

Gemeente Amersfoort



Bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009

Toelichting en regels

- vastgesteld 22 september 2009 -



Bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009

Toelichting en regels

Gemeente Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Bezoekadres: Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort
Telefoon (033) 469 51 11
Fax (033) 461 07 10
E-mail: info_gemeente@amersfoort.nl

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	2
1.1. Algemeen	2
1.2. Ligging en begrenzing van het plan	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	3
2. INVENTARISATIE	6
2.1. Bestaande functies	6
2.2. Infrastructuur	7
2.3. Natuur- en landschap	9
Natuur wetgeving	9
<i>Wettelijke beschermde soorten</i>	10
<i>Gebieden</i>	10
2.4. Cultuurhistorische waarden	10
2.5. Waterhuishouding	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1. Gemeentelijk beleid	13
3.2. Provinciaal beleid	15
4. PLANBESCHRIJVING	17
4.1. Ruimtelijke structuur	17
4.2. Functionele opzet	19
4.3. Milieuaspecten	20
Externe veiligheid	20
Duurzaam bouwen	21
Inventarisatie bodemkwaliteit	23
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN EN REGELS	25
5.1. Algemeen	25
5.2. De verschillende bestemmingen	25
5.3. Overige regels	26
6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	28
6.1. Watertoets	28
6.2. Resultaten inspraak	28
6.3. Resultaten vooroverleg	28
6.4. Financieel-economische uitvoerbaarheid	28
6.5. Vaststelling bestemmingplan	29
6.6. Handhaving van het plan	29
7. Bijlagen	30

Kenmerk: # 3057621

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Uit onderzoek is gebleken dat er een positief verband bestaat tussen de aanwezigheid van creatieve bedrijvigheid en de groei van de economie. In Amersfoort is de creatieve economie sterk vertegenwoordigd, zowel in de werkgelegenheid als in de hier woonachtige beroepsbevolking. De gemeente wil deze kansen verder benutten door een netwerk op te zetten van creatieve bedrijven en op twee concrete locaties, NS-werkplaats en Oliemolenkwartier, de ontwikkeling van broedplaatsen te stimuleren.

Om deze intenties verder vorm te geven heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 december 2006 ingestemd met het plan van aanpak Oliemolenkwartier en dit in januari 2007 ter peiling aan de raad aangeboden. De raad was positief over het plan van aanpak.

Dit plan van aanpak voor het Oliemolenkwartier, voor de stimulering van creatieve economie, maakt gebruik van het gegeven dat samenhangend met de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor het gebied Kop van Isselt / Eemplein het Oliemolenkwartier een aantal jaren niet herontwikkeld wordt. Een rustpauze van maximaal 15 jaar komt ten goede aan de ontwikkelpotenties voor het Oliemolenkwartier op langere termijn.

Het college heeft daarom onderzocht hoe de komende 15 jaar in het Oliemolenkwartier de creatieve economie met als speerpunt ontwerp en advies, in tijdelijke vormen kan worden gestimuleerd. Deze tijdstermijn is gebaseerd op de verwachting dat tegen die tijd de nieuwe stedelijke functies op het Eemplein goed ingebed zijn in het stedelijk weefsel en vanuit die situatie er dan voldoende zicht is op een gewenste nieuwe invulling van het Oliemolenkwartier.

Op 27 november 2007 heeft het college ingestemd met het plan van uitvoering Oliemolenkwartier en die op 18 december 2007 ter peiling aan de raad aangeboden. De raad was ook positief over het plan van uitvoering waarin uitwerking wordt gegeven aan de vijf uitwerkingsopdrachten die in het plan van aanpak beschreven zijn. Deze opdrachten gaan over: identiteit en programma; ruimtelijke inrichting; exploitatie; organisatie; juridische en milieukundige kaders. Concreet wordt aangegeven hoe stapsgewijs creatieve economie in tijdelijke (vijftien jaar) vormen en behuizingen in het Oliemolenkwartier kan worden gestimuleerd.

In het voorliggende bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009 worden de vijf uitwerkingsopdrachten uit het plan van aanpak ruimtelijke vertaald in onderhavige toelichting, in een plankaart en in de daarbij behorende voorschriften.

Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft tot doel om de in het plan van aanpak en plan van uitvoering Oliemolenkwartier beschreven ontwikkelingen mogelijk te maken. Het Oliemolenkwartier ligt er nu bij als restgebied met allerlei navenante functies.

Het Oliemolenkwartier wordt de komende 15 jaar gereserveerd voor de creatieve economie. Daarna zal de "definitieve" stedelijke invulling gerealiseerd worden. De komende tijd zal dus vooral sprake zijn van tijdelijke functies en tijdelijke bebouwing. Daarbij is er de bewuste keuze dat niet op voorhand duidelijk is hoe dit gebied en de creatieve economie zich zullen ontwikkelen. In feite is dat juist de kracht van de te realiseren ontwikkeling. Het bestemmingsplan moet daarom ruimte bieden aan verschillende invullingen en creatieve combinaties. Daarnaast geldt natuurlijk de eis dat via het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegengegaan moeten kunnen worden. Om de dynamische en zich transformerende invulling van het Oliemolenkwartier mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

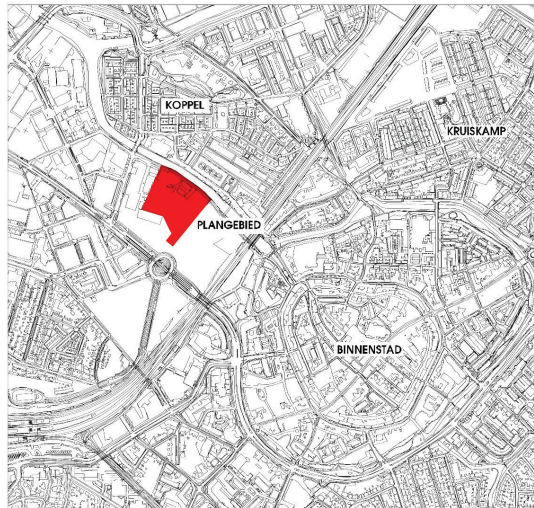
Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan en de vigerende bestemmingsplannen aan de orde. Een korte beschrijving van de huidige situatie in het plangebied wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders die voor het plangebied gelden. De ruimtelijke structuur, de functionele opzet en de milieuaspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. De toelichting op de verschillende bestemmingen en de regels zijn te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

1.2. Ligging en begrenzing van het plan

Het plangebied van het bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009 ligt ten noordwesten van het centrum, tussen de wijk Koppel en het Soesterkwartier (zie figuur 1).

Figuur 1: Ligging plangebied in groter verband.



Het gebied wordt begrensd door:

- de Eem in het noordoosten;
- de Eemlaan in het zuidoosten;
- de nieuwbouw van de Hogeschool Utrecht in het zuidwesten;
- het bedrijf van Sarah Lee in het westen.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het Oliemolenkwartier geldt het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied Noord zoals dat op 15 juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarbij heeft een groot deel van het Oliemolenkwartier de bestemming 'Bedrijven' met langs de Eem de aanduiding 'hoofd fietsroute'.

In de bestemming 'Bedrijven' zijn de volgende functies toegelaten:

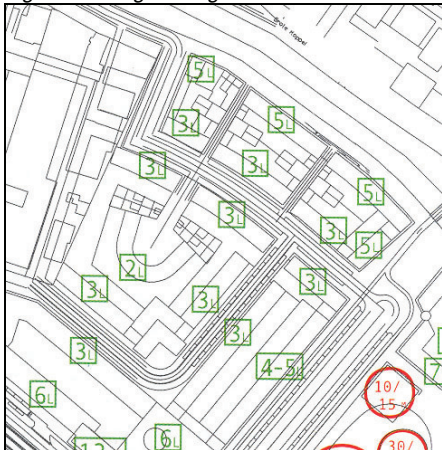
- bedrijven, categorie 1-3 en de bestaande bedrijven uit een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- kantoren;
- verkeers- en verblijfsgebied, groen en nutsvoorzieningen.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is heel ruim opgezet en omvat naast de meer traditionele industriële bedrijvigheid: detailhandel, horeca, cultuur (theaters, musea, ateliers), onderwijs en sommige vormen van dienstverlening.

Verder is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen opgenomen.

De hoogte van de gebouwen is via het Coördinatieplan Centraal Stadsgebied Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1999) geregeld, waarbij het maximum aantal bouwlagen is aangegeven (zie figuur 2). De maximale hoogte van "andere bouwwerken" is 12 m.

Figuur 2: Hoogten volgens CSG-Noord



In het vigerende bestemmingsplan was een strook langs de Eemlaan bestemd voor 'woongebied'. Door de Raad van State is echter op 2 oktober 2002 de verleende goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht vernietigd.

Vandaar dat we voor deze strook terugvallen op het oudere Stadsvernieuwingsplan Centraal Stadsgebied zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 februari 1990.

De bestemming van deze strook is uit te werken 'Wonen, werken en voorzieningen'. Daarbij zijn de volgende functies toegelaten:

- wonen;
- commerciële dienstverlening (een menging van bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met een publieksaantrekkelijk karakter c.q met een baliefunctie en vormen van detailhandel en horeca, die het straatbeeld verlevendigen);
- kantoren (administratieve dienstverlening);
- verkeers- en verblijfsgebied, groen en nutsvoorzieningen.

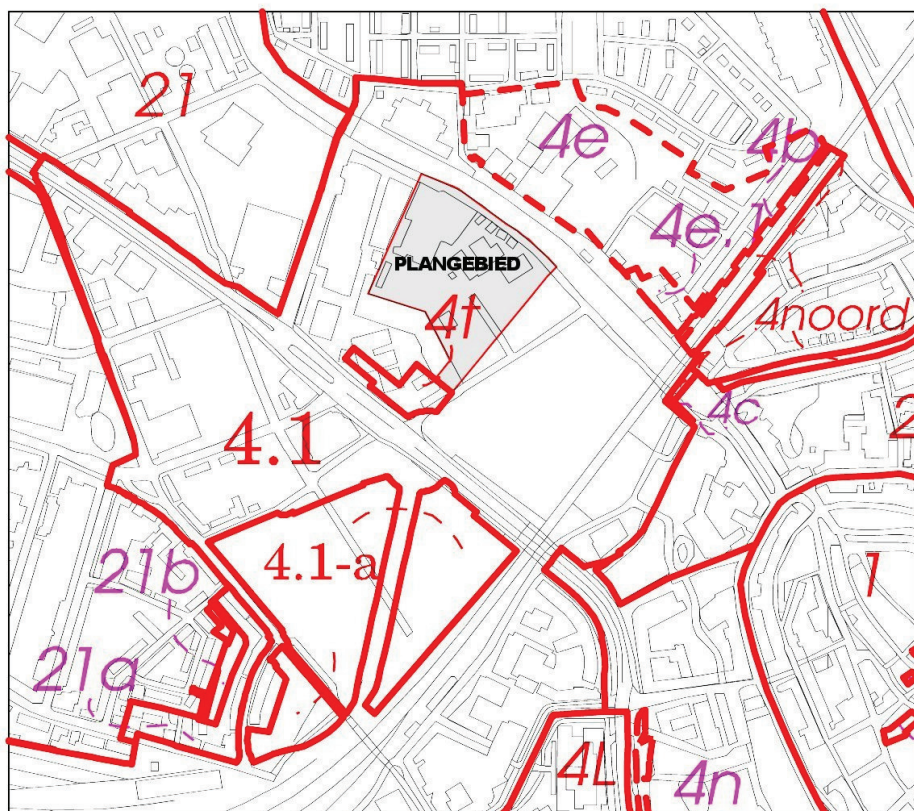
De maximale hoogte van de gebouwen is 20 meter.

De bestemming is nooit uitgewerkt.

Figuur 3: Vigerende bestemmingsplannen.

Nr.	Naam plan	Raad	GS	Kroon/RvS
4.1	Bestemmingsplan Centraal Stadsgebied Noord	15-6-2000	30-1-2001	3-10-2002
4	Stadsvernieuwingsplan Centraal Stadsgebied	28-2-1990	2-10-1990	5-2-1993

Figuur 4: Vigerende bestemmingsplannen.



2. INVENTARISATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Daarbij komen ook de milieuaspecten die met de bestaande situatie samenhangen aan bod. De milieuaspecten die samenhangen met de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied komen aan de orde in hoofdstuk 4 (Planbeschrijving)

2.1. Bestaande functies

De oppervlakte van het hele plangebied is ongeveer 2,5 ha. Net buiten het plangebied is Sara Lee HBC gevestigd. Dit bedrijf produceert tandpasta, die wereldwijd wordt afgezet. Het bedrijf heeft een milieuvergunning waarin de geluidsaspecten het belangrijkste zijn.

Het plangebied, waar de aanwezige bebouwing van Rohm en Haas onderdeel van uitmaakt, is overwegend eigendom van de gemeente. Hier hebben in de afgelopen twee jaar wisselende functies een (tijdelijke) plek gekregen (zie figuur 5). Dit zijn:

- 1 **Zandfoort aan de Eem**
Een café/restaurant met een stranduitstraling. (4321 m²) Deze bebouwing is tijdelijk met een artikel 17 WRO-vrijstelling tot stand gekomen met een termijn tot 2009;
- 2 **Studentenwoonunits**
Langs de Eem zijn voor 5 jaar (t/m eind 2011) 120 tijdelijke studentenwoonunits (sky-boxen) geplaatst om te voorzien in groeiende behoefte aan studentenhuisvesting. (3926 m²);
- 3 **Openbaar parkeerterrein**
In het binnengebied is een openbaar parkeerterrein aangelegd. Deze zal in ieder geval dienst doen tot het moment waarop het Eemplein gereed is.
Naast het parkeren biedt dit terrein ook een onderkomen voor de marktauto's. Tevens biedt het, totdat het Eemplein gereed is, plaats aan de markt zelf als deze verplaatst wordt van de Hof. (±1 ha.)
- 4 **Westelijke loodsen Rohm en Haas.**
In de twee westelijke loodsen is, tot het moment waarop het Eemplein gereed, de Popkelder gevestigd. In een deel van deze loodsen aan de Kleine Koppelszijde is een kunstenaar gehuisvest op basis van een sloopcontract.
- 5 **Oostelijke loodsen Rohm en Haas**
In de oostelijke loodsen van Rohm en Haas (gemeentelijk monument) zijn tot de verbouwing tijdelijk kunstenaars gehuisvest.
- 6 **Grondwaterzuivering**
De grondwaterzuiveringsinstallatie (van Heijmans).

Het totale Oliemolenkwartier overziend, resteren er op dit moment twee stukken terrein langs de Eemlaan die onbezet zijn; een met een oppervlakte van 1650 m² en een tweede 750 m².

Figuur 5: Bestaande functies.



2.2. Infrastructuur

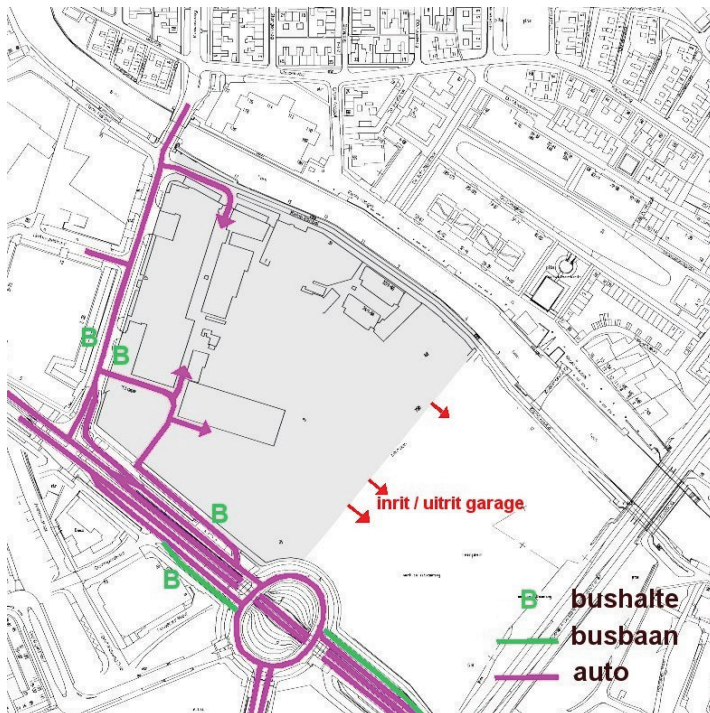
In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van het plangebied en omgeving beschreven. De plannen voor het Eemplein zijn nog niet gerealiseerd maar wel vastgesteld. Vooruitlopend op de uitvoering worden deze plannen als bestaand in deze paragraaf meegenomen.

Auto (zie onder lila kleur op tekening)

Het autoverkeer uit de binnenstad wikkelt zich in de huidige situatie af over de Stadsring - de Nieuwe Poort en de Amsterdamseweg. Het doorgaande verkeer onder de rotonde door, het bestemmingsverkeer via de rotonde. Op de rotonde zijn afslagen naar het Soesterkwartier (Groningerstraat), de noordelijke ingang van het treinstation (Piet Mondriaanlaan) en in de richting van de Eem (tijdelijke Eemlaan, in de toekomst de Eemlaan). Deze laatste weg begrenst het Oliemolenkwartier in het oosten. Ook de Brabantsestraat, die ten westen van het plangebied ligt, sluit aan op De Nieuwe Poort. Ten noorden van de Nieuwe Poort ligt een doodlopende parallelweg.

Na realisatie van de nieuwbouw van de Hogeschool Utrecht wordt deze parallelweg weer op het wegennet aangesloten met een verbindingsweg naar het Sasje en de Brabantsestraat. Het Eemplein heeft in de toekomst twee aansluitingen op de Eemlaan. Ook de toekomstige parkeergarage onder het Eemplein wordt vanaf de Eemlaan ontsloten (de rode pijlen op de tekening).

Bevoorrading van het bedrijf dat aan de Brabantsestraat grenst vindt nu plaats via de Kleine Koppel en vanaf de Brabantsestraat naar het Sasje. Dat zal ook in de toekomstige situatie zo zijn. De Hogeschool Utrecht zal in de toekomst worden ontsloten via het Sasje en de Brabantsestraat. De Kleine Koppel zal, met uitzondering van het deel dat direct aan de Brabantsestraat grenst, in de toekomst tot de Eemlaan alleen voor bestemmingsverkeer begaanbaar zijn.



Openbaar vervoer (zie hierboven met een groene kleur op de tekening)

Zowel op de Nieuwe Poort als op de Brabantsestraat zijn bushaltes. De bussen worden via banen van en naar de rotonde geleid.

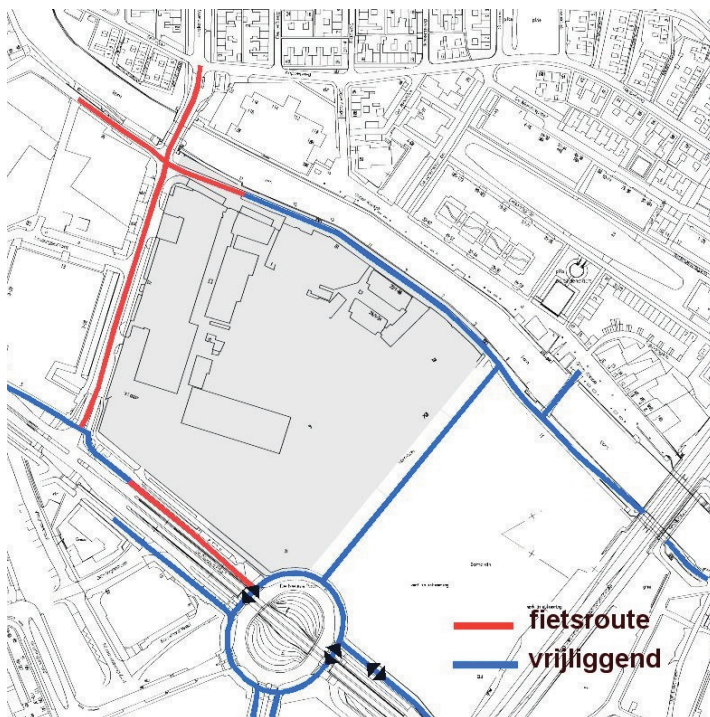
Fiets

Voor het fietsverkeer zijn er twee hoofdfietsroutes die naar de binnenstad leiden. Een over de Kleine Koppel en een via de Amsterdamseweg en de rotonde de Nieuwe Poort. De Eem kan door fietsers worden overgestoken via de brug ter hoogte van de Eemlaan en de Kwekersbrug in het verlengde van de Brabantsestraat. De Brabantsestraat maakt ook deel uit van het hoofdfietsnetwerk. In de toekomstige situatie komt er een vrijliggend fietspad in twee richtingen langs de Eemlaan.

Om het fietsverkeer vanaf de Brabantsestraat richting binnenstad en terug een directe en logische route te geven wordt een twee-richtingsfietspad aangelegd. Deze loopt aan de zuidzijde van de Brabantsestraat naar de ventweg langs noordzijde van de Amsterdamseweg. Deze fietsroute wordt ter hoogte van de Hogeschool gecombineerd met de ventweg. De route wordt zo vormgegeven dat het fietsverkeer hier veilig kan plaatsvinden.

De hierboven aangegeven fietsroutes zijn als tweerichtingen fietspad vormgegeven. De enige uitzondering hierop is het fietspad richting Soest vanaf de Brabantsestraat

Het fietsparkeren gebeurt in principe op eigen terrein op basis van de vigerende parkeernormen.



2.3. Natuur- en landschap

Natuur wetgeving

De natuurwetgeving bestaat uit:

- bescherming van soorten
- bescherming van gebieden

De **soortbescherming** wordt geregeld via soortbeschermingsregels uit de Europese Habitatrichtlijn en uit de Europese Vogelrichtlijn en uit de Flora- en faunawet. Met het in werking treden van de Flora- en faunawet in 2002 zijn de bepalingen uit de Europese richtlijnen omgezet in Nederlands recht. De soorten die genoemd zijn onder de Europese wetgeving vallen onder de categorie 'streng beschermd'.

Daarnaast is er een aanvullende lijst met soorten die vallen onder de Flora- en faunawet. Deze soorten vallen onder de categorie 'streng beschermd' en 'beschermd'.

De **bescherming van gebieden** is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Hierin zijn de bepalingen over gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn omgezet in Nederlands recht. In, maar ook in de nabijheid van, een beschermd natuurgebied gelden strengere regels dan in andere gebieden.

Daarnaast kennen we ook de gebiedsbescherming vanuit de Ecologische Hoofdstructuur. Voor gebieden die vallen binnen de groene contour van het Streekplan geldt voor activiteiten die strijdig zijn met natuurdoelstellingen een "Nee, tenzij-regime".

Dan zijn er ook nog de **Rode Lijsten**. Ze hebben geen wettelijke status, maar geven wel de kwetsbaarheid van soorten aan. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven of een soort bijna is uitgestorven of bedreigd is in zijn voorkomen in Nederland. Een soort die bescherming geniet onder de Flora- en faunawet kan ook op de Rode Lijst voorkomen, maar een soort op de Rode Lijst is niet automatisch beschermd onder de Flora- en faunawet.

Flora en faunawet in relatie tot bestemmingsplannen.

Het rekening houden met de Flora- en faunawet in het kader van het vaststellen van een bestemmingsplan speelt een rol in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 verrichten burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente onderzoek naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente.

Als het waarschijnlijk is dat voor de realisering van een project (dat door een bestemming(wijziging) wordt mogelijk gemaakt) een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan de nodige duidelijkheid te bestaan omtrent de verleenbaarheid van een dergelijke ontheffing.

Onderzoek naar de benodigde gegevens over het in het plangebied voorkomende plant- en diersoorten is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Bij uitspraak van 19 november 2003 (zaaknummer 200205327/1) heeft de Raad van State vastgesteld dat in een rapportage betreffende het voorkomen van beschermde planten en dieren al een afweging moet worden gemaakt in hoeverre het redelijk te verwachten is dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet zal worden verleend.

Aanwezige (wettelijk beschermde) natuurwaarden

Wettelijke beschermde soorten

Binnen het plangebied zijn gebouwbewonende vleermuizen te verwachten. Bij sloop van gebouwen dient hier altijd rekening mee te worden gehouden. Voorafgaand aan slopen moet een onderzoek worden uitgevoerd, dat is gericht op de aanwezigheid van vleermuizen. Voor het toebrengen van schade aan vleermuizen en/of hun verblijfplaats moet ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van LNV.

Gebieden

Het plangebied valt niet onder de Natuurbeschermingswet.

In het natuurgebiedsplan Eemland, waarin de Ecologische hoofdstructuur wordt begrensd, is de Eem aangewezen als ecologische verbingszone. De huidige inrichting van de oevers van de Eem komen niet overeen met de wensen die er vanuit het functioneren als ecologische verbingszone nodig zijn.

2.4. Cultuurhistorische waarden

Schets ontwikkeling 1850 - 1900

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Eem. In tegenstelling tot de noordoever, waar zich al veel eerder handelsactiviteiten hadden gevestigd, kwam dit gebied pas in het begin van de 19de eeuw tot ontwikkeling. Aan deze kant van de Eem liep vroeger het jaagpad. De kaart van D.J. Thomkins uit 1846 toont dat in dit gebied wat bedrijvigheid is ontstaan. Pal ten noorden van de spoorwegbrug was industriebebouwing aanwezig. Tegenover het 'Spijker' is de 'Olij molen' aangegeven. Dit is *De Zon* of ook wel *De Rijzende Zon*, die in 1765 was opgericht. Iets verderop langs de Eem ligt bebouwing, die onderdeel uitmaakt van het buiten Eemzicht. Ten noorden van de Wolfersteeg, later Eemlaan, bevond zich de buitenplaats Berg en Dal.

Vijftig jaar later is er op de topografische kaart uit 1890 meer bebouwing zichtbaar en is de woonwijk 'het Sasje' (later Berg- en Dalstraat) ten noorden van de Eemlaan gebouwd. Langs de Eem is meer bedrijfsbebouwing zichtbaar. Inmiddels heeft Gerritsen, handel in granen en veevoeders zich op de percelen direct ten noorden van de spoorbrug gevestigd. Ten noorden van de oliemolen is in 1885 de villa Eemzicht betrokken door Blekerij Eemzicht.

Schets ontwikkeling 1900 - 1950

Tussen 1900 en 1950 vestigen zich meer fabrieken in dit gebied. De bouw van de gemeentelijk gasfabriek door stadsarchitect W.H. Kam op het landgoed De Hooiberg was in 1899 gestart. Later volgden houtbewerkingsbedrijf (1905), een lenzenlijperij (1918) en een galvaniseerbedrijf (1923), alle aan de Eemstraat. Bestaande complexen werden vervangen door nieuwe bedrijvigheid, zoals het terrein van blekerij Eemzicht, waar in 1916 een wascholinefabriek zich vestigde, de voorganger van Rohm & Haas.

Schets ontwikkeling 1950 - 2000

Na 1950 werd het gebied in het verlengde van de Brabantsestraat met de Koppel verbonden. De groei van de industrie zette zich voort en dit leidde tot meer bebouwing en uitbreiding van de bestaande complexen.

Aan het eind van de 20ste eeuw kwam aan deze ontwikkeling een einde. Fabriekscomplexen slootten hun deuren en werden successievelijk gesloopt. Heel geleidelijk raakte het gebied zijn bedrijvigheid kwijt. Uiteindelijk stond in 2000 nog slechts een klein aantal complexen overeind, w.o. het complex van Rohm & Haas op het perceel van de vroegere blekerij Eemzicht. In het "kwartier is om" is de (ruimtelijke) geschiedenis van dit complex en dat van het net buiten het plangebied gelegen Sarah Lee (op het terrein van de voormalige Erdalfabriek) beschreven. Een luchtfoto uit 2004 toont grote open ruimten in dit stadsdeel, dat wacht op herontwikkeling. Inmiddels is voor het behoud van de beeldbepalende complexen, zowel binnen het stadsbeeld als binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van Amersfoort, een groot draagvlak in de samenleving ontstaan.

Historische bebouwingen en elementen in en in de omgeving van het plangebied

Complex Rohm & Haas, Kleine Koppel 31, gemeentelijk monument

Centraal gelegen op het terrein bevindt zich een gebouw, waarin zich nog restanten bevinden van de villa 'Eemzicht', van oorsprong daterend uit circa 1830-1850. Rechts hiervan bevindt zich een vierkante bouwmassa van drie lagen afgedekt door een plat dak. Dit pand, dat onderdak bood aan een stoomwasinrichting, werd in 1899 ontworpen door architect W. Salomons. Alleen de onderbouw is thans nog oorspronkelijk. Meer teruggelegen aan de zuidzijde van deze loodsen staat een gemetselde fabrieksschoorsteen uit 1927, die nog in authentieke staat verkeert. Rechts van deze schoorsteen staan sinds 1931 twee loodsen met een geknikte kap, waarbij de kopgevels naar de Eem zijn gericht. Het complex werd in het begin van de jaren vijftig uitgebreid met een aantal, wat teruggelegen, loodsen.

Erdalfabriek, thans Sara Lee, Brabantsestraat 15-17, waardevol pand ***

Dit fabriekscomplex is ongetwijfeld het fraaiste, nog bewaarde, voorbeeld van een industrieel complex binnen Amersfoort. De panden zijn architectonisch bijzonder zorgvuldig vormgegeven en markeren de omringende wegen. In 1936 vestigde zich de Maatschappij voor Waschverwerking Erdal zich in Amersfoort. Architect F.A. Warners ontwierp de gebouwen in een voor die tijd zeer kenmerkende architectuur. In 1949 werd het complex ten oosten van de ingang aan de Kleine Koppel uitgebreid met een vrijstaand laboratoriumgebouw. Ondanks uitbreidingen van latere datum hebben de oorspronkelijke bouwmassa's hun oorspronkelijk aanzien behouden. De gaafheid van de authentieke onderdelen van dit complex in combinatie met de plaats die deze fabriek binnen het oeuvre van Warners inneemt, rechtvaardigen zelfs een plaats op de rijksmonumentenlijst.

Brug over de Eem, Brabantsestraat/Kwekersweg gemeentelijk monument sinds 1988

De Basculebrug markeert, mede door de hoge pyloon met daarop het wapen van Amersfoort, de entree van de stad. De architectuur is kenmerkend voor de jaren vijftig: een synthese tussen de traditionalistische Delftse school (de pyloon met de baksteenornamentieke patronen en het stads-wapen) en de moderne Nieuwe Zakelijkheid (de open brugwachterruimte). Voor deze combinatie werd wel de term shake-handsarchitectuur gebruikt.

Pomp en bolders, Eemkaden, waardevolle elementen ***

Langs de Eem stond aan de Kleine Koppel een waterpomp. De kademuur was voorzien van een groot aantal bolders en bevestigingsringen. Dit voor de Eem zo kenmerkende straatmeubilair wordt bij de plannen voor de Eemhaven in geconcentreerde vorm samengebracht op een locatie aan de Grote Koppel, in de directe nabijheid van de monumentale (pak)huizen. Ook op deze wijze blijft de industriële ontwikkelingsgeschiedenis van dit gebied op de meest kleinschalige wijze tastbaar en leesbaar.

Bron: H. van der Lee, *Het kwartier is om, industrie en bedrijvigheid in het Eemkwartier*, Amersfoort 2007.

Archeologische waarden

Archeologisch gezien is van het plangebied weinig bekend. De Eem (het gedeelte grenzend aan het plangebied), een belangrijke verkeersader door de eeuwen heen, is vermoedelijk eind 13^{de} of in de 14^{de} eeuw gegraven. De naam Koppel duidt op een weidegebied, welke functie het tot na de Middeleeuwen heeft gehad. Opgravingen ter plaatse van de nieuwbouw van de RACM aan het Smallepad, ten oosten van plangebied, leverden gegevens over bewoning (boerderijen) uit de 12^{de} en 13^{de} eeuw op.

Vanaf begin 16^{de} eeuw zal het gebied langs de Eem een functie van haven en opslag krijgen. In de 16^{de} eeuw stond aan de Kleine Koppel waarschijnlijk ook al een volmolen. Het gebied gaat vanaf die periode een belangrijke rol in de textielindustrie vervullen

Binnen het plangebied is geen Archeologisch Belangrijke Plaats gelegen.

De intensieve bouw in recente en subrecente tijd, heeft een belangrijk deel van de eventueel archeologisch resten verstoord waardoor er nog weinig te verwachten valt.

2.5. Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente betreft met name het stedelijk gebied en is weergegeven in Waterplan Amersfoort, december 2004. Als onderdeel van de hierin verwoorde visie zijn "duurzaamheidsprincipes", voorwaarden en ambities beschreven en zijn vervolgens per gebied accenten gelegd met behulp van streefbeelden. Verder sluit het plan nauw aan bij het waterhuishoudingsplan van de provincie en waterbeheerplan van het waterschap Vallei & Eem.

Wat betekent dit beleid voor het Oliemolenkwartier

Het streefbeeld voor oppervlaktewater vanuit het waterplan voor het CSG-gebied is 'Water voor de wijk'. Er is echter binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

In de huidige situatie is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. In het CSG-gebied bevindt zich een bodemverontreiniging, waarvoor reeds een saneringsproces is gestart. Hierbij wordt ongeveer 10 m3 per uur aan grondwater onttrokken, dat na een zuiveringsstap geloosd wordt op de Eem. Om dit proces niet te verstoren kan het regenwater van en in de directe omgeving van het Oliemolenkwartier niet worden geïnfiltreerd in de bodem, maar moet via de reeds aanwezige regenwaterriole-ring naar de Eem worden afgevoerd. Om te voorkomen dat verontreinigd water naar de Eem wordt afgevoerd mogen geen uitlopende bouwstoffen/metalen, o.a koper lood en zink, worden toegepast op die plaatsen waar deze met regen- of grondwater in aanraking kunnen komen.

De grondwaterstanden in het gebied zijn relatief laag (meer dan 1 meter beneden maaiveld). De verwachting is dat dit mede veroorzaakt wordt door de continue bemaling van de tunnel van De Nieuwe Poort. Dat betekent tevens dat geïnfiltreerd regenwater indirect via de tunnelbemaling weer opgepompt wordt. Bij ondergrondse bouw moet tot boven het maaiveld waterdicht worden gebouwd. Dit om problemen in de toekomst te voorkomen. Poldersystemen zijn overigens niet toegestaan.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk is gebaseerd op het startdocument "Plan van aanpak Oliemolenkwartier" d.d. 12 december 2006 en "Oliemolenkwartier plan van uitvoering" d.d. 27 november 2007.

3.1. Gemeentelijk beleid

Plan van aanpak Oliemolenkwartier

Voor het Oliemolenkwartier is de bestemming op langere termijn nu niet te bepalen. Een gebied dat zo dicht bij de binnenstad is gelegen is op stedelijk niveau zeker van belang. Het CSG en met name het Eemplein moeten eerst in de stad ingebed raken voordat een beeld over de toekomst van het Oliemolenkwartier kan uitkristalliseren. Daarom is een adempauze, waarin de gronden voorlopig tijdelijke functies krijgen, vanuit een planologisch gezichtspunt een goede strategie. Dit sluit ook goed aan bij de lijn die is uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied tussen Industrieweg en binnenstad, waarbij de ontwikkelingsrichting van buiten naar binnen dus vanaf de Kop van Isselt naar de binnenstad is gericht. Hierdoor wordt vanuit dat ontwikkelingsperspectief de invulling van het Oliemolenkwartier pas op langere termijn bepaald. De maatschappelijke en planologische ontwikkelingen in Amersfoort, waaronder mede de ontwikkelingen creatieve economie op kortere termijn kunnen dan de toekomst van het Oliemolenkwartier bepalen.

Om daarin als stad voldoende vrijheden te behouden zullen de initiatieven in het Oliemolenkwartier in beginsel geen definitief karakter hebben. Hierop is voor b.v. de invulling van de bebouwing van Rohm en Haas een uitzondering te maken ingegeven door financiële belangen en vanuit de wens het te behouden als gemeentelijk industrieel monument.

Creatieve economie en de stimulering ervan hebben na het verschijnen van het boek van R. Florida getiteld "The rise of the creative class" bijzondere aandacht gekregen bij verschillende gemeenten in Nederland, zo ook in de gemeente Amersfoort.

Gemeente Amersfoort heeft opdracht gegeven aan bureau de Stad om de creatieve economie in Amersfoort in beeld te brengen en aan te geven hoe deze gestimuleerd kan worden en welke plekken geschikt zijn voor de ontwikkeling van de creatieve economie.

Om informatie te verzamelen zijn vijf werkateliers opgericht, waarin Amersfoortse creatieven en bedrijven hebben deelgenomen. Drie van deze ateliers hadden een inhoudelijk thema meegekregen en de thema's van de twee andere ateliers waren gebiedsgebonden. De thema's waren Etalage (van de advieswereld), Mediafashion (van het ROC/HU). Try-out Theater (theaterwerkplaatsen) en NS-werkplaatsen en het Oliemolenkwartier.

Het Oliemolenkwartier is in dit verband herkend als plek waar de sectoren advies, ICT, ontwerp en bouwen en de opkomende sector media haar vleugels uit kan slaan. Bij de verdere uitwerking van de ideeën voor het Oliemolenkwartier is gekeken welke ideeën uit de andere ateliers passen bij het transactiemilieu dat daar gedacht is. De ideeën uit Mediaplaza en Etalage sluiten daar goed bij aan. De ideeën uit Try-out Theater hebben meer een broedplaats karakter, waardoor deze ideeën beter passen op het terrein van de NS-werkplaats.

Vanuit het project Proeftuinen Creatieve Economie van Habiforum is deze ontwikkeling van het Oliemolenkwartier begeleid met adviezen en kritische kanttekeningen.

Het stimuleren van de creatieve economie is voor de gemeente een open proces waarbij de gemeente de regie houdt. Hierbij worden aan de markt kansen geboden, met optimale vrijheid binnen het aangegeven identiteitsprofiel.

Voor het Oliemolenkwartier is een ruimtelijk plan nodig dat een hoge mate van flexibiliteit heeft wil het voldoen aan de functies. De functies en activiteiten zullen een tijdelijk karakter hebben. Soms is tijdelijkheid echt van korte duur maar deze kan ook vele jaren duren. Bij sommigen zal dus de tijdelijkheid blijven overheersen, anderen zullen na een aantal jaren een definitieve plek zoeken. Dit kan in het Oliemolenkwartier zelf, maar ook elders. De ruimtelijke structuur zal al deze bewegingen op moeten kunnen vangen.

Tot nu toe zijn forse investeringen gedaan om de gronden in eigendom van de gemeente te krijgen. Deze last drukt op de grondexploitatie. Als ervoor gekozen wordt de komende 15 jaar de creatieve economie de vrije hand te geven dan heeft dit onmiddellijk gevolgen voor de boekwaarde. Deze zal ieder jaar stijgen en daarmee het initiatief in de kiem kunnen smoren als daar geen oplossing voor gevonden wordt. Eén van de verdere onderzoeken zal gericht zijn op het gezond maken van de exploitatie-uitgangspunten, zodat de creatieve economie er zich kan ontplooien, zonder de ontwikkelingen op lange termijn met een te hoge boekwaarde te belasten.

Wil de creatieve economie zich hier kunnen ontplooien dan zal op die onbebouwde terreinen gewerkt moeten worden met tijdelijke bebouwing met lage huisvestingslasten, die wel een bijzondere uitstraling heeft. Dit vormt een extra opgave die zal doorwerken in het ruimtelijk concept maar ook in de beeldkwaliteit.

Oliemolenkwartier Plan van Uitvoering

Het plan van uitvoering beschrijft op welke wijze de vier belangrijkste ingrediënten, Programma, Ruimtelijk Plan, Exploitatie en Organisatie, op elkaar zijn afgestemd, zodat stimulering van creatieve economie in het Oliemolenkwartier mogelijk wordt. Op basis van vooral financiële overwegingen is een geleidelijke stap voor stap ontwikkeling de enige realistische mogelijkheid waarin steeds weer bepaald kan worden of de geboden kansen ook gerealiseerd kunnen worden.

Dit sluit ook aan op de inhoudelijke wens om ruimte te geven aan een creatieve ontwikkeling en niet vooraf reeds een eindbeeld vast te stellen.

Het Ruimtelijk Plan

Aan het bureau van de supervisor van het Eemkwartier, de heer S. Khandekar, is opdracht gegeven om voor het Oliemolenkwartier een ruimtelijke structuur te bedenken die:

1. Ruimte biedt voor de realisering van tijdelijke invullingen van de ontwikkeling tot een gebied met een broedplaats- en transactiemilieu in het kader van de creatieve economie.
2. Ruimte biedt voor ontwikkeling van het gebied op lange termijn met de stedelijke functies waar dan behoefte aan bestaat. In dit kader diende ook een mogelijke plek voor de Flint aangegeven te worden.
3. De kans geeft dat investeringen in het gebied voor de komende jaren ook daarna gebruikt kunnen blijven worden.

Het resulterende ruimtelijk plan (Oliemolenkwartier strategie voor ruimtelijke ontwikkeling d.d. augustus 2007) is een flexibel systeem waarbinnen tijdelijke functies een plaats kunnen vinden en omvat een stelsel van aaneengesloten openbare ruimten, straatjes en pleintjes. Door deze structuur ontstaat een aantal grotere uitgeefbare terreinen. Op deze terreinen kunnen stapsgewijs (tijdelijke) gebouwen worden geplaatst waarin zich ondernemingen uit de creatieve economie kunnen vestigen, die zich daarbij kunnen presenteren aan de openbare ruimten. De panden van Rohm en Haas zijn hierin als vanzelfsprekend opgenomen. Voor de Ruimtelijke structuur wordt verder verwezen naar Hoofdstuk 4 Planbeschrijving, paragraaf 4.1.

Programma

In het programma (verwezen wordt hiervoor naar Hoofdstuk 4 Planbeschrijving, paragraaf 4.2 functionele opzet) worden de aspecten aangegeven waaraan getoetst wordt bij de bepaling of een bedrijf past binnen de doelstellingen van het Oliemolenkwartier. Dit hoofdstuk bevat echter geen harde toetsbare criteria maar veel meer teksten die een bandbreedte of een intentie uitspreken. Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd een bedrijfsplan te overleggen waaruit duidelijk wordt waarom dit bedrijf, gelezen het plan van uitvoering zich graag in het Oliemolenkwartier wil vestigen en waarom het er past.

Gebiedsexploitatie

Het ruimtelijk plan zal in de komende 15 jaar (conform Plan van Aanpak) leidraad vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling in het Oliemolenkwartier. De opzet is zo gekozen dat dit globale plan desgewenst ook na die 15 jaar richtinggevend kan blijven. De flexibiliteit voor de invulling is groot, zodat het Oliemolenkwartier ruimte kan bieden aan allerlei ontwikkelingsideeën. Dit geldt bijvoorbeeld voor de eventuele komst van de Flint; er is rekening gehouden met de mogelijkheid van inpassing op een later moment.

Op basis van dit plan en het gewenste programma is een berekening gemaakt van de investeringen die gedaan moeten worden om creatieve economie te kunnen ontwikkelen en is een inschatting gemaakt van de opbrengsten die verwacht kunnen worden. Verwezen wordt verder naar Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan, paragraaf 6.4. Economische uitvoerbaarheid.

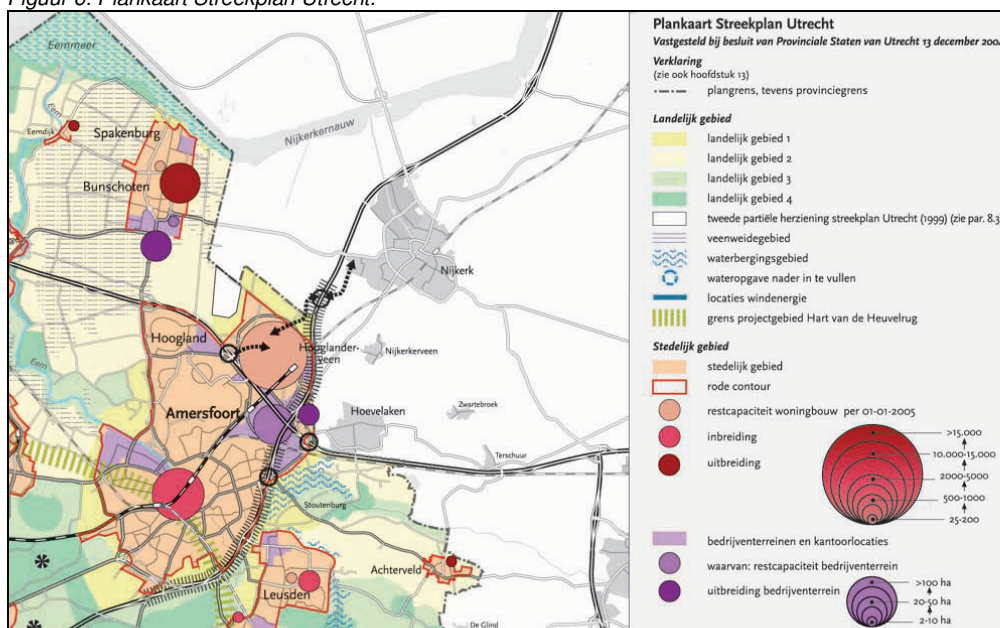
3.2. Provinciaal beleid

Bij het provinciale beleid is met name het nieuwe streekplan van belang. Hierin zijn belangrijke richtlijnen en uitspraken opgenomen waar bij het nieuwe bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

Structuurvisie (streekplan) Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie vastgelegd. Het streekplan is met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een structuurvisie in de zin van artikel 2.2. Wro. Provinciale Staten hebben hiervoor de 'Beleidslijn nieuwe Wro' vastgesteld op 23 juni 2008.

Figuur 6: Plankaart Streekplan Utrecht.



De rode contouren

Onderhavig bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009 valt binnen het stedelijk gebied en binnen de rode bebouwingscontour (zie figuur 6). De arcering geeft aan dat het bestemmingsplan in restcapaciteit van het bedrijventerrein en kantoorruimte valt.

Onderhavig bestemmingsplan past in het ontwikkelingsprogramma bedrijventerrein 1994 -2005 genoemd in het Streekplan Utrecht 2005 -2015.

Waterhuishoudingsplan WHP 2005-2010

Algemeen beleid

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

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

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

Waterkering

Tot nu toe gold het plangebied als 'hoge grond', waarbij geen waterkering aanwezig is. Uit actuele berekeningen blijkt dat in extreme situaties het niveau van de Eem aanzienlijk hoger kan komen dan tot nu toe werd aangenomen. Daarom moet er rekening mee worden gehouden dat er te zijner tijd een waterkering langs de Eem moet komen.

Industrieel erfgoed

In het in 2006 verschenen rapport '20 vensters op industrieel erfgoed in de provincie Utrecht' is het industriële lint langs de Eem, waarvan het Oliemolenkwartier onderdeel uitmaakt, als één van de belangrijke provinciale voorbeelden opgenomen. Doel van het rapport is draagvlak te creëren om de resterende industriële complexen bij herontwikkelingen te betrekken. Op deze wijze blijft de industriële ontwikkelingsgeschiedenis van de stad ook in de toekomst leesbaar. Het provinciale streven is voor het plangebied Oliemolenkwartier als uitgangspunt genomen.

Provinciaal milieubeleidsplan 2004 – 2008

In het provinciaal milieubeleid worden de volgende ambities uitgesproken:

1. Een bijdrage leveren aan de oplossingen van hardnekkige mondiale milieuvraagstukken; hierbij wordt onder andere bedoeld op klimaatverandering, vermindering van biodiversiteit;
2. De milieukwaliteit van de provincie Utrecht behouden en herstellen;
3. Burgers en organisaties in de provinciale gemeenschap hun verantwoordelijkheid laten nemen;
4. De uitvoering vernieuwen en richten op de eigen kwaliteit van gebieden.

Als speerpunten bij de uitvoering zijn aangewezen luchtkwaliteit, veiligheid en handhaving en duurzame energieopwekking.

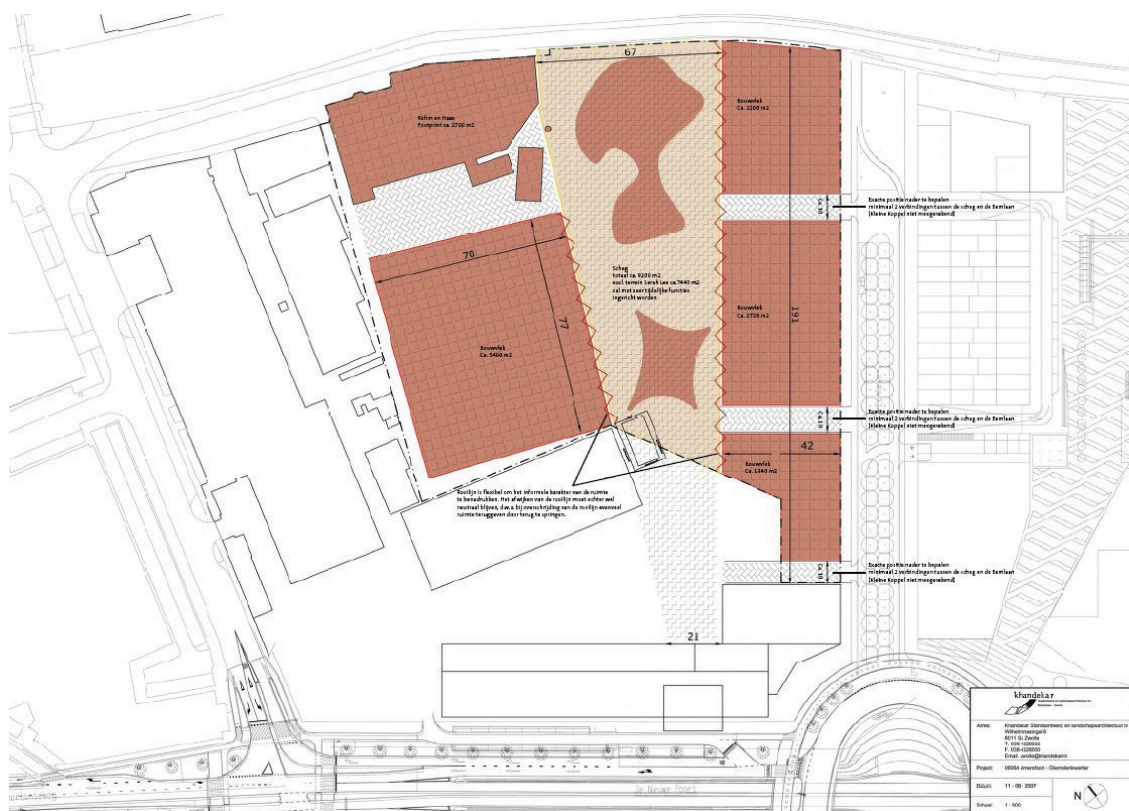
Voor ontwikkelingslocaties als het Oliemolenkwartier is relevant dat de provincie het belang van duurzame stedelijke ontwikkeling onderstreept. Daar waar de aandacht zich voorheen enigszins beperkte tot vooral het materiaalgebruik, wordt nu veel breder ingezet. Inmiddels staan ook zaken als zorgvuldig ruimtegebruik, grondstoffenverbruik (waaronder energie en water), afval, gezond binnenklimaat volop in de aandacht.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Ruimtelijke structuur

Het ruimtelijke plan behelst een flexibel systeem waarbinnen tijdelijke functies een plaats kunnen vinden. Het plan omvat een stelsel van aaneengesloten openbare ruimten; straten die haaks op de Eemlaan en de Kleine Koppel zijn ontworpen en waarmee een informele gridstructuur over het gebied wordt gelegd. Door deze structuur ontstaat een aantal grotere uitgeefbare terreinen. Op deze terreinen kunnen stapsgewijs (tijdelijke) gebouwen worden geplaatst, waarin zich ondernemingen uit de creatieve economie kunnen vestigen. De panden van Rohm & Haas zijn als vanzelfsprekend in de gridstructuur opgenomen.

Onderstaand figuur toont een visualisatie van het ruimtelijke plan. Het is hierbij van belang op te merken dat de ingetekende blokken geen definitieve bebouwing symboliseren, maar de ontwikkelingsvlekken aangeven, waarbinnen met een bepaalde vrijheid bebouwing kan ontstaan.



Het Oliemolenkwartier wordt voor de auto ontsloten vanaf de Eemlaan. Er is voorzien in twee ontsluitingswegen die tegenover de toekomstige wegen van het Eemcentrum zijn gelegen. Langs deze wegen worden de auto's het gebied ingeleid richting de centraal gelegen parkeervoorziening. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het reeds bestaande parkeerveld in het Oliemolenkwartier. Daarnaast vormt de Eem een belangrijke ruimtelijke verbindende schakel tussen beide gebieden.

Er wordt gestreefd naar een herkenbare relatie tussen het binnenterrein en de Kleine Koppel. Hier is voorzien in een tweetal doorsteken vanaf de Kleine Koppel het gebied in. Deze verbindingen bedienen het langzame verkeer, dat zich vanuit het binnengebied richting Kleine Koppel begeeft. Eén doorsteek vindt plaats in het gebied tussen de huidige studentenhuysvesting en Zandfoort aan de Eem. Een tweede doorsteek is voorzien langs het gebouw van Rohm en Haas. Op deze wijze ontstaat er geleiding in de bouwblokken en wordt de relatie van het gebied met de Kleine Koppel versterkt.

De Kleine Koppel en de Eemlaan moeten beide voldoende uitstraling van een 'voorkant' krijgen. Langs de Eemlaan is een bepaalde mate van wandwerking wenselijk. Dat betekent dat voor een deel van de aldaar te realiseren bebouwing geldt dat deze op de grens van de kavel komt te staan.

Het binnenterrein is het hart van het Oliemolenkwartier waarin een vrijere setting gebouwen en open ruimten elkaar kunnen afwisselen. Dit binnenterrein kan objectmatig worden ingevuld. De vrijheid van vestiging is hier binnen enkele ruimtelijke grenzen groot. Hierdoor zal de dynamiek maximaal tot uitdrukking komen en ontstaat een gebied waar een bruisende creatieve sfeer wordt gecreëerd.

Er is geen vooraf bepaalde kavelstructuur in het binnengebied, maar alleen een aantal flexibele (verschuifbare) ontwikkelzones, waarin per situatie een kavel kan worden bepaald. Gebouwen in het binnengebied zijn zo alzijdig mogelijk in hun verschijning en het maaiveld van de gebouwen is vrij toegankelijk (geen hekken). Dit om een kleinschalige intieme interne openbare ruimtestructuur te maken.

De gewenste drukte en dynamiek wordt mede bereikt door een efficiënte benutting van de beschikbare grond. Alleen door het efficiënt benutten van de beschikbare vierkante meters te verpachten grond kan een druktebeeld ontstaan dat recht doet aan het geschapen beeld van een bruisend en dynamisch gebied. Dat betekent dat initiatieven zullen worden beoordeeld op het feit of zij de beschikbare grond efficiënt benutten.

Praktisch gezien ligt het voor de hand dat met nieuwe ontwikkelingen langs de Eemlaan wordt gestart. Op deze wijze begint de ruimtelijke ontwikkeling bij de bestaande situatie. Daarmee wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Op termijn kan het nodig blijken één of meer aanvullende leidingen en ontsluitingsstraten te maken. Deze takken aan op de Eemlaan (ter hoogte van de ontsluitingspunten) en eventueel op de Kleine Koppel. Het huidige parkeerterrein wordt zoveel mogelijk hergebruikt. Dit biedt een centrale parkeervoorziening voor de functies van het gebied. In een later stadium kan het parkeerterrein (al dan niet gedeeltelijk) in gebruik worden genomen voor de vestiging van functies. Er kan bijvoorbeeld vanaf een tweede laag over het terrein heen gebouwd worden (meervoudig ruimtegebruik, handhaven van parkeergelegenheid).

De vrijheden voor initiatieven met betrekking tot de creatieve economie zijn groot. Mede daarom is gekozen voor het ruim bestemmen van het gebied. Daarnaast wil de gemeente terughoudend zijn met beeldkwaliteitseisen, die worden gesteld aan de bebouwing.

De gemeente hanteert de volgende randvoorwaarden als het gaat om de beoordeling van initiatieven in het gebied:

Met betrekking tot identiteit en programma

- Er dient sprake te zijn van het stimuleren/faciliteren van de creatieve economie.
- In het initiatief moet worden duidelijk gemaakt wat de bijdrage is aan de 'etalage'-functie. Het Oliemolenkwartier is een deel van Amersfoort waar de creatieve economie van de hele stad zichtbaar wordt. Daarmee is het een etalage van de creatieve economie in Amersfoort. Het thema 'de etalage' ; het tonen van creatief ondernemerschap, bijzondere initiatieven, innovatie en resultaten van samenwerkingsverbanden, wordt op alle mogelijke manieren in het gebied zichtbaar. Zowel in manifestaties en activiteiten, het vormgeven van de openbare ruimte als in de ontwerpen voor de bebouwing.
- Er wordt nagegaan of het initiatief past binnen de juridische en milieutechnische kaders

Met betrekking tot efficiënt grondgebruik

- wordt de diepte van de kavel optimaal benut
- wordt er optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare hoogte

Met betrekking tot de tijdelijke uitstraling en gebruik van het gebouw

- Is het gebouw demontabel
- Is het gebouw flexibel
- Is het gebouw uitbreidbaar
- Is het gebouw bruikbaar voor de 'etalage'-functie
- Is er sprake van een eindig gebruik (uiteindelijke demontage in 2023)

Met betrekking tot de inpassing in de omgeving

- Speelt het ontwerp in op de bestaande context en de verwachte context

Naast het huisvesten van creatieve economie is in het Oliemolenkwartier ruimte voor studenten-huisvesting en een zelfstandige horecavoorziening (Zandfoort aan de Eem). Studentenhuishuisvesting verhoudt zich uitstekend met de gewenste "tijdelijke" uitstraling en de dynamiek van de creatieve economie. De reeds bestaande studentenhuishuisvesting aan de Eem wordt dan ook positief bestemd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de ruimte om aan de Eemlaan naast de Hogeschool studentenwoningen te realiseren.

Door de sterke uitbreiding van Amersfoort is de druk op de binnenstad toegenomen. Het centrumgebied wordt daarom de komende jaren uitgebreid richting het Eemplein. Door deze uitbreiding kan het centrumgebied een sterke rol voor de stad en de regio blijven vervullen. Het Eemplein geeft ruimte aan grootschalige winkels, zoals MediaMarkt en Albert Heijn en stedelijke voorzieningen zoals een bioscoop en het Cultuurhuis. De Eemhaven versterkt het Eemplein en zijn omgeving. Het Oliemolenkwartier heeft de bestemming om de komende 15 jaar het creatieve hart van de stad te worden. Bedrijven uit de creatieve economie kunnen daar een plek vinden. Deze sector floreert en groeit met name door het vormen van netwerken en nieuwe samenwerkingsverbanden. De mogelijkheid om elkaar te ontmoeten is van groot belang. De horeca in Zandfoort aan de Eem voorziet in die behoefte.

4.2. Functionele opzet

Wat is creatieve economie ?

Creatieve economie gaat over de menselijke creativiteit als bron van innovatie en economische groei. Er is een nieuwe sector aan het ontstaan waar de economische waarde ontstaat door creativiteit. De creatieve economie is een specifieke vorm van bedrijvigheid die producten en diensten voortbrengt die het resultaat zijn van individuele of collectieve creatieve arbeid en ondernemerschap. Inhoud en symboliek zijn de belangrijkste elementen van deze producten en diensten. Ze worden aangeschaft door consumenten en zakelijke afnemers omdat ze een betekenis oproepen. Op basis daarvan ontstaat een ervaring. Daarmee speelt de creatieve industrie een belangrijke rol in ontwikkeling en onderhoud van levensstijlen en culturele identiteiten in de samenleving.

Creatieve economie staat niet op zichzelf. Het gaat over de verbindingen tussen cultuur, economie en onderwijs. Het gaat over citymarketing, profilering en promotie van de stad, met name economisch en cultureel. Het gaat om het investeren in mensen, in gebieden, in gebouwen, in organisaties, in netwerken, in samenwerking. De creativiteit van mensen staat centraal, deze leidt tot vernieuwing en daarmee tot economische, culturele en maatschappelijke vooruitgang.

Begripsbepaling

De gemeente Amersfoort sluit in haar definitie van de creatieve economie aan bij de op de Nederlandse situatie toegespitste definitie die door TNO is opgesteld. Deze definitie onderkent drie hoofddomeinen, namelijk de kunsten, de media- en entertainmentindustrie en de creatieve zakelijke dienstverlening. Hierbinnen wordt een beperkte en een ruime definitie gehanteerd:

- De *kunsten* bestaan in de beperkte definitie uit de podiumkunsten, festivals, evenementen, recreatiecentra, tentoonstellingen, beeldende kunst en fotografie. In de ruime definitie komen daar de podia, musea, openbare archieven, expositie ruimten, kunstuitleen en –handel, reproductie, uitgeverij en handel in geluidsopnamen en dienstverlening in kunst en cultuur bij.
- Onder *media en entertainment* in de beperkte definitie wordt verstaan de creatiefase van film, radio en televisieprogramma's, literatuur (schrijvers) en de journalistiek. In de ruime definitie komt daar de materiële productie en distributie en verkoop, vertoning en uitzenden bij.

ding van film, radio- en televisieprogramma's en het drukken, uitgeven en verkopen dan wel uitleen van boeken bij.

- *Creatieve zakelijke dienstverlening* kent alleen een enge definitie, die vormgeving en ontwerp (o.a. interieur, mode), gaming, nieuwe media, architectuur, stedenbouwkundig- en landschapsontwerp en reclame omvat.

De gemeente Amersfoort legt verschillende accenten, zowel beleidsmatig als ruimtelijk. Verschillende locaties dragen zo een onderscheiden karakter. Binnen het gehele palet richt het Oliemolenkwartier zich met name op de creatieve zakelijke dienstverlening en media en entertainment, verder verbijzonderd naar - maar niet exclusief beperkt tot - het thema 'ontwerp en advies'.

Horeca

Om de gewenste identiteit van het Oliemolenkwartier te realiseren is horeca van essentieel belang. Creatieve economie gaat over kruisbestuiving tussen verschillende disciplines. Horeca vervult een faciliterende functie in de onderlinge contacten tussen de creatieve bedrijven.

Creatieve economie drijft op 'gekke' cafés en restaurants waar een deel van het netwerken, overleggen, inspireren en ook recreëren plaatsvindt. Hierdoor trekt het Oliemolenkwartier niet alleen mensen aan die in het gebied werken en op de manifestaties afkomen, maar ook bezoekers die sfeer willen opsnuiven, verblijven en gevoed willen worden door deze dynamische plek. Horeca levert zo een noodzakelijke bijdrage aan een inspirerend verblijfsklimaat. Immers; het Oliemolenkwartier moet een uitnodigende uitstraling krijgen richting creatieve bedrijvigheid en bevolking. Ontmoeting, interactie, experiment, werken en cultuur staan daarbij centraal.

Om de gewenste horecaontwikkeling te faciliteren wordt de bestaande horecavoorziening in het gebied (Zandfoort aan de Eem) planologisch in het bestemmingsplan ingepast, waarbij ook de mogelijkheid tot uitbreiding wordt geboden. Verder bieden wij binnen de bestemming "Bedrijventerrein" via een ontheffing ruimte voor horeca (uitsluitend ondersteunend aan de hoofdfunctie van creatieve bedrijvigheid) op het Oliemolenkwartier. De daadwerkelijke invulling met horeca vindt plaats op basis van de initiatieven die zich vanuit de markt aandienen, in relatie gebracht tot het horecabeleid, de mate van aansluiting op de gewenste gebiedsidentiteit, en de afstemming met omliggende gebieden.

Wonen

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de verplaatsing van een aantal bestaande studentenunits naar een plek langs de Eemlaan. Deze units moeten worden verplaatst in verband met nieuwbouw ter hoogte van Rohm en Haas. De te verplaatsen units worden aangevuld met nieuwe woonunits voor deze doelgroep aan de Eemlaan.

4.3. Milieuaspecten

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

Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's. Dat gebeurt door enerzijds de kans op het ontstaan van een calamiteit te beperken en anderzijds door de effecten ervan zoveel mogelijk te beperken.

In de systematiek voor het kwantificeren van het risico wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Door het plaatsgebonden risico zoveel mogelijk te verlagen (bronmaatregelen), danwel het beperken van de mogelijkheden voor (bouw)plannen binnen PR-contouren met een hoog risico, wordt een basisniveau van bescherming en veiligheid voor individuen nagestreefd. Met het beperken van het groepsrisico wordt de kans en het effect van grote calamiteiten met grote aantallen (tenminste 10) slachtoffers zo laag mogelijk gehouden.

Waar voor het PR harde normen zijn vastgesteld (geen afwijking mogelijk), gaat het bij het groepsrisico veel meer om een afweging of verantwoording van de situatie die wordt gerealiseerd.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Deze Algemene Maatregel van Bestuur beoogt de risico's rond bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of gebruikt zoveel mogelijk te beperken en beheersen. De provincie Utrecht heeft een provinciale risicokaart opgesteld, waarop alle bronnen staan aangegeven. Op basis van deze kaart kunnen ruimtelijke ontwikkelingen afgestemd worden met externe veiligheidsbronnen. Het plangebied valt niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle (Bevi)inrichting. Het LPG-station Serva aan de Amsterdamsweg bevindt zich namelijk op een dusdanige afstand dat de invloed te verwaarlozen is.

Spoor

Over het spoortraject Amersfoort-Zwolle/Apeldoorn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Een plaatsgebonden risico contour 10^{-6} /jaar is echter niet aanwezig (of op 0 meter van de spoorbaan). De afstand van het bestemmingsplangebied Oliemolenkwartier tot het spoor is relatief groot in vergelijking met overige ontwikkelingen in de omgeving (waaronder het Eemcentrum). Een berekening en toetsing van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Duurzaam bouwen

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

Bij de uitwerking van de plannen op bouwplanniveau moeten als randvoorwaarden worden meegenomen de uitgangspunten uit het 'Werkboek Duurzaam Bouwen'. De hierin verwoordde 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 milieuambities 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.

Basis voor energiebewust bouwen is het energiebeleid dat vastligt in de BANS-subsidieaanvraag. Als resultaatsverplichting op gebouwniveau geldt het realiseren van een energieprestatie die 10% onder de wettelijk vigerende Energie Prestatienorm ligt. Uitgangspunt is het zoeken naar kansen om te komen tot energiereductie (vraagvermindering), het benutten van duurzame bronnen van energie en het zo efficiënt mogelijk benutten van traditionele energiebronnen. Om deze kansen in beeld te krijgen kan worden aangesloten bij het beschreven 'dubo'-proces.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' van kracht geworden, waarmee het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ingetrokken. In feite gaat het niet om zelfstandige wet, maar om de nieuwe titel 2 van hoofdstuk 5, die aan de Wet milieubeheer is toegevoegd.

De grenswaarden zijn hetzelfde gebleven. In de praktijk treden in Nederland alleen knelpunten op voor de stoffen PM₁₀ (fijn stof) en NO₂. In onderstaande tabel zijn deze meest bepalende grenswaarden aangegeven.

Tabel : Meest relevante grenswaarden luchtkwaliteit

Component	te toetsen grootheid	grenswaarde	jaar in werking
PM ₁₀	Aantal dagen per jaar met een overschrijding van	35 dagen	2005

	de etmaalgemiddelde concentratie van 50 µg/m ³		
NO ₂	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010

Het bestemmingsplan Oliemolenkwartier maakt nieuwe activiteiten in het kader van de creatieve economie mogelijk. Getoetst moet worden dat deze ontwikkeling het tijdig halen van de grenswaarden niet in de weg staat.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen langs de Amsterdamseweg potentiële overschrijdingen van grenswaarden aanwezig. Het drukste en daarmee meest kritieke wegvak van de Amsterdamseweg is het deel vanaf de Eemlaan richting de aansluiting op de Stadsring.

De verkeersprognose voor het jaar 2020 voor dit wegvak bedraagt 32.040 motorvoertuigen per weekdag. Hierbij is rekening gehouden met realisatie van het bestemmingsplan Oliemolenkwartier en met overige ontwikkelingen binnen het vastgesteld beleid.

Met behulp van het rekenprogramma CAR II, versie 7.0 is een berekening gemaakt voor het peiljaar 2010, waarbij de verkeersgroei tot 2020 reeds is meegenomen. Het betreft daarom een worst-case-benadering. De totale stofconcentraties bestaan uit een optelling van 2 deelbijdragen, te weten de heersende achtergrondconcentraties en de bijdragen van het lokale verkeer.

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie voor NO₂ naar verwachting 35,7 µg/m³ bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor die stof. Voor PM₁₀ wordt de 24-uursgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ in 2010 op 16 dagen overschreden. Dit is minder dan het aantal toegestane dagen van 35.

Aangezien dit de maatgevende grenswaarden zijn, wordt in het peiljaar 2010 voldaan aan alle grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de toekomst na 2010 zullen zowel de achtergrondconcentraties als de emissies per voertuig nog verder dalen. Daarom is er ook na 2010 geen overschrijding van de grenswaarden te verwachten.

Er kan daarom worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan Oliemolenkwartier geen overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit veroorzaakt.

Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van verkeers- en/of spoorwegen dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat moet worden voldaan aan de voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde dient te worden onderzocht of de geluidsbelasting middels bron- en/of overdrachtsmaatregelen kan worden gereduceerd.

Indien dit niet mogelijk is of als dergelijke maatregelen niet doeltreffend zijn kan een hogere waarde worden vastgesteld, waarbij de gemeente in de meeste gevallen het bevoegd gezag is.

Studentenhuysvesting aan de Eemlaan

In dit bestemmingsplan is voor een locatie aan de Eemlaan een nieuwe woonbestemming opgenomen met de bedoeling hier studenthuisvesting te kunnen realiseren. Deze locatie ligt binnen de geluidszone van de Amsterdamseweg en de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn/Zwolle. De Eemlaan zal worden ingericht als 30 km/uur zone. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarmee niet nodig. SCENA adviseurs b.v. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het rapport G97SC0729.R01.2 d.d. 4 februari 2009. Dat rapport is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege de Amsterdamseweg bedraagt maximaal 52 dB na toepassing van de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege het spoorweglawaai speelt alleen in de situatie waarin het Eemplein met omliggende bebouwing nog niet is gerealiseerd. De geluidsbelasting vanwege het spoorweglawaai bedraagt in die situatie maximaal 64 dB.

Ten behoeve van de woningbouw heeft de gemeente Amersfoort een besluit hogere waarden genomen. Om de invulling van de locatie niet afhankelijk te maken van de realisatie van het Eemplein wordt ook voor het spoorweglawaai een hogere waarde vastgesteld. De mogelijkheden voor het reduceren van de geluidsbelasting vanwege de Amsterdamseweg en/of het spoor zijn beperkt en vanuit financieel oogpunt bezien niet doelmatig. In het hogere waarden besluit met bijhorende bijlagen wordt een nadere onderbouwing gegeven.

Studentenhuisvesting aan de Kleine Koppel

Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat de studentenwoningen, welke zijn gelegen aan de Kleine Koppel, permanent aanwezig blijven. Tot nu toe waren deze wooneenheden echter gerealiseerd middels een tijdelijke vergunning. Voor de Wet geluidhinder wordt het positief bestemmen gezien als de realisatie van een nieuwe situatie waarvoor in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht.

De studentenwoningen bevinden zich binnen de zone van de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn/Zwolle en mogelijk net binnen de zone van de Amsterdamseweg. Gezien de grote afstand van de woningen tot deze geluidsbronnen en de aanwezige afschermende bebouwing is het niet nodig berekeningen uit te voeren. Op de gevel van de studentenwoningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai (55 dB) en wegverkeerslawaai (48 dB).

Verder maakt dit bestemmingsplan geen geheel nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk.

Bedrijven

Net buiten het plangebied bevindt zich Sara Lee als belangrijkste bedrijf dat milieuhinder kan veroorzaken. Dit bedrijf heeft een milieuvergunning waarin geluidseisen zijn aangegeven ten aanzien van omliggende woningen en de school. Op de gevels van de studentenwoningen aan de Kleine Koppel is een geluidsbelasting (etmaalwaarde) vanwege Sara Lee van maximaal 53 dB(A) toegestaan. Dit betreft een vast voorschrift waaraan geen tijdslimiet is gekoppeld. Daar het een bestaande situatie betreft, waarin het bedrijf kan voldoen aan de gestelde eisen, is er geen bezwaar de studentenwoningen positief te bestemmen. Overigens verbetert de situatie in de toekomst nog wanneer op het tussenliggende perceel van Rohm en Haas meer bebouwing wordt gerealiseerd. De hiertoe strekkende bouwvergunning is reeds verleend. De nieuwe gebouwen zullen namelijk een zekere afschermende werking hebben. Daarnaast is voor de horecagelegenheid Zandfoort aan de Eem reeds een maatwerkvoorschrift opgenomen in de vergunning. Daar de bestaande situatie op dit punt niet wijzigt levert het positief bestemmen van studentenwoningen ook hier geen nieuwe knelpunten of aandachtspunten op. De toe te voegen studentenwoningen aan de Eemlaan ondervinden geen relevante geluidsbelasting vanwege het bedrijf Sara Lee. Uit berekeningen door adviesbureau Sight van 4 juni 2008 blijkt namelijk dat de contour voor 50 dB(A) etmaalwaarde op een waarneemhoogte van 10 meter op circa 40 meter afstand ligt van de nieuw te realiseren studentenwoningen. De berekeningen zijn toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

Verder is er binnen de nieuwe ontwikkeling creatieve economie wellicht ruimte voor manifestaties. In het bijzonder wanneer dergelijke activiteiten kunnen plaatsvinden in de buitenlucht dient te worden getoetst op mogelijke hinder. Ten behoeve van het woonklimaat ter plaatse van de studentenwoningen moeten voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkeling van functies in de directe omgeving. De nieuwe functies moeten passen binnen een gebied met functiemenging. Knelpunten kunnen worden voorkomen door het aanhouden van voldoende afstand en/of het nemen van passende maatregelen ter beperking van de milieuhinder. Het Servicebureau Gemeenten zal hierin adviseren en de randvoorwaarden aangeven.

Inventarisatie bodemkwaliteit

Algehele kwaliteit

Het Oliemolenkwartier is een deels nog bestaand, deels voormalig bedrijventerrein dat is aangelegd in het begin van de vorige eeuw. Op het terrein van Rohm en Haas zijn grondverontreinigingen aanwezig als gevolg van hun activiteiten en die van vroegere gebruikers van dat terrein. De algehele kwaliteit in dit gebied is volgens de zoneringskaart geclassificeerd als licht verontreinigd. Plaatselijk komen als gevolg van voormalige bedrijfsactiviteiten hogere concentraties voor.

Bodemverontreiniging grond

Op het terrein van Rohm & Haas zijn grondverontreinigingen aanwezig als gevolg van hun activiteiten. Op een aantal plaatsen heeft sanering plaatsgevonden. Op de grens van het terrein tussen Sara Lee en Rohm & Haas is een verontreiniging met minerale olie aanwezig waarvan de aanpak binnen Wbb (Wet bodembescherming) plaatsvindt. Gekozen is hierbij voor een beheers- en monitoringvariant.

Bodemverontreiniging grondwater

In het gebied is een pluim met VOCL (vluchtige organische koolwaterstoffen) aanwezig van de verontreiniging van Actief. Deze verontreiniging is buiten het Oliemolenkwartier ontstaan en stroomt via het grondwater onder het Oliemolenkwartier naar de Eem. De bedrijven Sara Lee en Rohm & Haas hebben in het Oliemolenkwartier ook grondwaterverontreiniging veroorzaakt zij het in geringere mate. De aanpak van de grondwaterverontreiniging wordt gecombineerd aangepakt in een grondwatersanering. Gekozen is voor een variant die bestaat uit een isolatie van de kern (buiten het Oliemolenkwartier) en behandeling van de pluim (onttrekken van grondwater in combinatie met biologische afbraak)

De grondwatersanering in het gebied verloopt onder de regie van de gemeente Amersfoort (CSG Eemkwartier B.V.)

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN EN REGELS

Zoals de naam al aangeeft worden in dit hoofdstuk de regelingen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen toegelicht.

5.1. Algemeen

Plansystematiek

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt verschillende mogelijkheden om zaken in het bestemmingsplan te regelen:

- Gedetailleerde bestemming, waarbij vrij nauwkeurig wordt aangegeven waar en tot hoe hoog mag worden gebouwd en waarvoor de gebouwen en gronden mogen worden gebruikt. Dit is bijvoorbeeld een goede manier van werken voor de bestaande en nieuwe woonsituatie in het plangebied en de horecabestemming (Zandfoort aan de Eem).
- Globale bestemming, waarbij het plan meer ruimte laat voor verschillende invullingen. De grote lijnen zijn echter duidelijk in het plan vastgelegd. Deze manier van werken is toegepast voor de creatieve economie (Bedrijventerrein). Het bestemmingsplan biedt daardoor de ruimte die nodig is om bij de uitwerking van het ontwerp tot een goede oplossing te komen.

5.2. De verschillende bestemmingen

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

Bestemming Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' omvat het gebied dat is bedoeld voor de realisering van de creatieve economie met tijdelijke creatieve bedrijvigheid. Het bestaande gebouw van Rohm & Haas maakt deel uit van dit gebied.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding/plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht. Voorts moet voldaan worden aan de op de plankaart aangegeven maximale hoogte. Er is een ontheffing mogelijk tot maximaal 30 m. Op de verbeelding is een flexibele verkeersontsluiting aangegeven welke binnen een marge van 10 meter dient te worden gerealiseerd. Ook dienen er twee langzaamverkeersroutes gerealiseerd te worden richting Eemlaan en Kleine Koppelp.

Binnen de bestemming geldt een bebouwingspercentage van 100% m.u.v. de gronden in de noordwestelijke hoek van het plangebied (gronden van Rohm en Haas die zijn verkocht aan BOEi). Daar geldt een bebouwingspercentage van 80. In dat gebied zijn mogelijkheden om 4000 m² b.v.o.-bedrijfsbebouwing in twee afzonderlijke in hoogte van elkaar afwijkende bouwmassa's toe te voegen, zoals privaatrechtelijk is overeengekomen met de eigenaar van de gronden.

Bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen dienen te voldoen aan de in de begripsbepaling opgenomen definitie van "creatief bedrijf" en bovendien behorend tot categorie A en/of B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel mag slechts plaatsvinden indien de handel ondergeschikt is aan de creatieve economie, te weten maximaal 10 % van het bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 25 m² bruto vloeroppervlakte. Tot slot is het mogelijk om verkeer, groen- en speelvoorzieningen te realiseren.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen ten behoeve van:

- andere bedrijven, die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder de naasthogere categorie (C);
- andere bedrijven die niet zijn opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die vallen in dezelfde categorie;
- horeca-A, horeca-B (met uitzondering van dancings en bowlingcentra) en horeca-C welke horeca ondersteunend moet zijn aan de hoofdfunctie van creatieve bedrijvigheid;
- een bedrijfswoning;
- het bouwen van erfscheidingen voor de voorgevel tot ten hoogste 2 m.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

De “Staat van Bedrijfsactiviteiten” is een bedrijvenlijst en wordt in de meeste Amersfoortse bestemmingsplannen opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten (die als bijlage in de voorschriften is opgenomen) legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Bestemming Horeca

De bestaande horecavoorziening in het plangebied (Zandfoort aan de Eem) wordt bestemd voor horeca (categorie B). In het bestemmingsplan wordt verder rekening gehouden met een uitbreiding van deze voorziening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het omliggende terrein mag (gedeeltelijk) als terras worden gebruikt. In de te verlenen horecaexploitatie- en terrasvergunning worden voorschriften opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de inrichting van het terras en de openingstijden.

Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied

Langs de Eem loopt een hoofdfietsroute hetgeen in de bestemmingsomschrijving van verkeer-verblijfsgebied past. Ook is in de onderhavige bestemming bevoorradend verkeer mogelijk en parkeerplaatsen. Ook de Eemlaan is bestemd voor verkeer-verblijfsgebied.

Bestemming Wonen

De studentenhuisvesting aan de Kleine Koppel is met een vrijstellingsprocedure ex artikel 17 van de WRO gerealiseerd. Vanwege het feit dat er onvoldoende studentenhuisvesting is in Amersfoort is het noodzakelijk dat de spaceboxen gehandhaafd worden aan de Kleine Koppel. Vanwege uitbreidingsplannen voor Rohm en Haas wordt een aantal units verplaatst naar de Eemlaan. De studentenhuisvesting zorgt voor levendigheid in het Oliemolenkwartier. De nabijheid van de binnenstad, het station, de Hogeschool en Zandfoort aan de Eem maakt dat onderhavige locatie prima geschikt is voor studenten. De spaceboxen stralen een eigenheid uit in het gebied: een creatieve en snelle woonoplossing. De creatieve economie en de studentenhuisvesting liggen dichtbij elkaar. Het geeft de uitstraling aan het gebied dat er bijzondere ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Verder is voor een locatie aan de Eemlaan een nieuwe woonbestemming opgenomen met de bedoeling hier studenthuisvesting te kunnen realiseren (circa 35 units aangevuld met de units die moeten worden verplaatst vanaf de Kleine Koppel).

Bestemming Waterstaat – waterkering (dubbelbestemming)

De gronden langs de Eem, die zijn bestemd voor “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming, de verbetering en het beheer van de waterkering. Door middel van een stelsel van aanlegvergunningen wordt in het bestemmingsplan een beperking gesteld aan de toegelaten werken en werkzaamheden.

5.3. Overige regels

Inleidende regels

In hoofdstuk I van de regels wordt een deel van de gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Algemene regels

In hoofdstuk III zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft de anti-dubbeltelbepaling, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene ontheffingregels, algemene wijzigingsregels, een bepaling omtrent de aanvullende werking van de bouwverordening, de overgangs- en slotregels.

In de algemene gebruiksregel is geregeld dat de gronden en gebouwen niet mogen worden gebruikt in strijd met de bestemming die aan de gronden is toegekend. Overtreding van deze bepaling is een strafbaar feit volgens de Wet op de economische delicten.

Er zijn dan overigens alleen (creatieve) bedrijven toegestaan die als zodanig zijn aangeduid in de van de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging (zie bijlage 2).

Procedurebepalingen bij vrijstelling, wijziging en ontheffing

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in afdeling 3.4 bepalingen over de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten van bestuursorganen. De procedure is van toepassing als dat bij wettelijk voorschrift is bepaald, of als het bestuursorgaan (in dit geval de gemeenteraad) 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 onder andere publicatie van het ontwerpbesluit en bezwaarmogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het bestemmingsplan bevat enkele ontheffingsbevoegdheden die qua "zwaarte" en reikwijdte directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de ontheffing. Daarbij wordt het volgen van de openbare voorbereidingsprocedure nodig geacht.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

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

6.1. Watertoets

In de waterparagraaf in deze toelichting zijn de wateraspecten beschreven conform het beleid van het Waterschap Vallei en Eem. Een onderwerp van aandacht is de eventuele noodzaak om de kade langs de Eem in de toekomst een waterkerende status te geven (zie paragraaf 6.3.).

6.2. Resultaten inspraak

Het voorliggende voorontwerp van het bestemmingsplan is geen onderwerp van inspraak. Ingevolge de notitie "Rol van de Raad in RO-procedures" zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 10 februari 2009 is gekozen voor een model 2 plan. Een procedure volgens model 2 houdt in dat er direct een ontwerp bestemmingsplan wordt gemaakt en dat er voor het bestemmingsplan geen inspraak plaatsvindt.

6.3. Resultaten vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008 gezonden naar de volgende overlegpartners:

- VROM-Inspectie
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland
- Waterschap Vallei en Eem
- Brandweer, bureau preventie
- Brandweer Regio Utrechts Land
- Secretariaat Fietzersbond Amersfoort
- Gewest Eemland
- SGLA – secretariaat.

Van het Waterschap Vallei en Eem is een overlegreactie (dd. 8 april 2009, nr. 2009/1490) ontvangen. Het Waterschap dringt er op aan om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met een toekomstige verhoging van de kademuur langs de Eem. Daarmee wordt vooruit gelopen op de resultaten van een onderzoek van rijk, provincie en Waterschap naar de effecten van eventuele peilstijgingen van de randmeren. Concreet wordt gevraagd om het gebied met de bestemming Verkeer tevens te bestemmen voor waterkering.

Onderkend wordt, dat er (op termijn) een kans bestaat op wateroverlast als gevolg van hoge waterstanden in de Eem. Onderzoeken wijzen dat uit. Daarom wordt het gebied langs de Eem tevens bestemd voor "waterkering", waarmee het een (toekomstige) waterkerende status heeft en op termijn eventuele gebiedsgerichte maatregelen kunnen worden getroffen.

De SGLA en de VROM-inspectie hebben schriftelijk aangegeven, dat het plan geen aanleiding geeft voor op- en aanmerkingen.

6.4. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 zijn gemeenten op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Ingeval de gemeente niet over de gronden beschikt, kan de gemeente een overeenkomst over grondexploitatie aangaan waarbij de grondeigenaar zich verbindt de kosten van grondexploitatie aan de gemeente te voldoen. Indien het niet mogelijk is het kostenverhaal bij overeenkomst te verzekeren dient er, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een exploitatieplan vastgesteld te worden. In dat laatste geval worden de kosten van de grondexploitatie verhaald door een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning te verbinden. Kostenverhaal met behulp van een exploitatieplan wordt het verplichte kostenverhaal genoemd, in tegenstelling tot het vrijwillige kostenverhaal bij overeenkomst. Overeenkomsten die tot stand komen voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan worden anterieure overeenkomsten genoemd. Ook na vaststelling van een exploita-

tieplan is het mogelijk een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan. Laatstbedoelde overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd.

Voor de uitvoering van onderhavige bestemmingsplan is reeds een overeenkomst voor de verkoop van de gronden van Rohm en Haas gesloten. Met deze verkoopovereenkomst is het kostenverhaal voor wat betreft die gronden verzekerd. Het overige gebied is eigendom van de gemeente en wordt op termijn in tijdelijke erfpacht uitgegeven. Met die uitgifte wordt eveneens het kostenverhaal verzekerd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan bij onderhavige bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Als toets voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie heeft een budgettair neutraal saldo. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat het gebied gedurende maximaal 15 jaar beschikbaar wordt gesteld (verpacht) aan kandidaten met een toegevoegde waarde voor de "creatieve economie". Na deze periode zal het terrein weer beschikbaar komen voor een definitieve invulling. Invulling van het Oliemolenkwartier met tijdelijke creatieve economie dient voor de gemeente tenminste budgettair neutraal te verlopen. De boekwaarde die nog rust op het complex dient uiteindelijk goedge maakt te worden door de definitieve invulling van het gebied.

6.5. Vaststelling bestemmingplan

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Op 22 september 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en een besluit genomen over de zienswijzen. Op 23 september 2009 is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 van de Wro het raadsbesluit c.a. over de vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op 4 november 2009 (zes weken na de vaststelling) en ligt met ingang van 5 november gedurende 6 weken ter inzage. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.6. Handhaving van het plan

De gemeenteraad heeft begin 2002 de nota Handhavingsbeleid Ruimtelijke Regelgeving vastgesteld. Daarmee is de intentie uitgesproken om actief handhavend op te treden tegen situaties die strijdig zijn met de ruimtelijke regelgeving en de bouwregelgeving. In principe zal opgetreden worden door middel van een dwangsom of door middel van 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.

7. Bijlagen

- SCENA adviseurs - akoestisch onderzoek rapport G97SC0729.R01.2 d.d. 4 februari 20009.
- Berekeningsresultaten Sara Lee - bureau Sight dd. 4 juni 2008