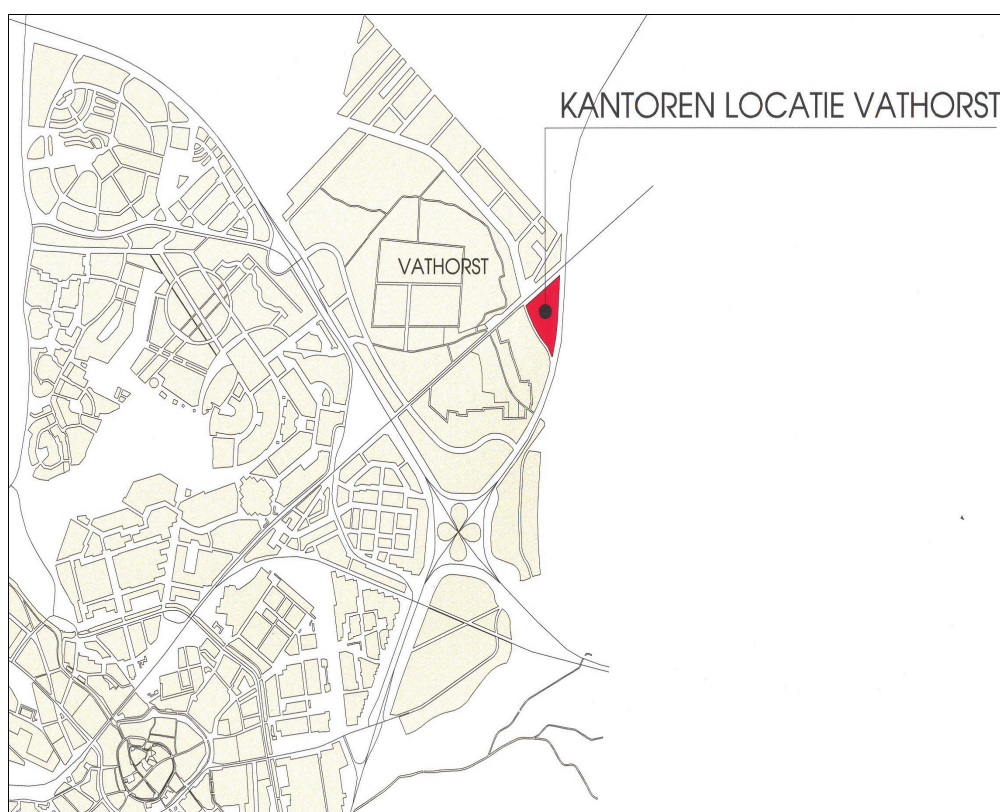


VATHORST, UITWERKINGSPLAN KANTORENLOCATIE 2006



VATHORST, UITWERKINGSPLAN KANTORENLOCATIE 2006

**Toelichting
Voorschriften
Plankaart**

Behoort bij het besluit van B en W
van 4 april 2006 nr. 2032560

Maart 2006
Docsnr. 2024477
Nr. 42 w

TOELICHTING

INHOUD	BLZ
1. Algemene aspecten	
1.1. Bij het plan behorende stukken	4
1.2. Ligging van het plangebied	4
2. Inleiding	5
3. Beschrijving Stedenbouwkundig Plan	6
4. Geldend bestemmingsplan	9
5. Milieu- en overige aspecten	
5.1. Geluidhinder	11
5.2. Bodemkwaliteit	11
5.3. Luchtkwaliteit	11
5.4. Externe veiligheid spoorlijn en A28 / Boulevard	12
5.5. Overige aspecten	13
6. Juridische opzet	15
7. Uitvoerbaarheid	
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.2. Financiële uitvoerbaarheid	19
8. Bijlagen	20

1. Algemene aspecten

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan Kantorenlocatie 2006 is vervat in een kaart (schaal 1:2000) en in voorschriften. Het plan wordt in deze toelichting nader verantwoord.

Op de kaart is onder meer aangegeven welke gebieden het plan omvat en welke bestemmingen in het gebied voorkomen.

Dit plan vormt een nadere uitwerking van artikel 4 (“Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden UWBK”) van de voorschriften van het bestemmingsplan Vathorst c.q. het bestemmingsplan Vathorst, gedeeltelijke herziening Kantorenlocatie 2003.

1.2 Ligging van het plangebied

Het uitwerkingsgebied ligt in het noordoosten van Vathorst en wordt begrensd door :

- in het noorden de spoorlijn Amersfoort-Zwolle;
- in het oosten de rijksweg A28;
- in het westen de nieuw aan te leggen boulevard.



Afbeelding : ligging plangebied in Vathorst

2. Inleiding

Het doel van deze uitwerking is het mogelijk maken van een kantorenlocatie c.a. in het noordoosten van Vathorst langs de rijksweg A28.

Vathorst is het nieuwe stadsdeel aan de noordoostzijde van Amersfoort dat in de periode tot 2012 wordt gerealiseerd. Het wordt een stadsdeel van formaat met circa 10.000 woningen en alle daarbij behorende voorzieningen. Naast de genoemde kantorenlocatie is er ook een bedrijventerrein in Vathorst.

Vathorst heeft als geheel het thema “Een Wereld van Verschil”. Verscheidenheid zal een van de kenmerken zijn van het nieuwe stadsdeel. Binnen Vathorst wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende woon- en werkgebieden :

- Wonen in de Velden
- Wonen aan het Lint
- Wonen aan de Bron
- Wonen aan de Laak
- Werkstad
- Kantorenlocatie.

De gebieden worden met elkaar verbonden door de Boulevard, de geplande hoofdontsluitingsweg. Daarop worden ook de diverse ontsluitingen aangetakt.

Vathorst als geheel is begrepen in het bestemmingsplan Vathorst, zoals dat door de gemeenteraad van Amersfoort op 26 januari 1999 is vastgesteld en op 31 augustus 1999 door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd. Het plan is op 8 juni 2001 onherroepelijk geworden. Inmiddels is ook een aantal partiële herzieningen van het bestemmingsplan Vathorst (o.a. de deelgebieden De Laak 1a en de Kantorenlocatie) vastgesteld en in werking getreden.

Het bestemmingsplan Vathorst c.q. een aantal partiële herzieningen daarvan zijn opgezet als globaal uit te werken bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het eerste lid van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geregeld dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders, volgens bij het plan aan te geven regels, het plan moeten uitwerken. Dit betekent dat het plan wat betreft de uit te werken bestemmingen eerst moet worden uitgewerkt om het in de praktijk bruikbaar, uitvoerbaar en toetsbaar te maken.

Meer concreet, zolang er geen duidelijkheid bestaat omtrent de invulling van het gebied, wordt er nog geen uitwerking gemaakt en bestaat er in het betreffende gebied nog geen “directe bouwtitel”. Er kan daar dus geen bouwvergunning worden verleend.

Met het bestemmingsplan kan zo op gecontroleerde wijze worden ingespeeld op de behoefte van het moment door het opstellen van uitwerkingsplannen, zodra duidelijkheid bestaat omtrent de invulling.

3. Beschrijving Stedenbouwkundig Plan Kantorenlocatie Vathorst

Door de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Kantorenlocatie Vathorst is duidelijkheid ontstaan over de bebouwing en inrichting van dit deelgebied. Met het plan heeft de gemeenteraad op 29 januari 2002 ingestemd.

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van het genoemde stedenbouwkundig plan.

Inleiding

De kantorenlocatie omvat ongeveer 19 hectare en ligt in het noordoosten van Vathorst langs de rijksweg A28. In een groene campusomgeving zullen hoogwaardige kantoorgebouwen worden ontwikkeld met een bruto kantooroppervlak van maximaal 135.000 m². Naast kantoren voorziet het plan in een multifunctioneel cluster rondom de stationshalte, waarin o.a. publieke en commerciële voorzieningen, kantoren, horeca en woningen zijn opgenomen. Voorts zijn er ruimtelijke reserveringen opgenomen, die rekening houden met de mogelijke ontwikkeling van een transferium.

Stedenbouwkundige visie

De locatie wordt omsloten door grootschalige infrastructuur (A28, spoorlijn, Boulevard). Het uitgangspunt van de kantorenlocatie is het campusconcept, waarin de dimensies die de omgeving vormen (met name architectuur, landschap, water, infrastructuur en parkeren) een totaalbeeld vormen. Vooral de relatie tussen de gebouwen en het landschap is belangrijk.

De kantorenlocatie heeft een belangrijke beeldbepalende functie voor Vathorst vanaf de omliggende infrastructuur. Het heeft een eigen karakter waarin een tweetal landmark gebouwen als herkenningspunten fungeren, op kleinere schaal voor de kantorenlocatie alsmede op grotere schaal voor Vathorst als geheel.

De twee bebouwingsstructuren die samen de grenzen van de campus vormen zijn duidelijk herkenbaar. Ze omarmen een gemeenschappelijk groen binnengebied met waterpartijen. Het gebied staat in directe relatie met het entreeplein en de verhoogde landschapsdekken tussen de individuele gebouwen. Deze dekken waaronder wordt geparkeerd, vormen de semi-openbare ruimte en staan weer in relatie met het buitengebied van de campus. In het westelijke gebied begeleiden zij de toegang tot het station.

In de as tussen het station en het groene hart van de campus bevindt zich het voorzieningencluster en een gebouw waarin verschillende functies zoals publieke en commerciële voorzieningen kunnen worden ondergebracht.

Al het parkeren wordt uit het zicht gehouden. De parkeerplaatsen liggen half verdiept onder de gebouwen en de parkeerdekken. Door het parkeren uit het zicht te houden ontstaat er een groen beschut binnengebied, dat voetgangersvriendelijk is.

Architectuurbeeld

De gebouwenstructuren oost en west vormen ieder voor zich een geheel met een eenduidige uitstraling. De gebouwen van iedere structuur moeten zo veel mogelijk overeenkomen wat betreft hoogte, daklijn, gebruik van basismaterialen, verhoudingen en stijl. Dit geldt in grotere mate voor de gebouwen van de structuur langs de A28 dan voor de bebouwingsstructuur langs het spoor en de boulevard. Deze hebben door hun opstelling een grotere mate van individualiteit en relatie met het landschap.

Het landmark gebouw van de bebouwingstructuur langs de A28 geeft het entreeplein een eigen gezicht en vormt het begin van de as langs de A28. Het landmark gebouw nabij het station vormt het hoogste punt van het plan. De landmark gebouwen vervullen de rol van uitroeptekens, de verankeringen van de gehele locatie.

Vanwege het campusconcept wordt gekozen voor een moderne, transparante architectuur met een kwalitatief hoogwaardige materialisering en detaillering en een eenduidige verhouding van de gebouwen onderling. Uitgangspunt vormen natuurlijke materialen in eenzelfde toonzetting.

Ruimtelijk- functionele structuur

De bebouwing langs de A28 bestaat uit twee gebouwassen die evenwijdig aan elkaar lopen. De gebouwen vormen een akoestische buffer voor de campus. Met dit ontwerp wordt een aansluiting van

een hoog geluidsscherm met gebouwen voorkomen. De gebouwen staan op een dek dat ongeveer 2 m boven het maaiveld is uitgetild en waaronder uit het zicht wordt geparkeerd. Het gebied op het dek is een intermediair gebied, dat voor voetgangers is bestemd en toegang biedt tot de kantoren. Het voetgangersgebied dient ook als een overgangszone tussen het extensieve groen van de brede zone langs de A28 en het intensieve groen in het binnengebied van de campus.

De gebouwen aan de westzijde staan haaks op de dekken, waaronder wordt geparkeerd. Het middelste dek functioneert als verbindingsas van het station met de campus. Hier is plaats voor een bijzonder gebouw met verschillende functies. In de plinten van de gebouwen kunnen eventueel additionele commerciële voorzieningen (detailhandel en dienstverlening) worden geplaatst. In de westzijde van het gebied is voorts ruimte gereserveerd voor een transferium.

De meeste gebouwen in het plan tellen vijf tot zeven verdiepingen. Het landmarkgebouw bij de entree van de locatie is oplopend van zeven tot tien verdiepingen (maximaal 38 meter boven dekniveau). Het andere landmark gebouw, dat fungeert als accent van de campus, is twaalf tot vijftien verdiepingen hoog en heeft een hoogte van maximaal 56 meter (eveneens boven dekniveau).

Verkeersstructuur

De infrastructuur voor het autoverkeer op de campus beperkt zich tot de interne ontsluitingsweg en toegangen tot de onderdekse parkeervoorzieningen. De interne ontsluitingsweg krijgt een avenueachtige uitstraling. De weg wordt bij de entree van de campus aangesloten op de boulevard. Wanneer de nieuwe afrit van de A28 (Vathorst-Corlaer) gereed is krijgt het gebied een tweede ontsluiting aan de noordkant.

Zoals hiervoor al is aangegeven zal uit het zicht worden geparkeerd onder de gebouwen en onder de dekken tussen deze gebouwen. Dit is van groot belang voor de kwalitatieve uitstraling van de campus.

Het nieuwe station Vathorst is van groot belang voor het functioneren van de kantorenlocatie. De bouw van dit station, dat een halte is voor treinen tussen Utrecht en het noorden en eindpunt is van de ov-lijn naar de binnenstad, is in 2005 gestart. De opening is medio 2006.

Langs de spoorlijn loopt een fietsverbinding. Vanaf die verbinding kunnen fietsers via de centrale weg en de pleinen de kantoren bereiken. Fietsenstallingen bevinden zich onder de dekken.

Voetgangers gebruiken de dekken tussen de kantoren, de pleinen en de speciale voetpaden door het groene binnengebied.

Openbare ruimte

De beleving van de locatie als geheel wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteiten van de ruimten tussen de gebouwen.

Het landschap van de campus wordt opgebouwd uit vier zones. In de eerste plaats het extensieve landschap van de buitengebieden langs de A28, het spoor en de Boulevard. Dat fungeert als een bufferzone voor de campus. Het landschap bestaat uit een Engels landschap met gras en boomgroepen. Er zal naar worden gestreefd bestaande bomen en houtwallen te handhaven. De tweede zone is het intensieve landschap van het binnengebied met het entreeplein met waterpartijen en het groene binnengebied met water, graslandschap en boomgroepen. De derde zone is het semi-openbare harde landschap op de parkeerdekken, de verhoogde ruimten rondom de twee bebouwingstructuren. Deze pleinen hebben naast een landschappelijke functie ook een infrastructurele functie voor auto's die bezoekers willen afzetten. De laatste zone wordt gevormd door het landschap direct langs de afrit van de A28 en de boulevard, de ontsluitingsweg van Vathorst. Het bestaat uit bomenrijen die langs de weg staan opgesteld.

Het uitgangspunt van de waterstructuur is schoon hemelwater via het eigen terrein van de campus af te voeren. De waterpartijen hebben een bufferfunctie en tevens een recreatieve functie als visvijver of verblijfsgebied.



Afbeelding : stedenbouwkundig plan Kantorenlocatie Vathorst

4. Geldend bestemmingsplan

De gronden van het uitwerkingsgebied liggen grotendeels in het gebied van het geldende bestemmingsplan Vathorst. Omdat de gekozen uitgangspunten volgens het Stedenbouwkundig Plan Kantorenlocatie Vathorst op enkele punten afwijken van dit geldende bestemmingsplan is voor het betrokken gebied een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze herziening (het bestemmingsplan Vathorst, gedeeltelijke herziening Kantorenlocatie 2003) heeft betrekking op de uitwerkingsregels en de begrenzing van het als “stationslocatie” aangewezen gebied. De uitwerkingsregels zijn herzien in verband met de hoogte van de landmark gebouwen. Verder is het als “stationslocatie” aangewezen gebied verschoven in zuidelijke richting en gecorrigeerd aan de oostkant langs de A28. De hoofdopzet van het bestemmingsplan Vathorst als geheel is niet gewijzigd en voor een belangrijk deel blijven de voorschriften van dat bestemmingsplan dan ook onverkort van toepassing.

Het bestemmingsplan Vathorst, gedeeltelijke herziening Kantorenlocatie 2003 is op 24 juni 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht op 27 januari 2004. Het bestemmingsplan is op 27 april 2005 onherroepelijk geworden.

In de bestemmingsplannen “Vathorst” en “Vathorst, gedeeltelijke herziening Kantorenlocatie 2003” zijn de gronden van het uitwerkingsgebied bestemd voor “Uit te werken woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en kantoordoeleinden UWBK” met de aanduiding “stationslocatie”.

Uit deze bestemming (artikel 4 van de planvoorschriften) zijn de navolgende onderdelen van belang voor de onderhavige uitwerking:

a. de doeleindenomschrijving

- de gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening en voorts (in het als “stationslocatie” aangewezen gebied) voor kantoren;

b. de beschrijving in hoofdlijnen (onder “stationslocatie”)

- het beleid voor de stationslocatie is erop gericht om vestigingsmogelijkheden te bieden voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen en wonen;
- ten behoeve van kantoren mag een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150.000 m² worden aangewezen;
- kantoren zullen zoveel mogelijk als afscherming langs de spoorlijn en de rijksweg A28 worden gesitueerd;

c. de beschrijving in hoofdlijnen (onder “verkeersstructuur”)

- binnen de “stationslocatie” wordt rekening gehouden met de aanleg van een wegverbinding naar een mogelijke aansluiting van het plangebied op de A28;
- binnen de “stationslocatie” is het mogelijk een transferium te realiseren;

d. de bouwvoorschriften

- de hoogte van woningen mag ten hoogste 12 meter bedragen (m.u.v. van 20% van de gebouwen waarvan de hoogte ten hoogste 21 meter mag bedragen) en van gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven ten hoogste 15 meter;
- de hoogte van bouwwerken ten behoeve van kantoren mag ten hoogste 30 meter bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanduidingen daartoe op de plankaart (in dit geval ter hoogte van de landmark gebouwen) de hoogte van de gebouwen ten hoogste 38 en 56 meter mag bedragen;
- de diverse gebouwen mogen in combinatie met andere functies worden gebouwd, in welk geval de totale hoogte niet meer mag bedragen dan de grootste toegelaten hoogte van een van de te combineren functies.

Op de uitwerking zijn voorts van toepassing de volgende bepalingen uit het bestemmingsplan Vathorst c.q. het bestemmingsplan Vathorst, gedeeltelijke herziening Kantorenlocatie 2003:

Algemene regelen volgens welke het plan moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd (artikel 3, leden 3, 4, 5 en 9 van de planvoorschriften) :

- a. voor wat betreft tempo en fasering zal worden gestreefd naar een ontwikkeling van woningen en werkgebieden, waarbij eerst de omgeving van de voorstadhalte zal worden gerealiseerd;
- b. het beleid is gericht op het realiseren van woon- en werkgebieden van een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van openbare ruimten met groenvoorzieningen en watergangen in het gebied;
- c. de bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien kan worden voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen dan wel aan door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde en de daaraan verbonden voorwaarden; in de toelichting bij een uitwerkingsplan moet een rapport van onderzoek zijn verwerkt aangaande de te verwachten geluidhinder;
- d. bepalingen inzake sociale veiligheid; het beleid is gericht op het realiseren van een veilige en leefbare wijk, waarbij op veilige wijze gebruik gemaakt kan worden van de openbare ruimte en waarbij het Politiekeurmerk Veilig Wonen uitgangspunt is.

Wijze van meten (artikel 2 van de planvoorschriften)

- a. De hoogte van gebouwen en bouwwerken-geen gebouwen zijnde die worden gebouwd op een parkeerdek wordt gemeten vanaf het hoogste punt van die gebouwen tot de bovenzijde van het parkeerdek;
- b. In andere gevallen wordt de hoogte gemeten vanaf het hoogste punt tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bescherming van het plan (artikel 9, lid 2 van de planvoorschriften)

Voor wat betreft de gronden waaraan op de kaart de aanduiding “Straalpad met hoogte-aanduiding in meters +NAP” is aangegeven, is het niet toegestaan bouwwerken op te richten met een grotere bouwhoogte +NAP dan op de kaart is aangegeven.

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. Geluidhinder

De gebouwen in het uitwerkingsgebied hebben hoofdzakelijk een kantoorfunctie. Het bouwbesluit schrijft voor dat de gevels van de kantoren voldoende geluidswerende werking hebben, zodat in de verblijfsruimten het genormeerde geluidsniveau niet wordt overschreden. Bij het ontwerp van de kantoren met name voor de gebouwen langs de A28 wordt dit aspect meegenomen.

De dubbele rij kantoorgebouwen parallel langs de A28 heeft een belangrijke geluidswerende functie. Deze geluidswering is van belang voor het groene binnengebied van de campus en vooral ook voor de woningen achter de kantorenlocatie. De voorgestelde bebouwing langs de A28 heeft dezelfde geluidswerende functie heeft als een geluidswal.

In het cluster nabij het station is woningbouw mogelijk. Deze woningen ondervinden geluidsbelasting vanwege de A28 en de ontsluitingsweg A28 alsmede vanwege het spoor. Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat in het nog te ontwerpen stationscluster aan de spoorzijde te allen tijde zogenaamde “dove gevels” moeten worden gerealiseerd. Bovendien zal het gebouw zodanig vorm worden gegeven dat het geluid van de A28 als het ware buiten het gebouw wordt gehouden. Het uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder c.q. het ontheffingsbesluit op grond van de Wet geluidhinder van Gedeputeerde Staten van Utrecht dd. 26 januari 1999.

5.2. Bodemkwaliteit

In het gehele plangebied Vathorst zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Op basis van de onderzoeksresultaten is door het milieuadviesbureau “De Straat” een bodemzoneringskaart gemaakt. Het onderhavige gebied ligt overwegend in de zone “weiland”. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is hier als schoon geclassificeerd, geschikt voor de in dit uitwerkingsplan vastgelegde functies. Een enkele vlek in het uitwerkingsgebied ligt in de zone “erven”. De zone “erven” is licht verontreinigd. Aan grond die vrijkomt ter plaatse van deze zone dient aparte aandacht te worden besteed. De hergebruiksmogelijkheden van deze grond zullen per geval moeten worden beoordeeld op basis van de resultaten van bodemonderzoek en/of partijkeuring.

5.3. Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan A28 aansluiting Vathorst-Corlaer 2005 is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit bij het uitwerkingsgebied. De resultaten daarvan zijn in de grafieken en dwarsprofielen weergegeven, die aan de bijlage bij deze toelichting zijn toegevoegd.

Aan de zuidelijke kant van de kantorenlocatie is onderzoek verricht in dwarsprofiel 1 en aan de noordelijke kant, ter hoogte van het viaduct over de spoorbaan Amersfoort/Zwolle is onderzoek verricht in dwarsprofiel 2. De kantorenlocatie ligt aan de westkant van de rijksweg in de grafieken aangeduid met west. De wegas in de grafiek heeft betrekking op de as van de rijksweg.

De concentraties hebben betrekking op de achtergrondwaarden, die zijn verhoogd met de bijdrage van de rijksweg in 2005. In 2009 wordt de opening van de ontsluitingsweg Corlaer voorzien. Voorts zijn ook de concentraties in de jaren 2010 en 2015 bepaald. In de jaren 2009 tot en met 2015 zijn de bijdragen van de achtergrondwaarde en de rijksweg zonder en met geluidsschermen in de figuren gepresenteerd en de totale bijdrage in de schermssituatie is vervolgens verhoogd met de bijdrage van de ontsluitingsweg naar Corlaer.

Stikstofdioxide

In dwarsprofiel 1 werd in 2005 aan de toelaatbare plandrempel (50 µg/m³) aan westkant voldaan op een afstand groter of gelijk dan ca. 13 m uit de as van de rijksweg. In 2009 wordt de toelaatbare plandrempel 42 µg/m³ in de schermssituatie bereikt op ca. 44 m uit de as van de rijksweg A28. Op ongeveer dezelfde afstand wordt ook de grenswaarde 40 µg/m³ bereikt die geldt vanaf het jaar 2010.

De as van de ontsluitingsweg ligt op tenminste 80 m uit de as van de rijksweg, zodat de grenswaarde wordt gehaald binnen de verkeersbestemming.

In dwarsprofiel 2 werd in 2005 aan de toelaatbare plandrempe (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) aan de westkant voldaan op een afstand minder dan ca. 11 m uit de as van de rijksweg. In 2009 is de toelaatbare plandrempe 42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, die wordt bereikt op ca. 44 m uit de as van de rijksweg A28 in het talud van de ontsluitingsweg. Op ongeveer dezelfde afstand wordt ook de grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bereikt die geldt vanaf het jaar 2010.

De rooilijn van de kantoren ligt op ca. 70 m uit de as van de rijksweg. Conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 ligt het bemonsteringspunt voor NO_2 (5 m uit de rand van de ontsluitingsweg) op ca. 38 m uit de as van de rijksweg en de “tenminste 4 m afstand” voor het meetpunt op 36 m uit de as van de rijksweg.

De situatie voldoet, gelet op voornoemde afstanden, het gegeven dat de grenswaarde wordt bereikt in het wegtalud en geen andere verkeersbestemmingen op een afstand binnen voornoemde 44 m aanwezig zijn dan wegverkeer, aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dat geldt met name nu ook de noodzaak tot de aanleg van de ontsluitingsweg Corlaer, ook uit het oogpunt van de luchtkwaliteit, is aangetoond.

Fijn stof PM10

Vanaf het jaar 2005 is de grenswaarde voor fijn stof 40 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$.

In dwarsprofiel 1 werd in 2005 op een afstand groter of gelijk dan 15 m uit de as van de rijksweg aan de grenswaarde voldaan. In 2009 bedraagt deze afstand ca. 20 m en in 2010 en 2015 ca. 15 m.

De as van de ontsluitingsweg ligt op tenminste 80 m uit de as van de rijksweg, zodat de grenswaarde zonder zeezoutcorrectie wordt gehaald binnen de verkeersbestemming.

In dwarsprofiel 2 werd in 2005 tot met 2015 binnen een afstand van 10 m uit de as van de rijksweg aan de grenswaarde voldaan. Met een zeezoutcorrectie van 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt in beide profielen binnen een afstand van 10 m van de as van de rijksweg in alle situaties voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Het aantal keren dat de grenswaarde 50 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$, bepaald als 24-uursgemiddelde waarde, mag worden overschreden is 35. Daarvan is sprake indien, rekening houdend met de zeezoutcorrectie conform de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof 32,4 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ bedraagt.

In 2005 was de achtergrondconcentratie hoger dan deze jaargemiddelde concentratie, zodat nergens werd voldaan aan deze grenswaarde.

In dwarsprofiel 1 wordt de grenswaarde binnen voornoemde afstand van 80 m uit de as van de rijksweg A28 in de grenswaarde in de eindsituatie van het plan (2015) gehaald.

In dwarsprofiel 2 wordt de grenswaarde in vanaf 2010 op ca. 48 m uit de as van de rijksweg A28 gehaald. Ook dit punt bevindt zich in het wegtalud van de ontsluitingsweg Vathorst-Corlaer en ligt op enige afstand van de eerder genoemde rooilijnafstand van 70 m. De situatie voldoet, gelet op de voorengenoemde afstanden, het gegeven dat de grenswaarde wordt bereikt in het wegtalud en geen andere verkeersbestemmingen op een afstand binnen voornoemde 48 m aanwezig zijn dan wegverkeer, aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dat geldt met name nu ook de noodzaak tot aanleg van de ontsluitingsweg Corlaer, ook uit het oogpunt van de luchtkwaliteit, is aangetoond.

5.4. Externe veiligheid spoorlijn en A28 / Boulevard

Bij het projecteren van de kantoren langs het spoor is rekening gehouden met de eisen in verband met gevaarlijk transport over het spoor. De toevoeging van een woonfunctie langs het spoor is mogelijk, zowel wat betreft het plaatsgebonden als het groepsrisico.

Ten aanzien van het plaatsgebonden en groepsrisico zijn voorts geen knelpunten te verwachten met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen op de A28 of de Boulevard.

5.5. Overige aspecten

Ruimtelijke kwaliteit

Een van de doelstellingen van het bestemmingsplan Vathorst is het streven naar hoogwaardige woon- en werkgebieden. Uitvoering van dit beleid moet geschieden door het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van openbare ruimten met groenvoorzieningen en watergangen alsmede door een duurzame stedenbouwkundige kwaliteit. Ook bij de uitwerking wordt deze doelstelling nagestreefd. Voor het gebied wordt gestreefd naar een aangename hoogwaardige multifunctionele werkomgeving. Het uitgangspunt is het campus-concept, dat een heldere, serene en herkenbare omgeving, waarin de dimensies die de omgeving vormen in harmonie met elkaar staan en een totaalbeeld vormen. Die dimensies zijn architectuur, landschap, water, infrastructuur, parkeren, straatmeubilair, grafische vormgeving, bewegwijzering en kunst.

De kwaliteiten van de architectuur van de gebouwen, het deklandschap en de open ruimten zullen bewaakt worden door een stedenbouwkundige coördinator. Daarbij zal regelmatig overleg worden gevoerd met de welstandscommissie.

Economische aspecten

Vathorst is de komende jaren de kantorenlocatie in de regio Amersfoort voor bedrijven die hoogwaardige huisvesting in de buurt van de snelweg zoeken. Sterke kanten van de locatie zijn de uitstraling van gebouwen en omgeving en de toekomstige aanwezigheid van multimodaal openbaar vervoer alsmede de goede bereikbaarheid met de auto. Hiermee is Vathorst een aantrekkelijke vestigingsplaats voor organisaties die gekenmerkt worden door een grote mobiliteit. De kantorenlocatie is dan ook bijzonder geschikt voor zakelijke dienstverlening.

Naar verwachting zullen de gebouwen op de kantorenlocatie Vathorst uiteindelijk ruimte bieden aan circa 4500 arbeidsplaatsen.

Parkeren

Als uitgangspunt voor de parkeernormen van de diverse functies in het uitwerkingsgebied geldt de gemeentelijke bouwverordening.

Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het onderhavige uitwerkingsgebied zijn in het bestemmingsplan geen nader te onderzoeken archeologisch belangrijke plaatsen aangegeven.

In het uitwerkingsgebied is nog één pand aanwezig met cultuurhistorische betekenis. Scheidingsweg 4 is architectuurhistorisch van enige waarde. Inpassing van dit pand past niet in het gewenste stedenbouwkundige concept voor het gebied, zodat behoud ervan niet mogelijk is.

(Sociale) veiligheid

De kantorenlocatie wordt gebruikt door de medewerkers en bezoekers van de kantoren. Doorgaand autoverkeer blijft buiten de campus, waardoor de verkeersdruk op de campus beperkt is. Het autoverkeer beperkt zich in hoofdzaak tot de doorgaande avenue en de toegangen tot de parkeergarages.

Het groene binnengebied, het voorzieningencluster en het voetgangersgebied tussen de kantoren zijn openbaar toegankelijk. Tevens wordt er naar gestreefd om publieke voorzieningen en horeca zoals bijvoorbeeld een restaurant in het gebied te vestigen. Deze functies en de aanwezigheid van mensen vanuit de kantoren en voorzieningen dragen bij aan de levendigheid van de campus. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan een goede openbare verlichting op alle plaatsen. Ook de soort en plaatsing van de groenvoorzieningen krijgen hierbij aandacht vanwege de verkeersveiligheid (overzicht) en het gevoel van sociale veiligheid. Verder zal worden gezorgd voor een goede beveiliging van de campus zowel 's nachts als overdag. De verantwoordelijkheid voor de beveiliging ligt bij de parkmanagement organisatie.

Kabels, leidingen en straalpaden

In en boven het uitwerkingsgebied zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen aanwezig. Wel is er een straalpad aanwezig. Binnen het desbetreffende gebied zijn geen bouwwerken toegestaan met een grotere bouwhoogte dan 36 meter +NAP. In het onderhavige plan komen in het gebied van het straalpad geen bouwwerken voor met een dergelijke hoogte.

6. Juridische opzet

Wanneer dit uitwerkingsplan rechtskracht verkrijgt, krijgen de kaart en de voorschriften hetzelfde rechtskarakter als de kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Vathorst c.q. het bestemmingsplan Kantorenlocatie Vathorst (gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Vathorst). Zij worden dan geacht daarvan deel uit te maken. Hieruit volgt dat de voorschriften van de bestemmingsplannen automatisch op het uitwerkingsplan van toepassing zijn. Wel zijn voor de duidelijkheid en leesbaarheid onder andere begripsomschrijvingen opgenomen van begrippen die in deze uitwerking worden gebruikt ook al is een aantal daarvan reeds in het bestemmingsplan Vathorst vermeld. Ook de wijze van meten is in de voorschriften opgenomen. Hoewel niet noodzakelijk zijn om praktische redenen eveneens in de voorschriften opgenomen de gebruiksbepaling en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid alsmede een regeling met betrekking tot de bescherming van het plan.

De procedure die bij de totstandkoming van dit uitwerkingsplan gevolgd dient te worden is geregeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Belangrijke stappen in deze procedure zijn de terinzagelegging van het ontwerp van de uitwerking, de mogelijkheid voor belanghebbenden om bedenkingen kenbaar te maken, het vaststellen van het plan door burgemeester en wethouders ¹ en de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht (althans voor zover goedkeuring is vereist). Artikel 13 van het bestemmingsplan Vathorst geeft de procedurevoorschriften weer. In het bestemmingsplan Vathorst is tevens een (binnenplanse) anticipatiemogelijkheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om met de realisering van concrete bouwplannen vooruit te lopen op het rechtskracht verkrijgen van het uitwerkingsplan.

In het uitwerkingsplan is gekozen voor een planvorm, waarin de belangrijkste uitgangspunten volgens het Stedenbouwkundig Plan Kantorenlocatie Vathorst dd. december 2001 planologisch-juridisch zijn vastgelegd.

De voorschriften van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in een drietal hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende bepalingen;
- II. Bestemmingsbepalingen
- III. Algemene bepalingen.

Ad. I

Onder de inleidende bepalingen zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen.

Mede als gevolg van de halfverdiepte aanleg van de parkeergarages is de “wijze van meten” van belang. Voor de kantoren, die allemaal op een verdiept parkeerdek worden gebouwd, wordt de hoogte gemeten van het hoogste punt tot aan de bovenzijde van het (halfverdiepte) parkeerdek.

In de andere gevallen is voor het meten van de hoogte van bouwwerken het aansluitende afgewerkte terrein (maaiveld) als relevant meetpunt gekozen.

De artikelen 1 en 2 spreken verder voor zich.

In de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3 zijn onder andere kwalitatieve bepalingen voor de inrichting van de locatie opgenomen. Die zijn voor een belangrijk deel ontleend aan het Stedenbouwkundig Plan Kantorenlocatie Vathorst. Gelet op de functie van de beschrijving in hoofdlijnen als bindend element voor het hele plan is ervoor gekozen om deze ook in de inleidende bepalingen op te nemen.

¹ De vaststelling van het uitwerkingsplan zal plaatsvinden onder gelijktijdige intrekking van een klein gedeelte van het plan Vathorst, uitwerkingsplan Randboulevard 2002. Deze intrekking houdt vooral verband met de gewijzigde aansluiting van de kantorenlocatie op de boulevard en de daaruit voortvloeiende verplaatsing van de rotonde in de boulevard (ten opzichte van de oorspronkelijke plannen verschuift de rotonde enigszins in de richting van de spoortunnel-noord).

In de beschrijving in hoofdlijnen is voorts vastgelegd, dat in het gebied van het uitwerkingsplan de oppervlakte open water minimaal 12.620 m² moet bedragen.

Ad. II

In het uitwerkingsplan zijn algemene bebouwingsvoorschriften opgenomen en vijf functionele bestemmingen, te weten “Kantoordeoeleinden”, “Gemengde doeleinden”, Groenvoorzieningen”, “Verblijfsdoeleinden” en “Spoorwegdoeleinden”.

Algemene bebouwingsvoorschriften

In de algemene bebouwingsvoorschriften is vastgelegd, dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de kantoren niet meer mag bedragen dan 135.000 m². Hoewel in het bestemmingsplan Vathorst ruimte is opgenomen voor 150.000 m² wordt in dit uitwerkingsplan vooreerst uitgegaan van een bedrijfsvloeroppervlakte van 135.000 m².

Bovendien is vastgelegd, dat maximaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte horeca-A ² mogelijk is in het plangebied.

Kantoordeoeleinden

Binnen de bestemming kantoordeoeleinden zijn kantoren en halfondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk. Kantoren zijn uitsluitend mogelijk binnen de bebouwingsvlakken. Halfondergrondse parkeervoorzieningen mogen tot een hoogte van 2.30 m overal binnen de bestemming worden gerealiseerd.

In de voorschriften is voorts de maximale omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen voor detailhandel en dienstverlening vastgelegd. In de bebouwingsvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage geeft de grootte van het deel van het bebouwingsvlak aan, dat maximaal mag worden bebouwd (dat geldt niet voor bouwwerken ten behoeve van halfondergrondse parkeervoorzieningen).

Onder het eerste kantoorgebouw aan de noordkant van de kantorenlocatie is een toegang tot de campus voorzien. In de planvoorschriften is een aanduiding opgenomen, die een onderdoorgang aangeeft.

In het voorschrift is voorts een regeling ten aanzien van het stellen van nadere eisen opgenomen met betrekking tot de plaats, vorm (goot- en nokhoogte, dakhelling etc.) en afmetingen van gebouwen en bouwwerken. Met dat voorschrift wordt beoogd te bewaken, dat geen afbreuk wordt gedaan aan het gewenste kwalitatief hoogwaardige (stedenbouwkundige) concept voor het gebied volgens de gekozen uitgangspunten.

Tenslotte is een regeling opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen voor het bouwen in het bebouwingvlak van een gebouwde parkeervoorziening (maximaal hoogte 12 m).

Gemengde doeleinden

De gronden nabij het toekomstige station hebben de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Deze bestemming biedt binnen het bebouwingsvlak naast kantoren mogelijkheden voor gestapelde woningbouw en maatschappelijke doeleinden. Op de begane grond is detailhandel, dienstverlening en horeca-A toegestaan ². In de bestemming is voorts rekening gehouden met de mogelijkheid van een halfondergronds transferium. Die kan (op termijn) worden gebruikt voor het vergroten van de openbare parkeercapaciteit bij het station.

² Onder horeca-A wordt verstaan: dienstverlening door middel van de exploitatie van restaurants, snackbars, ijssalons, fritures en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven, waar het gebruik van (alcoholhoudende) drank ondergeschikt is aan het nuttigen van etenswaren;

In het bebouwingsvlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage geeft de grootte van het deel van het bebouwingsvlak aan, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen (dat geldt niet voor bouwwerken ten behoeve van halfondergrondse parkeervoorzieningen).

Verblijfsdoeleinden

Dit artikel bevat de bestemming van de interne ontsluitingsweg en de entreepleinen. De wegverbinding naar de aansluiting van het plangebied op de A28 (Corlaer) is opgenomen in het bestemmingsplan A28 aansluiting Vathorst-Corlaer 2006.

Indien de noodzaak en de behoefte daaraan is aangetoond, is het met vrijstelling mogelijk om een gedeelte van het voorterrein c.q. entreeplein ter hoogte van het westelijke kantorencluster te gebruiken voor het realiseren van parkeergelegenheid in halfondergrondse parkeervoorzieningen.

Groenvoorzieningen

De groenbestemming in het plangebied bevat hoofdzakelijk het groene binnengebied en de zone tussen de A28 en de oostelijke kantorenstrook. Binnen deze bestemming is niet alleen groen mogelijk maar ook waterpartijen en verhardingen in de vorm van wandelpaden. Tevens kunnen kleine bouwwerken worden gerealiseerd, zoals telefoocellen.

Spoorwegdoeleinden

Ten behoeve van de bouw van een technische ruimte nabij de spoorlijn Amersfoort-Zwolle is de bestemming spoorwegdoeleinden opgenomen. Het betreft in casu een gebouwtje van circa 45 m² met een hoogte van 4 meter.

Ad. III

In dit hoofdstuk zijn opgenomen de gebruiksbepaling, de algemene vrijstellingsbepalingen, de wijzigingsbevoegdheden, de strafbepaling en de titelbepaling. Tenslotte bevat hoofdstuk III nog een uit het bestemmingsplan Vathorst overgenomen regeling ten aanzien van de bescherming van het plan (o.a. straatpad).

Met betrekking tot de gebruiksbepaling wordt nog het volgende opgemerkt.

In de gebruiksbepaling van dit plan is een verbod opgenomen om gronden en/of bouwwerken als seksinrichting te gebruiken.

Door het opheffen van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 hebben gemeenten bij het reguleren van prostitutie een grotere rol gekregen. Teneinde ongewenste situaties en ontwikkelingen te kunnen voorkomen of te kunnen tegengaan is het noodzakelijk dat gemeentelijk beleid wordt vastgelegd en dat de regelgeving wordt aangepast. De aanpassing van regelgeving bestaat uit het wijzigen van de APV door invoering van een vergunningstelsel voor seksinrichtingen en een regeling van seksinrichtingen in de bestemmingsplannen.

In het facet-bestemmingsplan “Gebruiksbepalingen en seksinrichtingen” van de gemeente Amersfoort is voor de meeste vigerende bestemmingsplannen een verbod opgenomen voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting. Uitzondering hierop waren de 5 locaties waar bestaande seksinrichtingen worden gelegaliseerd. Op 1 september heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan aangaande het bovengenoemde facetbestemmingsplan en heeft de regeling zoals Amersfoort deze hanteert, geaccepteerd (200308704/1). Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevinden zich geen seksinrichtingen.

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 een aantal ruimtelijke aspecten. De overige twee seksinrichtingen zullen op een later tijdstip middels een bestemmingsplanherziening op een geschikte locatie worden ingepast. Gelet op het bovenstaande worden er in het onderhavige plan geen mogelijkheden gecreëerd voor het vestigen van een nieuwe seksinrichting.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan is na onderling overleg tussen belanghebbenden (opdrachtgevers, stedenbouwkundigen en gemeentebestuur) tot stand gekomen.

De uitwerkingsprocedure is gevolgd. Deze is beschreven in artikel 13 van het bestemmingsplan Vathorst en toegelicht in onderdeel 6. “Juridische opzet” van deze toelichting.

Bij besluit van 31 augustus 1999 inzake de goedkeuring van het bestemmingsplan Vathorst hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht onder meer bepaald dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot uitwerking geen goedkeuring behoeven indien tegen het uitwerkingsplan geen bedenkingen zijn ingediend.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vanaf 23 februari tot en met 8 maart 2006 ter inzage gelegen. Er zijn geen bedenkingen ingediend.

7.2. Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van deze uitwerking is geregeld in overeenkomsten tussen de betrokken partijen. Voor de realisatie van dit plan is een V.O.F. opgericht tussen gemeente, ING Vastgoedontwikkeling en Heymans Vastgoed Realisatie B.V. In dit kader wordt volstaan met te verwijzen naar die overeenkomsten.

8. Bijlagen

- *Luchtkwaliteit Kantorenlocatie; grafieken en dwarsprofielen*