fiets- en wandelpaden met een recreatieve functie, onder andere langs de Flierbeek en het Valleikanaal. Daarnaast maken de Heiligenbergerweg en Zwaanstraat onderdeel uit van een internationale wandelroute, het Marskramerpad (Holland-Harz-Mazurische Meren).

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. Belangrijk voor het plangebied van dit bestemmingsplan is de gewenste realisering van een fietsonderdoorgang onder de A28 langs het Valleikanaal. Dit is een ontbrekende schakel in de recreatieve fietsroute vanuit de Eemvallei via Amersfoort naar de Gelderse Vallei én in de snelfietsroute naar Leusden-Noord uit het Fietsstimuleringsplan (2001).

De groengordel langs de A28, aan de oostzijde van Schuilenburg is heringericht. Er zijn nieuwe wandelpaden, het trapveldje is opgeknapt en er wordt bekeken of er een verhard recreatief fietspad kan worden aangelegd in noord-zuidrichting. De plannen voor het fietspad bevinden zich nog niet in een stadium dat ze meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Wanneer de plannen

concreet genoeg zijn zal indien nodig een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd voor de aanleg van dit fietspad. Het gebied heeft primair een functie voor de wijk maar de wandelpaden en het eventuele nieuwe fietspad kunnen ook een bovenwijkse functie vervullen.

De Heiligenbergerbeek heeft een toeristische functie. De Stichting Waterlijn vaart van de binnenstad naar de Vosheuvel via de Heiligenbergerbeek (rondvaarten) en weer terug. Daarnaast maakt de Heiligenbergerbeek onderdeel uit van het gewenste kanorondje Amersfoort (Heiligenbergerbeek, Beek, Eem, Valleikanaal en Verbindingskanaal).

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;
- karakteristieke bomen aanduiden met “monumentale boom”. Door middel van een aanlegvergunningstelsel wordt hier een beperking gesteld aan de toegelaten werken en werkzaamheden;
- de hoofdwatgangen (‘primaire’ watgangen), inclusief (onderhouds)strook bestemmen tot “waterstaatsdoeleinden”, het overige water (‘tertiaire watgangen’) in de wijk onderbrengen in de bestemming “groenvoorzieningen” en “Maatschappelijke doeleinden” en door middel van een aanduiding op de plankaart weergeven;
- langs de Heiligenbergerbeek, Barneveldsebeek, Flierbeek en het Valleikanaal de aanduiding voor “ecologische verbindingzone” opnemen, waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld;
- langs de Flierbeek, waar mogelijk, een bebouwingsvrije zone hanteren van 5 meter van de oever van de beek, daar waar de bestemming “woondoeleinden” aan de beek grenst;
- in de voorschriften de minimaal te handhaven oppervlakte aan tertiaire watgangen en waterpartijen vastleggen;
- binnen groenvoorzieningen andere recreatieve voorzieningen (zoals paden en speelgelegenheid) mogelijk maken. Bij grotere ingrepen wordt door middel van een aanlegvergunning een nadere afweging van de in het geding zijnde belangen mogelijk gemaakt;
- binnen de bestemmingen behoort herinrichting tot de mogelijkheden.

4 JURIDISCHE OPZET

4.1 Inleiding

Opzet juridische regeling

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

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

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

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
- Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden; het is in dit soort situaties niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situaties deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend. Daarom zijn ze voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een "**vrijstellingsbevoegdheid**" of, voor zwaardere gevallen, een "**wijzigingsbevoegdheid**".
- Het kan in uitzonderlijke gevallen wenselijk zijn **nadere eisen** te stellen om bepaalde, met name genoemde, waarden te beschermen. De procedure is gelijk aan die voor een vrijstelling.

Wijzigen zonder goedkeuring van GS

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

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

Wanneer aan deze 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 vier weken voor hen aan wie gelegenheid wordt geboden hun zienswijze naar voren te brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaalt, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, met name: een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar keuze, mondeling of schriftelijk, naar voren brengen;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt de aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld op de ingebrachte zienswijzen te reageren;
- van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt;
- het bestuursorgaan neemt het besluit.

4.2 Bestemming woondoeleinden

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

Het bouwblok

Het bouwblok geeft het vlak aan, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. In elk bouwblok zijn op de plankaart twee codes aangegeven: de code (v), (hv), (a), (g) of (w), waarin wordt bepaald of woningen vrijstaand (v), halfvrijstaand (hv), aaneengesloten (a), gestapeld (g) mogen worden gebouwd of het betreft een woonwagenstandplaats (w); 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 erfgrens 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.

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

Bouwen buiten het bouwblok

Uitgangspunt is, dat geen bebouwing buiten het bebouwingsvlak mag worden gebouwd (zoals in de voortuin). Hierop zijn echter enkele uitzonderingen gemaakt. Het gaat daarbij met name om de gebruikelijke vrijstelling voor de bouw van erkers en ingangspartijen aan de voorgevel (tot maximaal 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 dan is hiervoor ook aan de voorzijde van de woningen de aanduiding “te bebouwen erven” opgenomen.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

Maatschappelijke en gemengde doeleinden toegestaan

Binnen de bestemming woondoeleinden is op enkele plekken de aanduiding opgenomen “maatschappelijke doeleinden toegestaan” en “gemengde doeleinden toegestaan (GD(1) of GD(2))”. Hiermee is op de begane grond van de betreffende panden een andere functie toegestaan. In het eerste geval gaat het om het toestaan van maatschappelijke doeleinden en wel in de vorm van onderwijs- en opvangvoorzieningen. In het tweede geval gaat het om een menging van de functies. De aanduiding GD(1) is een menging van de functies kantoordeleinden en enkele

categoriën maatschappelijke doeleinden. Daarnaast zijn bedrijfsdoeleinden toelaatbaar voor zover zij worden beperkt tot bedrijven behorende tot milieucategorie 1, dit vanwege de bovengelegen woningen. Bij de aanduiding GD(2) is eenzelfde menging van functies toegestaan als bij GD(1) en bovendien detailhandelsdoeleinden.

Binnen de panden met de aanduiding "gemengde doeleinden toegestaan" zijn op de begane grond de verschillende functies onderling uitwisselbaar.

Waardevolle panden

Binnen het plangebied komt een aantal panden voor dat aangemerkt kan worden als waardevol pand. In paragraaf 2.3 staat een opsomming van deze gebouwen. Omdat voor deze gebouwen nog geen bescherming geldt op grond van bijvoorbeeld de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Amersfoort 1999, is voor een aantal activiteiten een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de voorschriften. Belangrijkste voorwaarde voor het verlenen van de aanlegvergunning is dat de gemeentelijke monumentencommissie over de voorgenomen activiteiten wordt gehoord.

4.3 Bestemming maatschappelijke doeleinden

Bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. Om te voorkomen dat totaal verschillende functies onderling uitwisselbaar worden (b.v. 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.

Het woonzorgcomplex Nijenstede aan de Heiligenbergerweg 84, heeft tevens de aanduiding gekregen van "Gemengde Doeleinden 2 toegestaan". Dit betekent dat er in de onderste bouwlaag de volgende doeleinden zijn toegestaan: maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociaal-medische, alsmede openbare dienstverlening, alsmede opvang- en onderwijsvoorzieningen; administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening; bedrijven die in de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1; algemene detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten en grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting.

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 (b.v. -/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 300m² buiten het bouwblok.

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

4.4 Bestemming detailhandelsdoeleinden

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.

Binnen de bestemming detailhandelsdoeleinden is horeca (a) toegestaan met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 652 m².

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

4.5 Bestemming horecadoeleinden

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

Enkele horecavestigingen hebben in het bestemmingsplan de bestemming “detailhandelsdoeleinden” gekregen. Binnen deze bestemming is horeca (a) toegestaan met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 652 m².

De maximale goothoogte en hoogte zijn op de plankaart weergegeven. Als in een bepaald bouwblok geen goothoogte staat vermeld op de plankaart (b.v. -/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.

4.6 Bestemming kantoordoeleinden

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

4.7 Bestemming bedrijfsdoeleinden

Zonering van bedrijfsactiviteiten: Staat 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 bedrijvenlijst ⁴. 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 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

⁴ Ontleend aan “Bedrijven en milieuzonering”, VNG uitgeverij, Den Haag, 1999.

milieucategorie die daarmee in het plan (met vrijstelling) wordt toegestaan, is de milieucategorie 4. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorieën 5 en 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden bezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (b.v. 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 het plangebied bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die standaard wel in de basislijst van de VNG zijn opgenomen. Om deze reden is het gewenst de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" nader in te perken.

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

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

Overige beperkingen van de bedrijvenlijst

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

Verder is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant of niet van toepassing zijn, zoals bv. 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 (b.v. -/6), dan dienen de gebouwen voorzien te worden van een plat dak.

Seksinrichtingen

In paragraaf 3.6 is aangegeven dat in het facetbestemmingsplan “Gebruiksbestemmingen en Seksinrichtingen” 4 seksinrichtingen zijn gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen. Deze keuze is gebaseerd op het eerder genoemde prostitutiebeleid. Seksinrichtingen hebben vanwege hun uitstraling en openingstijden immers een ruimtelijke impact op de omgeving die zich onderscheidt van overige bedrijven. In paragraaf 3.6 zijn de ruimtelijk relevante aspecten aangegeven.

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

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

Thuisprostitutie vindt uitsluitend plaats in de eigen woning en over het algemeen dus op kleine schaal. Voor de hantering van het maximumstelsel blijft thuisprostitutie buiten beschouwing. Valt een vorm van thuisprostitutie vanwege de weerslag daarvan op de openbare orde en het woon- en leefklimaat van de omgeving niet meer aan te merken als thuiswerk, dan is er sprake van een prostitutiebedrijf, waarbij zal moeten worden voldaan aan de eisen van de APV en het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

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

4.8 Bestemmingen verblijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden

In het kader van het VVP 2005 en het project Duurzaam Veilig zijn de wegen in het stedelijk gebied ingedeeld in twee categorieën: gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De gebiedsontsluitingswegen hebben primair een verkeersfunctie, terwijl de erftoegangswegen vooral een verblijfsfunctie vervullen. De gebiedsontsluitingswegen zijn bestemd tot “verkeersdoeleinden”. De overige wegen in het plangebied zijn ingericht of zullen worden ingericht als 30 km-gebied (In 2005 wordt het wegcategoriseringsplan geactualiseerd.) De wegen en paden met bijbehorende bermen, trottoirs etc. zijn bestemd voor “Verblijfsdoeleinden”.

Behalve voor hun hoofdfunctie, zijn de gronden mede bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, watergangen en –partijen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming “verblijfsdoeleinden” (en ook “groenvoorzieningen” en “waterstaatsdoeleinden”) is op een aantal plaatsen de aanduiding “ecologische verbindingszone” opgenomen. In de betreffende bestemming is een vergunningstelsel opgenomen voor de gronden met de aanduiding “ecologische verbindingszone” voor de uitvoering van bepaalde werken of werkzaamheden (aanklegvergunning).

4.9 Bestemming groenvoorzieningen en waterstaatsdoeleinden

De groenelementen die structuurbepalend zijn voor het plangebied zijn bestemd voor “Groenvoorzieningen”. De bestemming is ruim van opzet, zodat hierin ook watergangen en –partijen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten kunnen worden opgenomen. Verhardingen groter dan 1000 m² zijn gebonden aan een aanklegvergunning. Dit om een nadere afweging van de betrokken waarden en belangen mogelijk te maken.

Daarnaast is in de doeleindenomschrijving de minimaal te handhaven oppervlakte aan oppervlaktewater opgenomen. Deze oppervlakte stemt overeen met de huidige hoeveelheid (binnen deze bestemming) aanwezig oppervlaktewater.

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 vergunningenstelsel 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 op de plankaart aangegeven, dit ter verduidelijking van het kaartbeeld.

Binnen de bestemming “groenvoorzieningen” en “waterstaatsdoeleinden” (en ook “verblijfsdoeleinden”) is op een aantal plaatsen de aanduiding “ecologische verbindingszone” opgenomen. In de betreffende bestemmingen is een vergunningenstelsel opgenomen voor de gronden met de aanduiding “ecologische verbindingszone” voor de uitvoering van bepaalde werken of werkzaamheden (aanlegvergunning).

4.10 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 straf-bepaling.

Bijzondere bouwbeperkingen

In Randenbroek en Schuilenburg komen verschillende bouwwerken voor die afzonderlijk geregeld dienen te worden. Het gaat daarbij om:

- Overschrijdingen van de bouwgrans door overstekende goten en daken en bij appartementen ook door balkons en galerijen. Deze bouwwerken zijn in de Algemene bebouwingsvoorschriften (artikel 4) geregeld;
- De carports voor de voorgevel die niet in het bouwblok vallen en ook niet binnen het gebied van de te bebouwen erven. Deze carports zijn door middel van de aanduiding “overkapping” op de plankaart aangegeven;
- De onderdoorgangen bij de woningen aan de Galoppeerbaan en het Hoefsmiderf zijn op de plankaart aangegeven, waarbij geregeld is dat dat op de begane grond niet gebouwd mag worden;
- De woningen aan de Galoppeerbaan en het Hoefsmiderf zijn gedeeltelijk over het water heen gebouwd. Dit is op de plankaart aangegeven door middel van een overbouw, waarbij geregeld is dat de goothoogte en hoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart bij de aangrenzende bouwblokken is aangegeven.

4.11 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 “inloopspreken” tijdens de inventarisatiefase. Daarvan zijn er in de maanden februari en maart 2003 voor Randenbroek-Schuilenburg zes gehouden. Wensen en problemen m.b.t. het plangebied konden daar worden ingebracht. In een aantal gevallen heeft zo’n eerste contact 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 voorontwerp-bestemmingsplan. Dit voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 19 mei tot en met 15 juni 2005 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan zijn 6 reacties binnengekomen. Onderstaand volgt een samenvatting van deze reacties met daarop aansluitend het gemeentelijk standpunt.

Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan Randenbroek-Schuilenburg 2007

Ontvangen inspraakreacties:

1. Project Consult Veenendaal B.V., Postbus 170, 3900 AD Veenendaal;
2. A.Willigenburg Bouwadvies B.V., Schoonoordselaan 39, 3941 KM Doorn;
3. J.A.M. van Dijk, Van der Glashof 51, 3816 MN Amersfoort;
4. Stichting Heiligenbergerbeekdal, p.a. Joh. Bosboomstraat 16, 3817 DR Amersfoort;
5. R. Lagerwaard, Noorderlicht 103, 3824 EC Amersfoort;
6. Bouwbedrijf Schoonderbeek, Computerweg 16, 3821 AB Amersfoort.

Hierna volgt een samenvatting van de reacties alsmede de gemeentelijke beantwoording daarvan.

Samenvatting en gemeentelijke beantwoording van de inspraakreacties

Reactie van Project Consult Veenendaal B.V.

Gevraagd wordt om het terrein van de Heilige Geestkerk aan de Mozartweg 54 zodanig te bestemmen, dat ter plaatse appartementen en een kerkzaal c.a. kunnen worden gebouwd. Daartoe zijn enige tekeningen aan de inspraakreactie toegevoegd.

Beantwoording van de reactie van Project Consult Veenendaal B.V.

Het schetsplan is inmiddels met de initiatiefneemster besproken. In het gesprek is van gemeentewege aangegeven, dat het ingediende voorstel onder andere op stedenbouwkundige bezwaren stuit. De voorgestelde bouwmassa verhoudt zich niet met de omgeving. Bovendien zal de gewenste nieuwbouw ten koste gaan van een aantal bomen op het terrein en is voorts onvoldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte van de nieuwe functies te voorzien.

Ruimtelijk-functioneel is een herbestemming van het terrein ten behoeve van woningbouw (met een kerkzaal) wel aanvaardbaar. In het nieuwe bestemmingsplan zullen dan ook door middel van het opnemen van een globale, nader op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken bestemming, mogelijkheden voor de bouw van appartementen en een kerkzaal worden opgenomen. In de desbetreffende bestemming zullen randvoorwaarden in de vorm van aanvullende inrichtings- en bebouwingsvoorschriften worden vastgelegd. Het daadwerkelijk realiseren van nieuwbouw op het terrein is te zijner tijd uitsluitend mogelijk op basis van een opgesteld uitwerkingsplan. Afzonderlijk dient te worden beoordeeld (voordat het bestemmingsplan in ontwerp ter visie wordt gelegd) of deze ontwikkeling niet op akoestische bezwaren stuit en voorts bij eventueel risico voor planschade tot voor de gemeente gewenste afspraken met de initiatiefneemster kan worden gekomen.

Reactie van A. Willigenburg Bouwadvies B.V.

Namens de eigenaresse van het perceel Hogeweg 45-47 (mevrouw J.M. van de Kooy) wordt gevraagd om het bestemmingsplan zodanig in te richten, dat de bouwplannen die (in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundigen) voor het perceel Hogeweg 45-47 in voorbereiding zijn, te zijner tijd ook kunnen worden gerealiseerd. Die bouwplannen behelzen een gebouw met een hoogte van 16 tot 18 meter, bestaande uit bedrijfs-, kantoorruimten en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane-grond en daarboven woningbouw in vier of vijf bouwlagen.

Beantwoording van de reactie van A. Willigenburg Bouwadvies B.V.

Op 30 juni 2005 is met de inspreker overleg gevoerd over de toekomstige bestemming van het terrein. Uit het gesprek kwam naar voren, dat de plannen voor de percelen Hogeweg 45-47 thans nog onvoldoende duidelijk zijn. Nu er bij de betrokken eigenaren nog geen helder beeld bestaat over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het terrein, is er voor gekozen om in het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie vast te leggen. Indien alsnog tijdig tot een in alle opzichten verantwoorde herontwikkeling van het terrein kan worden gekomen, kan deze ontwikkeling alsnog in dit nieuwe bestemmingsplan worden "meegenomen". In het andere geval dient op een later moment ten behoeve van een bestemmingswijziging een afzonderlijke planologisch-juridische procedure te worden gevoerd (toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Reactie van J.A.M. van Dijk

In het bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere architectuur (trapsgewijze opbouw) van de woningen aan het Van der Glashof 41-51. Met de in het plan geboden bouw mogelijkheden (bouwhoogte van 9 meter over de gehele breedte van de woning) kan een ernstige aantasting van de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten ontstaan.

Het pleintje tussen de woningen aan het Van der Glashof is in het voorontwerp-bestemmingsplan bestemd voor "verblijfsdoeleinden". Die bestemming maakt het mogelijk om het "speelgroentje" op het plein of te heffen of te vervangen door parkeerplaatsen. Dat is ongewenst. Gevraagd wordt om het desbetreffende groen ook als zodanig te bestemmen.

In plaats van de bestemming 'woondoeleinden' moet de open ruimte/het plein achter het appartementencomplex aan het Van der Glashof de bestemming 'verblijfsdoeleinden' hebben. De ruimte wordt immers gebruikt als parkeerterrein.

Tenslotte wordt gevraagd om nadere informatie over de planning van het bestemmingsplanproces.

Beantwoording van de reactie van J.A.M. van Dijk

Anders dan in de reactie wordt gesteld, is in het voorontwerp-bestemmingsplan wel rekening gehouden met de trapsgewijze opbouw van de woningen. Door middel van een op de plankaart aangegeven lijn (hoogtescheidingslijn) in het desbetreffende bouwblok, zijn verschillende maximale hoogten per woning (3 m en 9 m) toegestaan. In het plan is nog een verdere verfijning in de regeling aangebracht door toevoeging van een maximale hoogtemaat van 6 m voor de achterzijde van het middelste gedeelte van de woning. Daarmee is de bebouwingsregeling in het bestemmingsplan afgestemd op een in het verleden door de gemeente verleende goedkeuring voor de uitbreiding van de woning Van der Glashof 49.

De mening van de inspreker dat het binnenterrein een belangrijk groen element is wordt gedeeld. Het is niet alleen van belang voor het desbetreffende woonwijkje maar ook als onderdeel van de groene route tussen de Flierbeek/Paardenwed en het Park Randenbroek. In het voorliggende bestemmingsplan zal het groene pleintje tussen de woningen aan het Van der Glashof worden bestemd voor "groenvoorzieningen".

Het gebruik van het terrein achter het appartementencomplex aan de Van der Glashof voor parkeren betekent niet, dat het ook voor verblijfsdoeleinden moet worden bestemd. De gronden

horen bij de woningen. Het parkeren is ook uitsluitend voor de desbetreffende bewoners bedoeld. In dit geval worden bij de begrenzing van de bestemming 'Woondoeleinden' de eigendomsgrenzen gevolgd. Het gehele terrein is eigendom van de desbetreffende Vereniging van Eigenaren. Op grond van artikel 5 van de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan zijn de als "Woondoeleinden" aangewezen gronden naast wonen tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

Reactie van de Stichting Heiligenbergerbeekdal

Onduidelijk is of in dit stadium van het planproces al bezwaren kunnen worden ingediend tegen het bestemmingsplan.

Voorts is onduidelijk waarom het gebied omgeven door de Heiligenbergerbeek, Bisschopsweg, Heiligenbergerweg en de A28 buiten de grenzen van het bestemmingsplan valt (bijgevoegd is een door de Stichting aan Provinciale Staten van Utrecht gerichte brief dd. 23 mei 2005, waarin wordt gevraagd om financieel bij te dragen aan de inrichting van het beekdal als stadspark).

Verder worden in het plan voor de goedkeuring van het bestemmingsplan/uitbreidingsplan Randenbroek verschillende data gehanteerd. Dat schept rechtsonzekerheid en onduidelijkheid.

Beantwoording van de reactie van de Stichting Heiligenbergerbeekdal

Deze fase van de inspraak is met name bedoeld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan en eventuele wensen kenbaar te maken. Eerst in een latere fase van het planproces kunnen bezwaren (zienswijzen) tegen het bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Dat is mogelijk nadat Burgemeester en Wethouders het ontwerp van het bestemmingsplan hebben vastgesteld en (overeenkomstig artikel 23 van de WRO) ter inzage hebben gelegd. Bij de Gemeenteraad kunnen dan zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar worden gemaakt. Naar verwachting zal het ontwerp van het bestemmingsplan begin 2006 ter inzage worden gelegd.

Al bij de start van het project "Amersfoort Goed Bij" in 2001 is de begrenzing van de diverse plangebieden (11 in totaal) bepaald. Voor het gebied van Randenbroek-Schuilenburg is daarbij de Heiligenbergerweg (exclusief de gronden ter weerszijden van de Zwarteweg) als westelijke begrenzing aangehouden. Bij de begrenzing is gekozen voor samenhangende gebieden, die vrijwel "af" zijn. De "Goed Bij"-plannen regelen immers in belangrijke mate de bestaande situatie. Omdat zich naar verwachting op termijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen voordoen op de terreinen van het Elizabeth-ziekenhuis e.o. en de Driehoek (Zwarteweg), zijn juist deze gebieden buiten het "Goed Bij"-project gehouden. Voor de gebieden waar grotere ingrepen zijn voorzien is immers niet een beheers- maar juist een ontwikkelingsgericht juridisch-planologisch instrumentarium noodzakelijk. Daarvoor ligt doorgaans een andere dan de "Goed Bij"-systematiek in de rede. Nadat de besluitvorming over Structuurvisie Park Randenbroek e.o. is afgerond, zullen ook voor de gebieden die deel uitmaken van de visie nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld.

Het Uitbreidingsplan Randenbroek is op 25 oktober 1955 vastgesteld en op 19 juni 1956 goedgekeurd. De data in de toelichting bij het bestemmingsplan zijn juist.

Reactie van R. Lagerwaard

In verband met de nieuwbouw van woningen aan de Elgarstraat is in 2004 door de gemeente een zogenaamde vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend. Door de gemeente is destijds verklaard, dat de bij die vrijstelling behorende planvoorschriften en toelichting integraal zullen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dat is niet gebeurd.

In het plan ontbreekt een eenduidige definitie van het begrip 'bedrijf'. Verder is in afwijking van de verleende vrijstelling ex artikel 19 van de WRO in de toelichting van het voorliggende plan (pagina 20) gesteld, dat bij beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis geen personeel in dienst mag zijn. Dat

is een aanvullende nadere eis, die niet mag worden gesteld. Nadere eisen zijn op grond van de planvoorschriften immers uitsluitend mogelijk voor o.a. aan- en uitbouwen.

De in de genoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO opgenomen beschrijving in hoofdlijnen en voorschriften maken ten onrechte geen of niet geheel deel uit van het bestemmingsplan. De percelen zijn gekocht op basis van de planologische randvoorwaarden bij die vrijstelling. Dat brengt met zich mee, dat die voorwaarden ook onverkort moeten worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Omdat het bestemmingsplan eerst in 2006 van kracht wordt zouden bouwvoornemens die voor die datum zijn getoetst niet behoeven te voldoen aan de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen aangescherpte richtlijnen en randvoorwaarden.

Beantwoording van de reactie van R. Lagerwaard

Bij de in 2004 verleende vrijstelling ten behoeve van de bouw van de woningen aan de Elgarstraat is een uitvoerig stelsel van voorschriften vastgesteld, waaronder een beschrijving in hoofdlijnen. Dat is/was noodzakelijk om voldoende sturingsmogelijkheden te hebben bij de planontwikkeling in het desbetreffende gebied. Naar verwachting zullen alle woningen in het gebied van de Elgarstraat bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan (in 2006) zijn vergund en mogelijk zelfs gebouwd. In dat geval is er geen noodzaak meer om de regeling, zoals die in het kader van de verlening van de vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de WRO is vastgesteld, te handhaven. In het nieuwe bestemmingsplan zal immers zoveel mogelijk de vergunde c.q. gebouwde situatie worden vastgelegd met (voor zover mogelijk) enige uitbreidingsmogelijkheden. Daarmee is voldoende gewaarborgd, dat de met de regeling uit 2004 gewenste stedenbouwkundige situatie in de Elgarstraat ook wordt gehandhaafd.

De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis is identiek aan de regeling in andere bestemmingsplannen in Amersfoort en is als zodanig ook opgenomen in de meergenoemde vrijstelling uit 2004. Van een aanscherping van de regeling of het stellen van een nadere eis in het nieuwe bestemmingsplan is dan ook geen sprake. In de voorschriften is aangegeven of en onder welke voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis tot de mogelijkheden behoort. Daaruit blijkt onmiskenbaar, dat het beroep of bedrijf door de bewoner van de desbetreffende woning moet worden uitgeoefend. Deze regeling heeft in het verleden ook nimmer aanleiding gegeven tot misverstanden of interpretatieverschillen. De tekst in de toelichting (pagina 20) voegt geen voorwaarden aan de juridische regeling toe maar beschrijft uitsluitend wat er al in die regeling staat c.q. wat daarvan de betekenis is.

Er bestaat geen aanleiding om het begrip 'bedrijf' nader te definiëren. Uit de voorschriften van het plan blijkt genoegzaam wat wordt verstaan onder een aan huis geboden bedrijf (zie artikel 5, lid 5, onder a.). Over de aard van de bedrijvigheid, die kan worden gerangschikt onder de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kan evenmin onduidelijkheid bestaan. Daarvoor wordt in artikel 11 van de planvoorschriften verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In die Staat zijn de toegelaten bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten limitatief opgesomd.

Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet in ontwerp ter visie ligt worden bouwaanvragen getoetst aan het thans nog geldende planologische regime. Voor de Elgarstraat ligt dat vast in het planologische kader, dat is vastgesteld bij de 2004 verleende vrijstelling. Zoals hiervoor is aangegeven wijkt dat kader ten aanzien van de regeling voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis niet af van de in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen regeling.

Reactie van Bouwbedrijf Schoonderbeek

Gevraagd wordt om medewerking te verlenen aan de bouw van enkele woningen op het achterste gedeelte van het perceel Randenbroekerweg 23. Het perceel kan worden ontsloten via de Vermeulenstraat. Daarvoor vindt met de desbetreffende eigenaar overleg plaats over een grondruil.

Beantwoording van de reactie van Bouwbedrijf Schoonderbeek

Met de door het Bouwbedrijf beoogde situatie ontstaan drie woningen op een achterterrein. Op dat achterterrein is een thans een bedrijf gevestigd.

De nieuwbouw van woningen gaat voor een deel ten koste van parkeercapaciteit van de naastgelegen school. Die capaciteit wordt onvoldoende door de grondruil gecompenseerd. De woningbouw op het achterterrein vormt verder een ingreep die niet in verhouding staat tot het volume van het bestaande bedrijfsgebouw. Bovendien leidt de beoogde ontwikkeling tot een ingrijpende wijziging van de woonsituatie van de woning Matthijs Vermeulenstraat 25a omdat de ontsluiting van het terrein met de drie woningen naast de desbetreffende woning komt te liggen. Met het oog op het vorenstaande wordt geen medewerking verleend aan het verzoek.

5.2 Resultaten overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan voor commentaar voorgelegd aan de navolgende instanties en/of personen :

1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht
2. Rijkswaterstaat, directie Utrecht, Postbus 650, 3430 AR Nieuwegein
3. VROM-inspectie, regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
4. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist
5. SHO, Dreef 12, 3812 MV Amersfoort
6. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West, Jansweg 15, 2011 KL Haarlem
7. GPPA, De Laning 26, 3823 VD Amersfoort
8. Brandweer Amersfoort, bureau Preventie
9. Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, Postbus 336, 3800 AH Amersfoort
10. Waterschap Vallei en Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden
11. Eneco, Postbus 8888, 3503 SG Utrecht
12. KPN Telecom Carrier Services Local Loop, afd. Leidingmanagement Rayon Midden, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht
13. KPN Landelijke Netwerkoperator UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn
14. Gasunie West, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen
15. Hydron Midden Nederland, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht
16. Connexxion, afdeling Commercie, Havenweg 42, 3812 PR Amersfoort
17. Amersfoortse Winkeliersfederatie, t.a.v. de heer C.Eykelboom, Muurhuizen 15, 3811 EC Amersfoort
18. Secretariaat ENFB afdeling Amersfoort, p.a. Van Oldebarneveltlaan 6, 3813 HB Amersfoort
19. Woonadviescommissie Amersfoort, p.a. Mevrouw A. Bilderbeek, huispost 3.03
20. Portaal Eemland, Postbus 436, 3800 AK Amersfoort
21. Gewest Eemland, Amersfoort
22. Woningbouwcorporatie SCW, Postbus 700, 3800 AS Amersfoort.

Hierna volgt een samenvatting van ingekomen overlegreacties alsmede de gemeentelijke beantwoording daarvan. Van de onder 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21 en 22 genoemde personen en/of instanties is geen reactie ontvangen dan wel is medegedeeld, dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen.

Samenvatting en gemeentelijke beantwoording van de overlegreacties

Reactie van de Provincie Utrecht

Het wordt betreurd dat in het plan geen aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden voor zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik en dat evenmin mogelijkheden zijn opgenomen voor gewenste functiewijzigingen.

De plantoelichting moet worden aangevuld met het voor het noordelijke gedeelte van Schuilenburg relevante deel van de IKAW alsmede een nadere aanduiding daarop van de onbebouwde terreinen, waarvoor bij bodemingrepen nader archeologisch bodemonderzoek gewenst is.

In de planvoorschriften wordt een adequate regeling ter bescherming en behoud van de rijksmonumenten en de overige waardevolle panden gemist. Bovendien verdient het aanbeveling in de toelichting enige aandacht te schenken aan de Grebbelinie.

Voor de locaties waar nog nieuwbouw zou kunnen plaatsvinden moet een nadere kwantitatieve onderbouwing van de luchtkwaliteit worden gegeven.

In de toelichting ontbreekt op het kaartbeeld de tweede snelfietsroute door Randenbroek. Onduidelijk is hoe de route loopt. Voorts is een deel van de route op de plankaart bestemd voor "Groenvoorzieningen" in plaats van "Verkeers- of Verblijfsdoeleinden".

Gevraagd wordt of voor de herinrichting van de Hogeweg geen verruiming van de bestemming "Verkeersdoeleinden" op de plankaart moet plaatsvinden. Voorts wordt gevraagd of bij de desbetreffende MIT-planstudie ook een vrije busstrook is opgenomen.

De in het noordoostelijke deel van het plangebied aanwezige grondwaterwinning van het pompstation Hogeweg kent twee beschermingsgebieden (waterwingebied en boringsvrije zone). In de toelichting en op de kaart dient aandacht aan die gebieden te worden gegeven. Verder dient de waterparagraaf op een aantal onderdelen te worden aangevuld (o.a. wateradvies).

De hoofdstukken Economische uitvoerbaarheid en Maatschappelijke uitvoerbaarheid moeten nog worden aangevuld.

Beantwoording van de reactie van de provincie Utrecht

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Omdat het gebied vrijwel "af" is, beperkt het plan zich tot een regeling van de bebouwing en het gebruik van de bestaande toestand. Daartoe is bij de start van het project "Amersfoort Goed Bij" besloten. Dat wil niet zeggen, dat op locaties waar nieuwe ontwikkelingen zijn gedacht geen rekening wordt gehouden met zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. In dit verband kan worden verwezen naar in het plan opgenomen nieuwe bouwlocaties aan het Isoldepad en de Ringweg-Randenbroek/Mozartweg. De plantoelichting zal worden aangevuld met de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) van het noordelijke gedeelte van Schuilenburg.

De bescherming en het behoud van rijksmonumenten is voldoende gewaarborgd in de Monumentenwet 1988. Voor de overige waardevolle panden geldt een bescherming op grond van de Monumentenverordening Amersfoort 1999 (gemeentelijke monumenten) of op grond van een in het bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsel. Een belangrijke voorwaarde voor het verlenen van een aanlegvergunning (voor het slopen of wijzigen van de desbetreffende panden) is dat de gemeentelijke monumentencommissie over de voorgenomen activiteit wordt gehoord. In de toelichting is enige aandacht besteed aan de Grebbelinie.

In het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing van de luchtkwaliteitsituatie gegeven.

Het exacte tracé van de recreatieve fietsroute langs het Valleikanaal (onder de A28 door richting Leusden) is nog niet geheel bekend. Voor zover het tracé wel bekend is (vanaf de A28 tot de Verdiweg) is het fietspad in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien daar tijdig duidelijkheid over bestaat wordt de desbetreffende route alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Tot die tijd is het desbetreffende deel op de plankaart bestemd voor "Groenvoorzieningen".

Voor de korte en middellange termijn zijn er geen gelden gereserveerd voor een reconstructie van de Hogeweg conform het ontwerp uit de MIT-studie van 2001. Het ligt dan ook niet in de rede dat nog in de planperiode tot realisering van deze dan wel een andere reconstructie wordt gekomen. Indien dat op termijn wel het geval is, dan is het goed denkbaar dat vanwege gewijzigde inzichten op het gebied van verkeersafwikkeling en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs de Hogeweg, tot een ander ontwerp wordt besloten.

In de noordoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het terrein en de bebouwing van Hydron Midden-Nederland. In het verleden vond hier grondwaterwinning plaats. Aangezien dit sinds enkele jaren niet meer gebeurd en in het bestemmingsplan de actuele situatie wordt weergegeven, is voor dit gebied op de plankaart géén aanduiding opgenomen voor "waterwingebied" of "boringsvrije zone".

In het kader van de watertoets zal het Waterschap Vallei en Eem worden betrokken bij de uitwerking van nieuwbouwplannen. Een en ander is vastgelegd in de waterparagraaf van het

bestemmingsplan. Voor het overige wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het Waterschap in het kader van het met haar gevoerde overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (tertiaire watergangen langs de A28).

Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld. Voor wat betreft de Economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat het voorliggende plan overwegend een conserverend karakter heeft. Met de enkele nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn geen investeringen van de gemeente gemoeid. De planherziening verloopt voor de gemeente dan ook budgettair neutraal.

Reactie van de VROM-inspectie

In de toelichting en de voorschriften dient tot uitdrukking te komen, dat (naast het Valleikanaal ook) de Barneveldsebeek onderdeel is van de EHS. Deze natuurader dient ook als zodanig te worden bestemd. Het is verder niet wenselijk dat in de bestemming voor de beek volgens het bestemmingsplan bouwwerken bij recht zijn toegestaan.

Voor het gehele plangebied dient te worden aangetoond hoe de huidige situatie en de situatie in 2010 zich verhouden tot het Besluit Luchtkwaliteit. Indien blijkt dat grenswaarden worden overschreden dan dient te worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen om de grenswaarden te bereiken. Bij de aanpassing van het plan dient het Besluit Luchtkwaliteit 2005 te worden betrokken.

Beantwoording van de reactie van de VROM-inspectie

Evenals het Valleikanaal hebben ook de Barneveldsebeek, Heiligenbergerbeek en Flierbeek de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" gekregen met daarbij de aanduiding "ecologische verbindingzone". Hieraan gekoppeld in de voorschriften "Waterstaatsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen" is een aanlegvergunning waarmee beperkingen worden opgelegd aan het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Tevens is in de toelichting in paragraaf 3.8 per watergang aandacht besteed aan het onderhoud en beheer van oevers en bermen.

In het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing van de luchtkwaliteitsituatie gegeven.

Reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Omdat zich onder de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" twee rijksmonumenten bevinden dient aan artikel 7, lid 6 te worden toegevoegd, dat vrijstellingen uitsluitend mogelijk zijn indien de monumentale waarden van de panden niet worden aangetast.

Beantwoording van de reactie van Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De door de Rijksdienst gewenste aanvulling is niet nodig. Op grond van de Monumentenwet 1988 worden de monumentale waarden van de rijksmonumenten voldoende beschermd. Voor het wijzigen van een monument is immers een vergunning op basis van de bovengenoemde wet nodig. Daarmee is het toevoegen aan de planvoorschriften van een gevraagde extra voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling niet noodzakelijk. Voor de waardevolle panden in het plangebied is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de voorschriften.

Reactie van het Waterschap Vallei en Eem

Het Waterschap wordt graag betrokken bij de nieuwbouw, die in het bestemmingsplan is voorzien. Verder dient de watergang langs de oostelijke plangrens (langs de oprit naar de A28) als tertiaire watergang binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" te worden aangeduid. Tevens wordt gevraagd de gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" mede te bestemmen voor water i.v.m. de aanwezigheid van watergangen (vijvers) binnen die bestemming (Mw).

Beantwoording van de reactie van het Waterschap Vallei en Eem

In het kader van de watertoets zal het Waterschap Vallei en Eem worden betrokken bij de uitwerking van nieuwbouwplannen. Een en ander is vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De tertiaire watergangen langs de oprit naar de A28 en binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” zullen als zodanig op de plankaart worden aangeduid.

Reactie van de Gasunie

In het plangebied ligt een (regionale) gastransportleiding (met een gasontvangstation), die niet op de plankaart is aangegeven. Gevraagd wordt om dat alsnog te doen en voorts in de planvoorschriften daarvoor een regeling op te nemen onder andere met een aanlegvergunningstelsel (verwezen wordt naar de desbetreffende regeling in het bestemmingsplan Nieuwland). Bovendien ligt net buiten het plangebied een hoofdtransportleiding, waarvan de invloedsfeer tot binnen het plangebied reikt. Binnen een zone van vier meter ter weerszijden van het hart van de regionale leiding is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan.

Beantwoording van de reactie van de Gasunie

De gastransportleiding zal alsnog op de plankaart worden opgenomen. Aan weerszijden van de leiding zal een strook van 4 m de dubbelbestemming “Transportleiding” krijgen. In de planvoorschriften zal worden geregeld dat het oprichten van bebouwing ten dienste van de andere bestemming uitsluitend mogelijk is op basis van een vrijstelling.

De bescherming van leidingen tegen andere werken en werkzaamheden is privaatrechtelijk geregeld. Net als in de eerder vastgestelde bestemmingsplan in het kader van het project “Goed bij” wordt daarom geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dat is in het kader van het bestemmingsplan Nieuwland wel gebeurd omdat het in dat geval een leiding betreft die deel uitmaakt van het hoofdaardgastransportnet in Nederland.

De hoofdtransportleiding ligt gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Leusden en voor het overige ligt het binnen de grenzen van het bestemmingsplan Wieken-Vinkenhoef. In dat laatste plan is voor de leiding een adequate regeling opgenomen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan zal de aanwezigheid van de leidingen worden vermeld.

Reactie van Hydron Midden-Nederland

Bij iedere openbare weg waarlangs leidingen en kabels worden gelegd moet een strook openbare grond van minimaal 2 m aan de voorzijde van de bebouwing vrij van gesloten verharding en beplanting blijven. De grondsamenstelling van de leidingstroken moet zodanig zijn, dat het materiaal kan worden gelegd en onderhouden zonder gevaar voor verontreiniging van het drinkwater en beschadiging van het materiaal. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd bij het (her)leggen van leidingen zullen de extra kosten bij de gemeente in rekening worden gebracht.

De kosten voor aanleg en verplaatsen van hoofdleidingen op bedrijventerreinen worden aan de gemeente doorberekend. Deze kosten moeten in de exploitatieopzet van het plan worden meegenomen.

Beantwoording van de reactie Hydron Midden-Nederland

Waar nodig zal bij de uitvoering van het plan met betrekking tot het leggen van leidingen en kabels overleg met de nutsbedrijven worden gevoerd. Overigens is de gemeente van oordeel, dat de kosten van het leggen van leidingen niet voor haar rekening behoren te komen tenzij een verlegging op last van de gemeente moet plaatsvinden.

In nieuwe situaties is in het kader van de bouwvergunningverlening voldoende gewaarborgd dat er geen sprake is van een (onverantwoorde) verontreiniging van de bodem. Met betrekking tot de kwaliteit van de bodem in het plangebied wordt verwezen naar pagina 14 e.v. van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Reactie van de ENFB

Het onderscheid tussen de bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden” is niet consequent in het plan aangehouden. Zo zijn niet alle gebiedsontsluitingswegen bestemd voor “Verkeersdoeleinden”.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Beantwoording van de reactie van de ENFB

In het wegcategoriseringsplan uit het inmiddels vervallen Verkeers- en Vervoersplan (1999) zijn de Ringweg Randenbroek, de Hogeweg, de Stadsring en de Heiligenbergerweg (gedeelte Ringweg Randenbroek-Leusden) aangewezen als gebiedsontsluitingswegen.

De Operaweg, de Schuilenburgerweg en de Heiligenbergerweg/Blekerssingel (gedeelte Ringweg Randenbroek-Stadsring) zijn in 2004, respectievelijk 2002/2003 ingericht als gebiedsontsluitingswegen. In 2006 wordt het wegcategoriseringsplan geactualiseerd waarbij wordt voorgesteld laatstgenoemde wegen ook aan te wijzen als gebiedsontsluitingswegen.

Alle bovengenoemde wegen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming “Verkeersdoeleinden” gekregen.

Reactie van de Woonadviescommissie Amersfoort

Het wordt betreurd dat in het plan geen visie voor de Hogeweg e.o. is opgenomen. Ook de nieuwe recreatieve fietsroute langs het Valleikanaal ontbreekt. Door de Woonadviescommissie worden verder verschillende voorstellen voor wijzigingen en aanvullingen van de toelichting, plankaart en voorschriften gedaan.

Beantwoording van de reactie van de Woonadviescommissie Amersfoort

Het gebied van de Hogeweg e.o. is bewust buiten het plangebied gelaten. Dat is gebeurd omdat de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van dit gebied thans nog niet duidelijk is. In het kader van de Binnenstedelijke Vernieuwing Amersfoort (BVA) wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor vernieuwing in het gebied. De met de vernieuwing gepaard gaande consequenties zullen te zijner tijd in een afzonderlijk bestemmingsplan voor het betrokken gebied worden geregeld. Een en ander is uitvoerig beschreven op pagina 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ook het exacte tracé van de recreatieve fietsroute langs het Valleikanaal (onder de A28 door richting Leusden) is nog niet bekend. Indien daar tijdig duidelijkheid over bestaat wordt de desbetreffende route alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.

Omdat er geen sportvoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn is de beschrijving van het gemeentelijke sportbeleid in de toelichting bij het plan geschrapt. In het overzicht van de aanwezige functies in het plangebied op pagina 47 van de toelichting is per abuis de Speeltuinvereniging Schuilplaats vermeld. Deze functie is niet meer aanwezig en wordt uit het overzicht geschrapt.

De gebruikte afkortingen zijn in de plantoelichting verklaard.

De aanduiding “overkapping” in artikel 5 van de planvoorschriften (“Woondoeleinden”) komt wel voor op de plankaart (o.a. woningen aan het Faustpad en omgeving).

De bestemming “Groenvoorzieningen” omvat mede voet- en fietspaden en speelplekken. Indien er sprake is van een verhard oppervlak, dat een in het plan voorgeschreven maximum te boven gaat, geldt de eis van een aanlegvergunning. In het kader van de beoordeling van een dergelijke vergunning wordt een afweging gemaakt of de voorgenomen voorziening geen onevenredige aantasting vorm van de waarden van de groenvoorziening.

Omdat volkstuinten in het plangebied ontbreken, zal de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” (code Ms) worden aangepast. Tenslotte worden standplaatsen voor de ambulante handel niet in het bestemmingsplan geregeld. Vergunningverlening voor dergelijke voorzieningen wordt geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

5.3 De vaststellingsprocedure

Het voorontwerp-PPC van het bestemmingsplan “Randenbroek-Schuilenburg 2006” werd op 27 april 2006 behandeld in de Provinciale Planologische Commissie.

De commissie maakt enkele opmerkingen op het plan.

- De tekst over de Grebbelinie is opgenomen onder archeologie. Het betreft echter geen archeologisch element maar een cultuur-historisch element in de zin van monumenten. De nog aanwezige elementen van de Grebbelinie zijn voorgedragen als beschermd rijksmonument. Hierdoor krijgen ze een zogenaamde ‘voorbescherming’ tot het moment dat ze al dan niet worden aangewezen als rijksmonument. Gezien de status van de objecten wordt een voorstel gedaan om een zinsnede in de toelichting op het plan op te nemen.
- In de tekst op pagina 23 over de locaties die in ontwikkeling zijn is niet voldoende duidelijk gemaakt of al dan niet voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Dit geldt eveneens voor de luchtkwaliteit.
- Naar aanleiding van de artikel 10 reactie van het Waterschap Vallei en Eem zou aan de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” worden toegevoegd dat deze gronden medebestemd zijn voor water. Dit is niet gedaan.
- In de plantoelichting en op de plankaart is geen nadere toelichting opgenomen over het terrein van de Hydron omdat er reeds enkele jaren geen grondwaterwinning meer plaatsvindt. De onttrekkingsvergunning is echter nog niet ingetrokken en er is ook geen verzoek hiertoe ingediend. Derhalve moet in het bestemmingsplan een verwijzing naar de Provinciale Milieuverordening worden opgenomen.

Met inachtneming van deze opmerkingen stemt de commissie in met het voorliggende bestemmingsplan. De commissie heeft Gedeputeerde Staten geadviseerd een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de WRO af te geven.

Reactie gemeente op het advies van de Provinciale Planologische commissie (PPC)

- De tekst betreffende de Grebbelinie is verplaatst. In de paragraaf over de historische elementen is een apart kopje opgenomen voor cultuur-historische elementen. Tevens is hier de door de PPC voorgestelde zinsnede aan de tekst toegevoegd.
- De tekst met betrekking tot het al dan niet voldoen aan de Wet geluidhinder en een onderbouwing met betrekking tot de luchtkwaliteit is aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.
- Het voorschrift “Maatschappelijke doeleinden” is conform aangepast. Tevens is op de plankaart op de betreffende plek de aanduiding “tertiaire watergang” toegevoegd.
- Inmiddels ligt het definitieve besluit tot intrekken van de onttrekkingsvergunning ter inzage tot en met 13 december 2006. Op de plankaart van het bestemmingsplan wordt derhalve geen aanduiding opgenomen voor grondwaterwinning of boringsvrije zone en derhalve hoeft geen verwijzing opgenomen te worden naar de Provinciale Milieuverordening.

Ambtshalve is nog een klein aantal wijzigingen in het plan verwerkt. De belangrijkste worden navolgend genoemd:

- In het voorontwerpbestemmingsplan werd op de gronden tussen het Melisande- en Isoldepad de bouw van gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor was een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO doorlopen. Door omstandigheden is dit project niet doorgegaan en is een nieuw bouwplan gemaakt met ongeveer dezelfde ‘footprint’ maar nu bestaande uit eengezinswoningen. Dit nieuwe bouwplan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt een nieuwe vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO gevoerd. Tevens wordt in het kader van de vrijstellingsprocedure een nieuw akoestisch onderzoek gedaan en wordt een verzoek hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder aangevraagd.
- De bestemming van het pand aan de Heiligenbergerweg 57 is gewijzigd van “Maatschappelijke doeleinden, opvang- en onderwijsvoorzieningen” naar “Woondoeleinden, gestapeld”. Hiervoor loopt een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO.
- Het structureel groen op het Euterpeplein heeft de bestemming “Verblijfsdoeleinden” gekregen. Hiermee wordt de herinrichting van het plein, waarvoor de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 van de WRO in 2007 wordt gestart, mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform artikel 23 van de WRO, van 11 januari t/m 21 februari 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende genoemde termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. Enkele zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan aan te passen. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen in het plan verwerkt.

De aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen:

Plankaart:

- De aanduiding voor “Ecologische verbindingszone” is doorgetrokken op de gronden gelegen ter hoogte van de Van der Glashof 49-51 en 32-58. Ook is de bestemming van de desbetreffende gronden gewijzigd van “Verblijfsdoeleinden” naar “Groenvoorzieningen”.
- De groenstrook langs de Van der Glashof 4-58 heeft de bestemming “Groenvoorzieningen” gekregen omdat het een verbindend groenelement is.

Voorschriften:

- Artikel 8, lid 3, onder e is verwijderd. Dit deel van de voorschriften is bedoeld voor het juridisch vastleggen van bestaande (hoge) telecommunicatiemasten. Het is verwijderd omdat in het plangebied geen (hoge) telecommunicatiemasten voorkomen. Voor de bouw van nieuwe, telecommunicatiemasten moet een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO worden gevoerd.

Toelichting:

- Aan paragraaf 2.3 (Milieuonderzoek) is onder het kopje “externe veiligheid” een tekst toegevoegd over de aardgastransportleiding en de invloedssfeer van de hoofdaardgastransportleiding.

De ambtshalve aanpassingen:

Plankaart

- Het Euterpeplein wordt dit jaar heringericht. Hiervoor zal een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO worden gevoerd. Het ontwerp-bestemmingsplan was al zodanig aangepast dat het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zou zijn. Echter het ontwerp voor de openbare ruimte is nadien nog enigszins aangepast. Daarom is de bestemming “Groenvoorzieningen” aan weerszijden van Euterpepelede iets smaller gemaakt zodat de weg, met bijbehorende parkeerplaatsen, kan worden aangelegd volgens het herinrichtingsplan.
- Ook de kruising Euterpeplein-Ringweg Randenbroek-Schuilburgerweg wordt in samenhang met de herinrichting van het Euterpeplein opnieuw ingericht. Daarbij wordt onder andere een vrijliggend fietspad aangelegd door het stukje groen op de hoek van de Ringweg Randenbroek en de Schuilburgerweg. Om dit mogelijk te maken heeft dit stukje groen de bestemming “Verkeersdoeleinden” gekregen.
- Voor de woningen aan de Bachweg 31 tot en met 61 zijn de goot- en nokhoogten aangepast aan de huidige situatie (goot/nokhoogte: 6/8 in plaats van 5/7).
- Op de plankaart is tussen de Romeostraat en het Valleikanaal binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” de aanduiding “Ecologische verbindingszone” toegevoegd, conform het definitief ontwerp van de ecologische verbindingszone van het kanaal.
- Op het perceel Aïdastraat 10A zijn het bouwblok en de arcering voor “te bebouwen erven” aangepast aan de huidige situatie.
- De bestemming van de Heiligenbergerweg 57 is gewijzigd van “Woondoeleinden (gestapeld)” naar “Woondoeleinden (allen aaneen gebouwd)”. De bestemming “Woondoeleinden (gestapeld)” was opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van een verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO en een verleende bouwvergunning voor het betreffende pand ten behoeve van het realiseren van appartementen. Er is echter een verzoek om voorlopige voorziening ingediend tegen de bouwvergunning die door de voorzieningenrechter is toegewezen. Naar aanleiding van de betreffende uitspraak van 23 maart 2007 (zaaknr. SBR 07/325) is de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd in “Woondoeleinden (allen aaneen gebouwd)”. Deze bestemming heeft het pand ook in het nu nog vigerende “Uitbreidingsplan Randenbroek”.

Toelichting

- Aan paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is een stuk tekst toegevoegd onder het kopje 'Ontwikkelingen: nieuwe woningen' betreffende het Melisande-Isoldepad. Dit is gedaan om het belang van de herkenbaarheid en eenheid van dit complex te benadrukken.

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2007 bij besluitnummer 2416928, het bestemmingsplan "Randenbroek-Schuilenburg 2007" gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan en het besluit liggen ingevolge artikel 26 WRO van 12 juli t/m 22 augustus 2007 ter inzage. Binnen deze periode kunnen diegenen die eerder hun zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden die dat aantoonbaar redelijkerwijze niet hebben kunnen doen, bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "Randenbroek-Schuilenburg 2007" heeft een overwegend conserverend karakter. Aangezien de wijken vrijwel geheel zijn afgerond, wordt in dit bestemmingsplan volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie.

Een uitzondering hierop vormen de gebieden aan de noordzijde van het plangebied langs de Hogeweg en aan de zuidzijde van het plangebied bij de Weberstraat en Haydnstraat. Deze gebieden zijn in het kader van de Binnenstedelijke Vernieuwing Amersfoort (BVA) aangewezen als gebieden waar de mogelijkheden voor vernieuwing zullen worden onderzocht. Hierdoor is de toekomstige ruimtelijke en functionele inrichting van deze gebieden thans nog niet duidelijk. Derhalve zijn deze gebieden buiten de plangrens van dit bestemmingsplan gehouden.

Enkele ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan meegenomen, deze worden genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. Met het plan in zijn algemeenheid en met de geschetste ontwikkelingen in het bijzonder, zijn geen investeringen van de gemeente gemoeid. De planherziening verloopt voor de gemeente dan ook budgettair neutraal.

Bijlage 1: Overzicht functies

Adres

Naam

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Basisonderwijs

Ariaweg 113-115
Romeostraat 74
Rossinistraat 1
Rossinistraat 7
Wagnerstraat 18
Wagnerstraat 18
Weberstraat 5

ABC school Het Scala
Vrije School Amersfoort
Rooms katholieke basisschool Caecilia
Rooms katholieke basisschool Caecilia
Prot. Chr. Basisschool Prins Willem Alexander
Rooms katholieke basisschool Caecilia
Prot. Chr. Basisschool Prins Willem Alexander

Voortgezet onderwijs

J.P. Sweelinckstraat 4
Matthijs Vermeulenstraat 1

PC Meerwegen Scholengroep, afd. COV
ROC ASA (zorg en welzijn, hotel en hospitality, SBBO)

Studie overig

Heiligenbergerweg 37

ObD Eemland
SOVEE Stichting Onderwijs Voorrang Eemland
Stichting voor school- en beroepskeuze voorlichting
Drumpraktijk Amersfoort
Studiecentrum Amersfoort & Omstreken
Talenpraktikum Amersfoort

Heiligenbergerweg 49
Heiligenbergerweg 57
Johan Wagenaarstraat 12A

Maatschappelijke voorzieningen algemeen

Haydnstraat 26A

De Entree, sociaal informatie punt

Opvang

Romeostraat 74

Vrije peuterspeelgroep De Toverfluit

Religie

Euterpeplein 1
Heiligenbergerweg 64
Heiligenbergerweg 84
Juliëtestraat 44
Mozartweg 54
Schuilenburgerweg 2

Opstandingskerk
De Kandelaar, gereformeerde kerk
Andreaskapel
Stichting Rahman, Educatief Centrum
Heilige Geest Parochie
De Brug

Woon(zorg) complex

Heiligenbergerweg 84

Ouderenzorg Nijenstede

Gezondheidszorg

Bachweg 71
Bohemepad 1
Heiligenbergerweg 92
Heiligenbergerweg 136
Randenbroekerweg 120
Wagnerstraat 51

F.L.E. Walter, tandarts
Leliveld instituut voor yoga
Orthodontist M. Henneberke
O. Alkema, tandarts
Andreassaete, Praktijk voor fysiotherapie
Stichting Thuiszorg Eemland

Detailhandel

Euterpeplein 4A
Euterpeplein 6A
Euterpeplein 8A
Euterpeplein 9A
Euterpeplein 10A

Blokker
Stomerij Cleantex
A. Groenendijk (De Bakkende Bakker)
Bruna + Postkantoor
Groente en fruithal

Euterpeplein 11A
 Euterpeplein 12A
 Euterpeplein 13A
 Euterpeplein 16A
 Euterpeplein 34A
 Euterpeplein 37A
 Euterpeplein 38A
 Euterpeplein 39A
 Euterpeplein 40A
 Euterpeplein 41A
 Euterpeplein 43A
 Euterpeplein 48A
 Euterpeplein 49A
 Euterpeplein 50A
 Euterpeplein 51A
 Euterpeplein 52A
 Euterpeplein 54A
 Haydnstraat 22A
 Haydnstraat 24A
 Heiligenbergerweg 14A
 Heiligenbergerweg 84
 Mozartweg 67A
 Operaplein 1
 Operaplein 6-8
 Operaplein 17
 Operaplein 18
 Operaplein 19
 Operaplein 20
 Operaplein 21

Horeca

Bachweg 80
 Euterpeplein 3A
 Euterpeplein 7A
 Euterpeplein 35A
 Euterpeplein 53A
 Mozartweg 71A
 Mozartweg 75A
 Operaplein 23

Bedrijven

Bachweg 2
 Bachweg 2
 Bachweg 2
 Bachweg 2
 Bachweg 1
 Bachweg 75
 Brucknerstraat 2
 Heiligenbergerweg 10A/12B
 Heiligenbergerweg 32
 Heiligenbergerweg 84
 Hogeweg 45
 Hogeweg 45
 Hogeweg 45/47

 Hogeweg 53
 Hogeweg 55
 Hogeweg 77

Engel hoortoestellen
 Gall & Gall
 Etos
 Hans textiel & mode
 Kapsalon Kreatief
 Movie Max videotheek
 Debby's fashion
 Willemse & zn. Schoenen en reparatie
 Sign A Rama belettering
 Apotheek Euterpe
 Albert Heyn
 Topslager Jansen
 't Centrum fietsspeciaalzaak
 Kapsalon Headline
 Stomerij Euterpeplein
 Fotocinehouse bv
 Avanti bakkerij
 R.D.S. Electronics
 Asilah
 Impressed creative concepts
 Huiswinkel Nijenstede
 Bloemsierkunst van Rooyen
 DeWitKomart supermarkt
 Wibra
 Asalam groenten
 Kringloop De Milieuboer
 Bakkerij Rif Inou
 T.V. 90
 Doe het zelf centrum IVA

Poolhouse "The Rocks"
 Pizzeria La Piazza
 Eetcafé 't Pleintje
 Veenendaal snacks
 Chinees-indisch afhaalcentrum Hong-Kong
 Cafeteria Foodmaster
 Eetcafé
 Snackbar Operaplein

BBU Incasso
 Ambiwood
 A. Bosveld Holding
 S.A.R.L. Woodfields international
 De Vreeden, centrale verwarming
 Yvonne Hogendoorn, huidverzorging
 Delfos Dental Ceramics
 leegstand
 Hoveniersbedrijf 't Hofland
 Kapsalon Tineke Visser
 Brezan automaterialen bv
 Kwik-Fit
 Autobedrijf Daan van de Kooy, Esso tankstation
 met lpg en wasstraat
 Mr. Wax autodouche
 Shell tankstation Hogeweg
 bv Technisch bureau G.J. van Slooten

Mozartweg 58
Mozartweg 69A
Operaplein 22
Van der Glashof 2

Kantoren

Blekerssingel 1-5
Fideliohof 25
Heiligenbergerweg 34

Heiligenbergerweg 36
Heiligenbergerweg 36
Heiligenbergerweg 36
Heiligenbergerweg 36
Heiligenbergerweg 60
Mozartweg 25A
Reigerstraat 10
Zwaanstraat 28

Uitvaartverzorging De Haan en Van de Kamp
Kapsalon Van Someren
Kapsalon Style kappers
HiltPerspectief, psychologisch en
assessmentonderzoek

Vitalis Woonstichting
Buurtbeheerder SCW
SOVEE (Stichting Onderwijs Voorrang Eemland)
en het Trajectbureau
Humanitas
Homestart
Humanistisch verbond
Vereniging Natuurlijke Therapieën (VNT)
Stichting Centrale Woningzorg (SCW)
Buurtbeheerder SCW
Kantoor (leegstand)
Pensioen consult midden Nederland

Bijlage 2: Beroepen aan huis

Adres

Aïdastraat 2
Anthon van der Horstpad 5 en 11
Bachweg 5
Euterpeplein 47A
Heiligenbergerweg 130
Hogeweg 83
Hogeweg 109

Hogeweg 111
Isoldepad 15
Juliettestraat 15
Mahlerstraat 18
Marthapad 3
Mignonpad 9
Randenbroekerweg 8
Randenbroekerweg 56
Reigerstraat 38
Rigolettostraat 22
Schuilenburgerweg 11
Verdiweg 12

Zwaanstraat 28

Naam

Jaspers, huisarts
Rojo service en montage
Dr. P. Bangma, arts
HOS advocaten
M.W. van Essen, arts
Herbalife
Kees v.d. Wakker & Zn. Machineverhuur & klussenbedrijf
Organisatieburo Midland bv
Taxibedrijf Afotax
J. van Ruiven schoenhersteller
IRES educatieve software
Zijlstra acupuncturist
J.C.M. de Boer, klinische homeopathie
H.W. Tolboom, pedicure
E.F. van Slooten, schildersbedrijf
Margriet en Rob Nichtig Yoga Amersfoort Noord
Wennekes multimedia
Praktijk voor fysiotherapie Schuilenburg
Van Kempen Impuls (Assesments, Coaching, supervisie)
Pensioen Consult Midden Nederland

Bijlage 3: Overzicht beleidsnota's

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

Gedruker		Elding Nieuw
Bedrijf		Sociaal Beheer
Gemeente/Pasta		Amerfoort
Agent:		
Een overschijding		
Overschrijding grenswaarde		
Overschrijding plaatsnaam		
Overschrijding plaatsnaam		

operaweg.txt

Invoerbestand CAR:

achtereenvolgens zijn weergegeven (gescheiden door ;):

gemeente
straatnaam
x-ordinaat
y-ordinaat
verkeersintensiteit
factor middelwaar verkeer
factor zwaar verkeer
factor busen
parkeerbewegingen
snelheidstype
wegroefiel
bomenfactor
afstand tot wegas

CAR Version 5.1

Amersfoort; Operaweg; 156795; 463115; 3500; 0.03; 0.02; 0.0; 0;c; 2; 1.25; 9