



Hogewegzone

Ontwerp-bestemmingsplan

Stad met een hart



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Amersfoort en Hogeweg	7
2.2	Projectlocatie	7
3	Analyse relevant beleid	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Beschrijving van het project	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Voorgeschiedenis	20
4.3	Uitgangspunten stedenbouwkundig plan	24
4.4	Het stedenbouwkundig plan	25
5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Bodem	44
5.3	Geluid	45
5.4	Water	47
5.5	Luchtkwaliteit	50
5.6	Archeologie	51
5.7	Flora en fauna	53
5.8	Externe veiligheid	56
5.9	Bedrijven en milieuzonering	58
5.10	Verkeer	58
5.11	Duurzaamheid	61
6	Juridische aspecten	63
6.1	Algemeen	63
6.2	Dit bestemmingsplan	64
7	Economische uitvoerbaarheid	68

8	Procedure	69
8.1	Voortraject	69
8.2	Inspraak en vooroverleg	69
8.3	Zienswijzen	69

Bijlagen:

- 1. Marketingplan**
- 2. MER ontwikkelingsplan Hogewegzone**
- 3. Akoestisch onderzoek**
- 4. Notitie Waterbergingsopgave**
- 5. Effectbeoordeling luchtkwaliteit**
- 6. Ecologisch onderzoek**
- 7. Beoordeling externe veiligheid**
- 8. Effectbeoordeling verkeer**
- 9. Inspraak- en vooroverlegreacties**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het programma Amersfoort Vernieuwt, een gezamenlijk initiatief van de gemeente en de woningbouwcorporaties de Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland, wordt ingezet op een duurzame verbetering van de kwaliteit van de wijken van de stad. Amersfoort Vernieuwt kent zes thema's: samenleven, wonen, werken, onderwijs, leefbaarheid en voorzieningen. Dit zijn de ingrediënten voor een vitale wijk, waar bewoners prettig leven. Een van de doelstellingen van Amersfoort Vernieuwt is dat de toegankelijkheid van de woningmarkt van Amersfoort verbetert. Hiertoe wordt ingezet op bouwen gericht op doorstroming en diversiteit. De komende jaren worden er woningen gesloopt en komen daar huur- en koopwoningen voor terug. Zo krijgen de wijken een gevarieerder uiterlijk met bewoners die er graag willen (blijven) wonen.

De zogenaamde prioriteitsgebieden binnen Amersfoort Vernieuwt zijn Liendert-Rustenburg, Randenbroek-Schuilenburg, Kruiskamp-Koppel en het gebied rond de Hogeweg, de Hogewegzone genoemd. In deze gebieden wordt de komende jaren flink geïnvesteerd in leefbaarheid door onder meer herstructurering.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van de Hogewegzone mogelijk. Op 24 juni 2008 heeft de gemeenteraad gekozen voor het model Groene Poort als toekomstige inrichting van de Hogewegzone. Daarnaast heeft zij een aantal kaders gesteld ten behoeve van de verdere planontwikkeling. De plannen houden globaal in dat er ter plaatse ongeveer 160 woningen zullen worden gesloopt, waarvoor circa 750-870 woningen en enkele voorzieningen worden teruggebouwd. Daarnaast wordt ter plaatse het nieuwe stedelijke zwembad gerealiseerd. Het project biedt de gemeente Amersfoort de kans om de aanliggende wijken Schuilenburg en Liendert op te waarderen en de gewenste verschuiving in het woningaanbod tot stand te brengen.

De plannen zijn op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld; voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Tevens is in het kader van de planvorming inmiddels een mer¹-procedure in voorbereiding. De mer-procedure zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.



Globale ligging van de Hogewegzone

¹ MER: Milieu Effect Rapportage

1.2 Huidige situatie

De Hogewegzone is gelegen binnen de bebouwde kom van Amersfoort en is ingesloten tussen de wijken Liendert / Rustenburg in het noorden en Randenbroek / Schuilenburg in het zuiden. De Hogeweg, een belangrijke toegangsweg van Amersfoort vanaf de snelweg A28, loopt centraal door het gebied.

De Hogewegzone bestaat uit het gebied dat loopt vanaf het Valleikanaal, via de Hogeweg, tot aan de A28. Aan de kant van Liendert hoort de brede 'groenstrook' langs de Hogeweg met verschillende bedrijven tot het plangebied. Aan de kant van Schuilenburg is de openbare groenstrook gelegen met daarachter portiekflats (de Hoven) inclusief parkeerterrein en sporthal Schuilenburg onderdeel van de Hogewegzone. Hieronder is een luchtfoto van het plangebied afgebeeld, met hierop de plangrens globaal ingetekend. Voor het exacte verloop van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



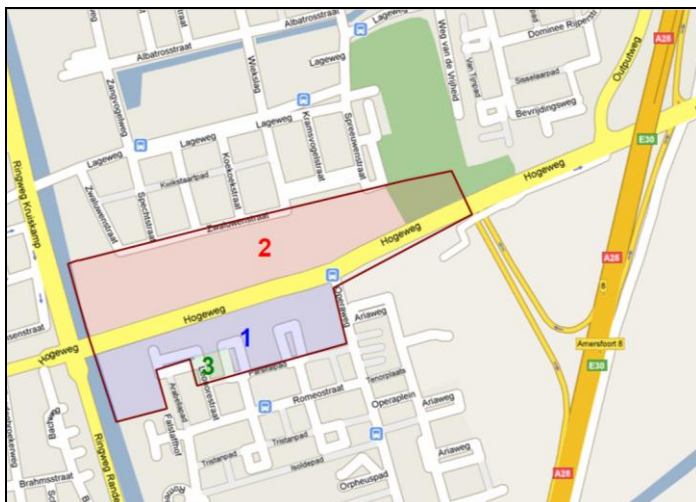
Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. Plan van uitbreiding in onderdelen "Schuilenburg" (1965)
2. Bestemmingsplan Liendert (1967)
3. Bestemmingsplan Randenbroek-Schuilenburg (2007).

Op onderstaande kaart staat globaal aangeduid waar deze bestemmingsplannen vigerend zijn.



Kaart vigerende bestemmingsplannen

Hieronder wordt verder ingegaan op de inhoud van de vigerende bestemmingsplannen:

1. Plan van uitbreiding in onderdelen "Schuilenburg" (1965)
Vaststellings- en goedkeuringdatum: Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 november 1965, goedgekeurd door G.S. d.d. 31 augustus 1966.
Bestaande regeling: Dit bestemmingsplan is van toepassing voor de woningen direct ten zuiden van de Hogeweg. Deze woningen zijn allemaal gelegen binnen een bestemming 'eengezinswoningen'.
Toetsing onderhavig plan: Onderhavig plan is binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk aangezien de bebouwingsmogelijkheden worden overschreden.
2. Bestemmingsplan Liendert (1967)
Vaststellings- en goedkeuringdatum: Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 oktober 1968, goedgekeurd door G.S. d.d. 4 januari 1967.
Bestaande regeling: Dit bestemmingsplan is van toepassing op de zone ten noorden van de Hogeweg. Momenteel geldt voor deze zone in ieder geval geen woonbestemming (welke bestemming hier wel geldt is niet geheel duidelijk, waarschijnlijk plantsoen of gemeenschappelijke tuin).
Toetsing onderhavig plan: Onderhavig plan is qua gebruik (hoofdfunctie wonen) niet passend binnen de geldende bestemming. Ook worden de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse overschreden.
3. Bestemmingsplan Randenbroek-Schuilenburg (2007)
Vaststellings- en goedkeuringdatum: Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 juni 2007, goedgekeurd door G.S. d.d. 5 februari 2008. Op 27 januari 2009 n.a.v. uitspraak Raad van State gedeeltelijk geodkeuring onthouden (buiten het plangebied van de Hogeweg).
Bestaande regeling: Dit bestemmingsplan regelt een klein deel van het zuidelijke deel van het plangebied. Ter plaatse gelden woonbestemmingen alsmede ondergeschikte bestemmingen als verkeer en groen.
Toetsing onderhavig plan: De bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan worden overschreden.

Concluderend wordt gesteld dat onderhavig plan niet binnen de vigerende bestemmingsplannen past. Om die reden is bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst de huidige situatie nader toegelicht. In hoofdstuk 3 volgt een analyse van het geldende beleid. Eerst komen het nationale en het provinciale en regionale beleid aan de orde. Hierna wordt ingezoomd op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan verder beschreven. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van de plannen aan de orde. Hierin wordt nader ingegaan op de plan-MER die voor het project is uitgevoerd. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de juridische opzet van de regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8, ten slotte, de doorlopen procedure besproken wordt.

2 Huidige situatie

2.1 Amersfoort en Hogeweg

Amersfoort is gelegen aan de oostelijke zijde van de provincie Utrecht. Het is na de stad Utrecht de grootste stad van de provincie met ruim 140.000 inwoners en vervult een belangrijke regionale functie. In de laatste eeuw is de stad (met als status groeikern) sterk gegroeid met onder meer de wijken Nieuwland, Kattenbroek, Schothorst en Vathorst.

De stad wordt goed ontsloten. De Hogeweg is een historische route die Amersfoort verbindt met onder meer Hoevelaken. Tegenwoordig vormt de weg de belangrijkste toegangsweg voor de historische binnenstad van Amersfoort vanaf de A28 (afslag 8 'Amersfoort'). De weg heeft een ruim profiel met twee keer 2 rijbanen gescheiden door een middenberm.

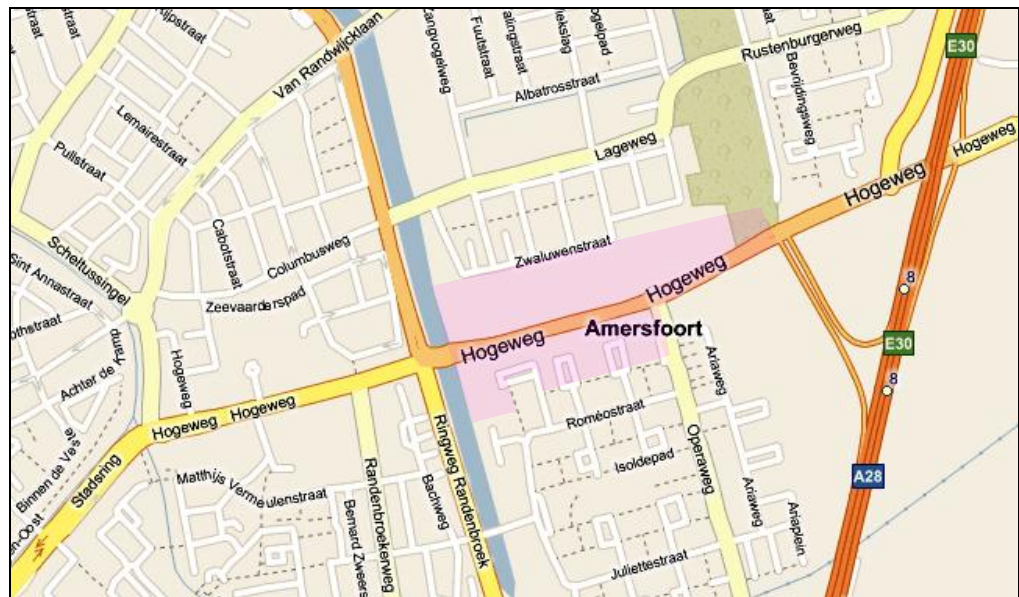


Topografische kaart Hogewegzone

2.2 Projectlocatie

De projectlocatie betreft in hoofdzaak het gebied aan weerszijden van de Hogeweg, van het Valleikanaal aan de westzijde tot aan de A28 aan de oostzijde.

Ten noorden van de Hogewegzone ligt de woonwijk Liendert. Aan de kant van deze wijk loopt een brede groenstrook, met verschillende bedrijven. De wijk Liendert is in de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd.



Straatnamenkaart Hogewegzone (plangebied is gekleurd aangegeven)



Vogelvluichtimpressies van delen van het plangebied (bron: maps.live.com)

Aan de noordzijde van de Hogeweg is de bebouwing weinig intensief en zijn er aan de Hogeweg, aan de westzijde, twee tuincentra gelegen. Verder naar het oosten zijn er enkele woningen gelegen aan de Hogeweg met hier achter bedrijven.

Aan de zuidzijde van de Hogeweg is de wijk Schuilenburg gelegen. Deze wijk maakt deel uit van de grotere wijk Randenbroek-Schuilenburg aan de zuidoostflank van de stad Amersfoort. Aan deze zijde zijn enkele portiekflats gelegen (de Hoven). Ook sporthal Schuilenburg behoort tot dit gebied. Deze bestaande opstallen dienen plaats te maken om de planontwikkeling mogelijk te maken.

Hieronder is een tekening opgenomen van de huidige situatie van het plangebied, met in rood aangegeven de locatie van het tijdelijke hostel.



Tekening bestaande situatie Hogewegzone

3 Analyse relevant beleid

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat er een goede koppeling en bundeling plaatsvindt tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, milieu en veiligheid.

Verbetering van bereikbaarheid

De toenemende verstedelijking en bedrijvigheid leveren niet alleen voordelen op, maar resulteren ook in ruimtelijke en verkeer- en vervoersknelpunten. Op regionaal en lokaal niveau heeft congestie negatieve effecten op de kracht en ontwikkeling van de steden en hun stedelijke netwerken. Voor de regionale en lokale verbindingen zijn provincies en gemeenten verantwoordelijk.

Verbetering van de leefbaarheid en sociaal economische positie van steden

De achteruitgegane leefbaarheid en de tweedeling tussen arm en rijk hebben de afgelopen jaren geleid tot steeds grotere sociaal-economische en sociaal-culturele problemen in de grote en middelgrote steden. Om een eenzijdige sociaal-economische samenstelling van de bevolking te voorkomen stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Met name in de stad zijn meer hoogwaardige woonmilieus nodig. Dit vraagt enerzijds om verdichting tot hoogstedelijke milieus en anderzijds om verdunning tot groene milieus. Dit voorkomt de trek van midden- en hoge inkomens uit de stad. Stedelijke vernieuwing en herstructurering blijven dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten.

Bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden

De kwantiteit en kwaliteit van het groen in en om de stad zijn de afgelopen decennia aanzienlijk verminderd. De beschikbaarheid van bereikbare en toegankelijke sport- en recreatievoorzieningen in en rondom de steden houdt geen gelijke trend met de voorgaande verstedelijking van de laatste jaren. Er dreigt een groot tekort aan vaar-, fiets-, wandel- en andere 'groene' recreatiemogelijkheden. Aanbod van voldoende 'rode' en 'groene' ontspanningsmogelijkheden is echter belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van de bewoners en zelfs voor de economie. In de ruimtelijke plannen van provincies en gemeentes moet daarom de balans tussen bebouwing en groen integraal worden meegenomen. Het is belangrijk dat voldoende ruimte gereserveerd wordt voor op loop- en fietsafstand liggende en daarmee goed vanuit de stad bereikbare parken, groenvoorzieningen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Nationaal Verkeers- en Vervoersplan 2001-2020, Van A naar Beter

De hoofddoelstelling is: Nederland biedt aan iedereen een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. Deze hoofddoelstelling wordt in het NVVP vertaald naar doelstellingen voor bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

- *Bereikbaarheid: tegemoetkomen aan de behoefte aan mobiliteit en transport*
Gestreefd wordt naar behoud en verbetering van de leefbaarheid. De verbindingen over weg moeten positief worden gewaardeerd door burgers, bedrijven en potentiële investeerders. De bereikbaarheid wordt beter door minder oponthoud en een betrouwbare reistijd.
- *Leefbaarheid: nog schoner, nog zuiniger, nog stiller*
Nederland wil tot de best presterende landen in Europa op het gebied van milieu en leefomgeving behoren. Dit betekent voor verkeer en vervoer: minder uitstoot van vervuilende stoffen, minder geluidshinder en minder versnippering van het landschap.
- *Veiligheid*
Het ambitieniveau blijft hoog. De doelstelling voor 2010 voor de verkeersveiligheid op de weg is een reductie van het aantal verkeersdoden en ziekenhuisgewonden met 25% ten opzichte van het huidige niveau. De veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen moet in ieder geval op het huidige niveau blijven.

Conclusie nationaal beleid

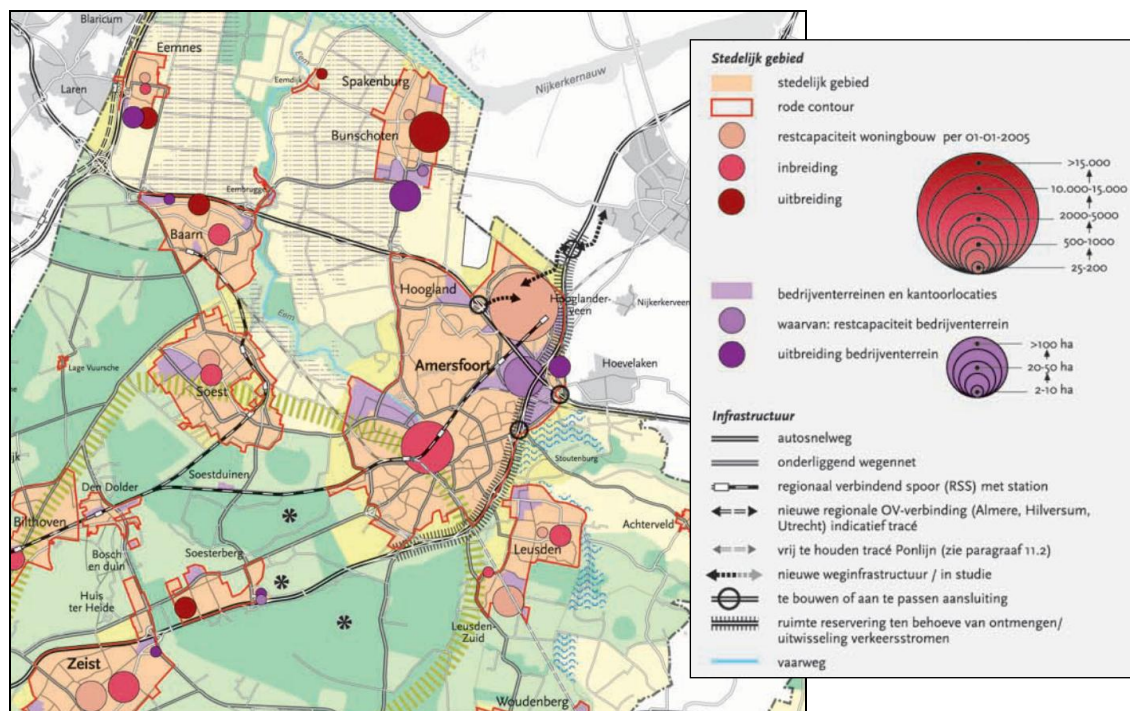
Voorliggend bestemmingsplan maakt de herstructurering van een binnenstedelijke locatie in Amersfoort mogelijk. Met de sloop en nieuwbouw wordt beoogd de gewenste doorstroming op de woningmarkt te genereren, om het eenzijdige woningaanbod te doorbreken en duurzaam te veranderen. Met het plan wordt eveneens bijgedragen aan de leefbaarheid van de aanpalende woonwijken Liendert en Schuilenburg. Een en ander past in de doelstellingen van de Nota Ruimte. De aanpak van de Hogewegzone, met een betere bereikbaarheid van de stad Amersfoort tot gevolg, past goed in de doelstellingen van het Nationaal Verkeers- en vervoersplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Utrecht

Zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijke gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

De verstedelijkingsopgave benadert de provincie in eerste instantie vanuit de mogelijkheden van het bestaande stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen gaat de provincie prioriteit geven aan herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering; pas daarna kan uitbreiding aan de orde komen. Voor woningbouw is het de ambitie om, bovenop de restcapaciteiten (in bestaande ruimtelijke plannen toebedeelde, maar nog niet gebruikte capaciteiten), gemiddeld ten minste vijftig procent van het totale provinciale woningbouwprogramma (nieuwe inbreiding en uitbreiding) in het bestaande stedelijk gebied te realiseren. Met inbreiden, transformeren, intensiveren en combineren van functies (meervoudig ruimtegebruik) wordt dat bewerkstelligd. In het landelijke gebied ziet de provincie goede mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik door bijvoorbeeld waterberging te combineren met functies als landbouw, natuur en recreatie en door het stimuleren van groene en blauwe diensten.



Uitsnede uit streekplankaart

In het Streekplan en de Natuurgebiedsplannen Eemland, Gelderse Vallei en Utrechtse Heuvelrug is voor Amersfoort de bestaande en nog te realiseren Ecologische hoofdstructuur (EHS) aangegeven. De begrenzing van de Ecologische HoofdStructuur (de zogenaamde groene contour) is op de Ontwikkelingskaart aangegeven. Binnen de EHS worden beperkingen en randvoorwaarden gesteld aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Zo dient getoetst te worden of de voorgenomen ontwikkelingen in het beleid van provincie en gemeente passen. Daarnaast is voor het kunnen realiseren van bepaalde ontwikkelingen compensatie van natuurwaarden aan de orde. Van onderhavig plangebied valt de zone langs het Valleikanaal binnen de groene contour. Deze ecologische verbidingszone is een belangrijke schakel tussen de natuur aan weerszijden van de stad.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is de planvorm Streekplan vervangen door de structuurvisie als document om het provinciale beleid in vast te leggen.

Het vigerende Streekplan, inclusief de Tweede partiële herziening, is per die datum van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Deze visie is wettelijk verplicht op grond van artikel 2.2, lid 1 Wro.

Meerjarenactieprogramma Streekplan Utrecht 2005 – 2007

Van het totale woningbouwprogramma in de streekplanperiode 2005 – 2015 moet een aanzienlijk deel via binnenstedelijke woningbouw (inbreiding) worden gerealiseerd. Alleen al voor nieuwe binnenstedelijke woningbouw (dus naast de restcapaciteit in het streekplan) betreft het opgaven van 7.000 (Utrecht) en 3.400 (Amersfoort) woningen. Daarmee is voldoende voortgang bij de inbreidingen in deze steden van groot belang voor het realiseren van het provinciale woningbouwprogramma uit het streekplan en voor de Woningbouwafspraken VINAC.

Langs de stadsentree de Hogeweg - aan de rand van de wijk Schuilenburg – is er volgens het Meerjarenactieprogramma onder meer de mogelijkheid om circa 500 – 1.000

woningen in te breiden (tuincentrum, versnipperde agrarische gronden, braakliggend terrein en flats aan de zuidzijde).

Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend project betreft een de herstructurering van bestaande woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past naadloos in het provinciale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in het streekplan, waarin wordt gesteld dat eerst de mogelijkheden voor herstructurering en revitalisering, inbreiding en intensivering van de bestaande kern moeten worden benut, alvorens kan worden overgegaan tot uitbreiding van de stad. Door het in het stedenbouwkundig plan en opnemen van een groene zone langs het Valleikanaal wordt ervoor gezorgd dat de doelstellingen ten aanzien van de in het streekplan benoemde groene contour worden vastgelegd. In voorliggend bestemmingsplan heeft deze groene en onbebouwde strook de vertaling gekregen in de bestemming Groen op de verbeelding.

Daarnaast is de locatie Hogewegzone specifiek benoemd in het Meerjarenactieprogramma Streekplan Utrecht 2005 – 2007 als belangrijke bijdrage aan het te realiseren woningbouwprogramma in Amersfoort.

3.3 Gemeentelijk beleid

Amersfoort Vernieuwt

Het project 'Amersfoort vernieuwt' (AV) is opgestart met als doelstelling dat het in Amersfoort in elke wijk prettig wonen en werken moet zijn. Om dat doel te bereiken, wordt de situatie in enkele wijken aangepakt, middels verschillende 'Amersfoort Vernieuwt' projecten. 'Amersfoort Vernieuwt' gaat uit van een totaalaanpak om de kwaliteit in de wijken te verhogen. Er is aandacht voor de omgeving, dus bijvoorbeeld voor verbetering van woningen, winkels, sportvoorzieningen, milieu en groen, maar ook onderwerpen die te maken hebben met samenleven komen aan bod. Met Amersfoort Vernieuwt wordt verder de realisatie van een verschuiving van 10 tot 15% van goedkope sociale woningbouw naar het middensegment beoogd.

Het programma Amersfoort Vernieuwt is een gezamenlijk initiatief van de gemeente en de woningbouwcorporaties De Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland. Uitgangspunt is dat de planvorming altijd in nauw overleg met de bewoners en andere partijen uit de wijk plaatsvindt.

Het project Hogewegzone is onderdeel van Amersfoort Vernieuwt en moet hiermee voor Amersfoort een stadsentree met allure worden. Ook kan de Hogewegzone bijdragen aan de doelstelling voor de realisatie van goedkope sociale woningbouw.

Stadsperspectief Amersfoort 2015

De grens van de ruimtelijke (uit)groeimogelijkheden van de stad is min of meer bereikt, waardoor nieuwe ontwikkelingen zich steeds explicieter richten op de bestaande stad. In het Stadsperspectief 2015 staat het beleid daaromtrent als volgt geformuleerd: 'focus op de bestaande stad met bijzondere aandacht voor oudere wijken, functiemenging van wonen en werken, het verbeteren van de bereikbaarheid, een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en het verbeteren van voorzieningen'. Zo wordt niet alleen gewerkt aan de economische vitaliteit maar geeft de aanpak ook een impuls aan leefbaarheid, veiligheid, beperking mobiliteit en efficiënt stedelijk grondgebruik. In het Stadsperspectief is de Hogeweg benoemd als een stadsentree, die verder moet worden ontwikkeld.

Woonvisie Amersfoort 2006-2010

Algemeen

In de gemeentelijke woonvisie² presenteert de gemeente Amersfoort haar beleidsdoelen en strategieën op het gebied van de volkshuisvesting. In de Woonvisie heeft de gemeente haar beleidsdoelen en beoogde resultaten geformuleerd op het gebied van de volkshuisvesting. De Woonvisie is echter ook bedoeld als doorkijk naar het volgende decennium. Dit heeft alles te maken met de geformuleerde ambities voor de stad en de wijken. Die ambities zijn zodanig dat de realisering daarvan ook na 2010 nog een punt van aandacht zal zijn.

De missie van het volkshuisvestingsbeleid is het thema “ongedeelde stad”: in de ongedeelde stad is plaats voor iedereen: jong en oud, rijk en arm, groot en klein. Iedereen dient te beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op de Amersfoortse woningmarkt. De gemeente dient derhalve te streven naar het waarborgen van die voldoende keuzemogelijkheden. Dit streven moet gestalte krijgen in gedifferentieerde woonmilieus en een aantrekkelijke verscheidenheid aan woningtypen, die recht doen aan de maatschappelijke en culturele verscheidenheid van de bewoners. Vitaliteit en verscheidenheid in een ongedeelde stad is daarom gekozen als titel voor deze Woonvisie.

De Woonvisie 2006-2010 is zowel een visie- als een beleidsdocument. Het is een visiedocument, omdat het strategische uitspraken doet over de ontwikkelingen van het wonen in de stad op lange termijn (tot ca. 2030). Het is een beleidsdocument, omdat de woonvisie daarnaast meer programmatische en beleidsmatige uitspraken doet voor het wonen in Amersfoort voor de kortere termijn (tot 2010).

Ambitie

In de woonvisie wordt de stedelijke ambitie voor de kortere termijn (de komende 5 jaren) benoemd. Op basis van kwantitatieve en kwalitatieve analyses van de woningvraag en het woningaanbod op stedelijk niveau worden uitspraken gedaan over het streven naar de gewenste aantrekkelijke woonmilieus in de stad.

Elementen zijn:

- stedelijke ambities, woningmarktontwikkelingen en woningbehoeften;
- aandachtsgroepen van beleid;
- gevarieerde woonmilieus en woonconcepten;
- profilering van de wijken, transformatieopgave van het wonen;
- wijkbinding en voorzieningen (in relatie tot het wonen);
- huurbeleid en woonruimteverdeling;
- kwaliteitsimpulsen voor de woningvoorraad.

De confrontatie van vraag en aanbod levert voor 2010 onder meer de volgende conclusies en aanbevelingen op.

- Er ligt een opgave voor een samenstelling van de stedelijke woningvoorraad, die beter aansluit bij de huidige en toekomstige woningbehoeften. Deze zogenaamde herpositioneringsopgave kan plaatsvinden door middel van (vervangende) nieuwbouw, renovatie, verkoop en door opwaardering door kwaliteitstoevoeging aan de woonomgeving.

² Woonvisie Amersfoort, 2006-2010, Vitaliteit en verscheidenheid in een ongedeelde stad, gemeente Amersfoort, 27 juni 2006

- Er is een overschot van meergezins huurwoningen en er is een blijvende behoefte aan eengezins koopwoningen.
- Stimulering van doorstroming is een centrale doelstelling in het woonbeleid. De doorstroming kan bevorderd worden door het vergroten van de woningdifferentiatie in de huur- en koopsector en qua woningtypen, waardoor huishoudens de keuze krijgen ook binnen hun eigen wijk wooncarrière te maken. De doorstroming kan bemoeilijkt worden door vertraging in de oplevering van nieuwbouwprogramma's, maar ook doordat mensen worden geconfronteerd met onzekerheden over hun eigen toekomst.
- Realiseren aanpasbare, levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook dat de woningplattegronden flexibel zijn waardoor de woning kan meeveranderen met de woonwensen en de ruimtes meervoudig te gebruiken zijn (slapen, hobby, werken). Ook een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving met veilige en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken wordt als belangrijke kwaliteitsdrager voor het wonen aangemerkt.

Aanbod woonmilieus afstemmen op de regio's

De woningmarkt functioneert steeds meer op regionaal niveau. Het palet aan woonmilieus dat Amersfoort wil aanbieden, moet daarom vooral ook in regionaal perspectief worden beoordeeld. In dit perspectief zet Amersfoort zich niet in voor het aanbieden van alle typen woonmilieus, maar voor het aanbieden van woonmilieus die vanuit stedelijk en regionaal perspectief kansrijk zijn. Bij voorkeur realiseert de gemeente woningbouw met vormen van intensief ruimtegebruik. Uit onderzoek komt een woningvraag naar voren die vooral gericht is op groen-stedelijke woonmilieus en op vooroorlogs buiten-centrum en in mindere mate centrum-stedelijke woonmilieus met relatief hoge woondichtheden.

Aandachtsgroepen

De aandachtsgroepen van beleid zijn:

- mensen die door hun inkomenspositie aangewezen zijn op de kernvoorraad;
- kwaliteitsvragers: mensen die graag willen doorstromen naar een geschiktere woning, maar daar kwaliteitseisen aan verbinden;
- starters en studenten (overlap met de vorige categorie);
- ouderen en zorgvragers.

Intensief ruimtegebruik

Voor de lange termijn maakt de gemeente Amersfoort een duidelijke keuze voor zorgvuldig en intensief ruimtegebruik. In deze visie past vooral de stimulering van centrumstedelijke woonmilieus en buitencentrum woonmilieus. Om deze woonmilieus duurzaam en aantrekkelijk te maken, dient de totale leefomgeving (woning, woonomgeving) hoogwaardig te zijn, hetgeen betekent dat optimaal wordt ingezet op:

- de aanwezigheid en beleving van groen;
- de aanwezigheid en beleving van identiteit en herkenbaarheid;
- een hoogwaardige sociale en sociaal-fysieke infrastructuur (veiligheid, service, openbare verblijfs- en ontmoetingsplekken).

Binnenstedelijke wijken

Er wordt naar gestreefd om in de binnenstedelijke wijken een deel van de hogere inkomens te behouden (wooncarrière) maar er zal ook worden ingezet op lagere inkomens/ starters. Er is sprake van een én-én-scenario. Ontwikkeling is mogelijk voor di-

verse groepen en inkomens door differentiatie in zowel de huur- als de koopsector, en qua woningtypen.

Transformatie en renovatie gaan in dit voorkeursscenario hand in hand: een deel van de huurvoorraad wordt omgezet naar koop in diverse prijsklassen via nieuwbouw, verkoop etc. Daarnaast worden de huurwoningen kritisch bekeken en aangepast aan de behoeften van deze tijd.

Hogewegzone

In de Woonvisie wordt voor de omgeving rondom de Hogeweg de ontwikkelingsrichting van stedelijke herstructurering (verdichting) aangegeven, waarbij is aangegeven dat de gemeente zich zal richten op senioren, startende kopers, jonge één en tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen.

Uitvoering

Ten slotte gaat de woonvisie in op het instrumentarium dat nodig is om de doelen van de visie te verwezenlijken. Voor een groot deel zal dit instrumentarium terugkomen in het nog te formuleren gemeentelijk werkplan en in de meerjarige prestatieafspraken met de corporaties.

Collegeprogramma 2006 - 2010

In het collegeprogramma 2006 - 2010 geeft het college aan op welke manier ze zich gaat inzetten voor de stad voor de korte en lange termijn. Eén van de kernthema's van het collegeprogramma is 'wijkontwikkeling en beheer op maat'. Hierbij kiest het college voor een aanpak met samenhangende programma's voor sociale, economische en fysieke verbeteringen in op te stellen ontwikkelingsvisies voor de betreffende wijken, waaronder Liendert/Rustenburg en Schuilenburg. Het college wil deze wijken nieuwe impulsen geven. De kwaliteit van de vernieuwingswijken wordt ondermeer bepaald door een goede en gedifferentieerde woningvoorraad, een hoog voorzieningenniveau en de aanwezigheid van wijk- en buurtgroen. De leefbaarheid van de wijk is steeds het uitgangspunt.

Coalitieakkoord 2010-2014

"In het coalitieakkoord 2010-2014 geeft het college aan dat Amersfoort Vernieuwt doorgezet wordt. Een herijking is noodzakelijk. Hierbij is het van belang dat de fysieke, economische en sociale componenten van Amersfoort Vernieuwt aan elkaar gekoppeld zijn en dat er vooraf zicht is op doelstellingen en mogelijke resultaten.

Structuurvisie Amersfoort (2009)

In deze Structuurvisie is geen nieuw beleid geformuleerd, maar is het ruimtelijk relevante bestaande beleid in samenhang gepresenteerd. Het gaat in hoofdlijnen om beleidsnota's en ruimtelijke kaders die voor projecten zijn bepaald. Met de structuurvisie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke koers die gevaren wordt met de stadsontwikkeling. De ontwikkeling van de Hogewegzone past binnen de beleidsdoelstellingen en ambities voor Amersfoort.

Milieubeleidsplan Amersfoort 2008 – 2011

In het milieubeleidsplan formuleert de gemeente Amersfoort haar ambities op het gebied van milieu. In het plan worden drie milieuthema's onderscheiden, 'Gezond en Veilig', 'Klimaat en Energie' en 'Natuur en biodiversiteit.' Het project Hogewegzone zal globaal moeten passen binnen en een bijdrage leveren aan de gestelde ambities; het

project Hogewegzone wordt zelf in het plan expliciet genoemd bij het aspect luchtkwaliteit. Het doel van de gemeente is bij dit milieuaspect om 'langs stedelijke wegen geen bewoners bloot te stellen aan onaanvaardbare luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit in de omgeving van het knooppunt Hogeweg/Rijksweg A28, verkeerstechnisch gezien het drukste punt van Amersfoort, wordt nauwgezet gevolgd'. Behalve de buitenluchtkwaliteit vereist ook de binnenlucht in het kader van gezondheid bijzondere aandacht bij de ruimtelijke planvorming. Duurzaam bouwen moet worden verbreed naar duurzaam wonen. Diffuse verontreiniging van afstromend regenwater moet fors worden verminderd en de kansen voor schoon water moeten worden benut bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij 'Klimaat en Energie' wordt o.m. zwaar ingezet op CO²-neutrale gemeente in 2030. Bij 'Natuur en Milieu' wordt de nodige aandacht gevraagd voor het versterken en uitbreiden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Beleidsvisie Groen Blauwe Structuur (maart 2004)

Algemeen doel van de gemeente is het behoud van de kwaliteit van en de variatie aan landschappen binnen en buiten de stad. De uitgangssituatie voor de Groen Blauwe Structuur van Amersfoort is gunstig. De verschillende landschappen rondom de stad, die voor een deel terug komen in de stad, bieden volop mogelijkheden voor natuurontwikkeling en recreatie. Versterking en het benutten van deze differentiatie is dan ook het belangrijkste uitgangspunt voor de Groen Blauwe Structuur.

In de beleidsvisie Groen Blauwe Structuur worden de volgende gebieden beschreven die een relatie hebben met het project Hogewegzone:

- Uitvoering van de ecologische oevers van het Valleikanaal. Deze maakt deel uit van de ecologische verbindingszone (EHS). Ten behoeve van de versterking en bescherming van ecologische waarden geldt in dit bestemmingsplan ter plaatse van de groenzone langs het Valleikanaal een dubbelbestemming Waarde – ecologie.
- De groengordel Randenbroek/Schuilenburg ligt tussen de Hogeweg en de Weberstraat en bestaat uit een langgerekte smalle groenstrook. De groenstrook wordt op twee plaatsen door twee beken doorsneden en mede daardoor niet als een eenheid ervaren.
- Het waterwingebied Liendert/Rustenburg: Hier wordt gestreefd naar vergroting van de belevingswaarde en het recreatief gebruik door versterking van de structuur, oriëntatie en identiteit en door het creëren van een meer centrale positie van het groen in de omliggende wijken.

Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (2005)

Het gemeentelijk beleid is gericht op het realiseren van een doelmatig verkeer- en vervoerssysteem voor alle vervoerswijzen om de bereikbaarheid in en van Amersfoort te waarborgen. Daarbij worden sluipverkeer en doorgaand verkeer geweerd en de verkeersveiligheid en leefbaarheid verbeterd. Stilstaand verkeer is slecht voor de luchtkwaliteit. Met de toenemende ontwikkelingen in de stad ligt hier een opgave om een efficiënt verkeer- en vervoerssysteem in te richten voor alle modaliteiten. De gemeente wil de beschikbare verkeersruimte op het wegennet optimaal gaan benutten. Dit houdt in dat gekeken wordt naar een slimmere indeling van bestaande rijstroken en ook, waar dit winst voor de totale afwikkeling oplevert, extra opstelstroken op kruispunten met verkeerslichten worden toegevoegd.

Basiseisen wonen

Om de kwaliteit van woningen en de woonomgeving te verbeteren zijn door de gemeente Amersfoort de 'Basiseisen voor de woningbouw en woonomgeving' (oktober 2006) vastgelegd. De basiseisen zijn gericht op:

- Bruikbaarheid, flexibiliteit, veiligheid en toegankelijkheid van plattegronden.
- Sociale veiligheid van gebouwen, parkeergarages en woonomgeving.
- Bruikbaarheid van de woonomgeving.

De basiseisen zijn een toetsingskader voor de ontwerpen van de Hogewegzone. Alle nieuwbouwwoningen moeten aan deze basiseisen voldoen. Dit is ook van belang omdat met de provincie als prestatie-eis is afgesproken dat er een substantieel aantal levensloopbestendige woningen wordt gerealiseerd (minimaal 80%).

Richtlijnen inrichting openbare ruimte (RIOR februari 2010)

Na de realisatie van de Hogewegzone wordt de openbare ruimte van het plangebied overgedragen aan de gemeente. Stedelijk Beheer is dan verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Belangrijk bij nieuwe ontwikkelingen is om de openbare ruimte zo in te richten dat een langdurig goed functionerende openbare ruimte wordt gecreëerd die door gebruikers wordt gewaardeerd en op een goede manier is te onderhouden in stand te houden. Hiervoor is het standaardprogramma opgesteld; een normboek met eisen voor het realiseren en inrichten van de openbare ruimte in Amersfoort ten behoeve van ontwerpers en ontwikkelaars en een toetsingskader voor de gemeente. Het is ook de basis voor het formuleren van hogere ambities aan de inrichting van de openbare ruimte.

De Kracht van Sport, Kadernota voor het sportbeleid 2008-2015

Deze nota vormt het beleidskader dat beschrijft op welke wijze in de periode 2008-2015 invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke sportbeleid. Het formuleert doelstellingen voor de sport op zichzelf maar ook voor de sport in samenhang met andere beleidssectoren, zoals jeugd- en gezondheidsbeleid

De centrale missie is dat Amersfoort een sportieve stad wil zijn waarin de kracht van de sport in zijn meest brede betekenis wordt benut. Daartoe wordt gestreefd naar:

- een sportaanbod dat voor iedereen toegankelijk is;
- sportvoorzieningen die zoveel mogelijk aansluiten bij vraag en behoefte;
- een 'gezonde' verenigingsstructuur die een afspiegeling vormt van de samenleving;
- het vergroten van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van jong talent.

In de nota wordt een aantal thema's uitgewerkt. Bij onderhavig plan is met name Thema III Sportaccommodaties van belang. Wat dit thema betreft wordt gesteld dat de afgelopen jaren in Amersfoort veel tot stand gebracht is. Tegelijkertijd is sprake van een aantal knelpunten, zowel bij de zaal- als de veldsportaccommodaties. Dit vraagt om nieuwe accenten in het accommodatiebeleid. Gestreefd wordt naar een sportvoorzieningenniveau dat aansluit bij de groei en de behoefte van de stad zonder daarbij overigens de relatie met de regio uit het oog te verliezen. Het voorzieningenniveau in 2015 moet passen bij een stad van 160.000 inwoners. In dit jaar moet de stad beschikken over een aantal sportvoorzieningen met een bovenlokaal karakter. Eén van die voorzieningen zit al 'concreet' in de planning: zwembad Hogeweg. Dit bad wordt gerealiseerd in 2011 en zal voor de Amersfoortse zwemverenigingen het sportbad van Amersfoort gaan worden. Het bad wordt geschikt voor nationale lange baanwedstrijden, schoonspringen en waterpolo op internationaal niveau en wordt voorzien van de

modernste technologie. Het zwembad wordt gekoppeld aan de nieuw te realiseren sporthal, die de plaats inneemt van sporthal Schuilenburg. Door deze koppeling realiseren we een aantal synergievoordelen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een van de projecten mogelijk, die ter uitvoering dient van het overkoepelende project Amersfoort Vernieuwt. Met de herstructurering van de Hogewegzone en de toevoeging van eengezinswoningen en appartementen wordt een belangrijke impuls gegeven aan de gewenste, meer gedifferentieerde opbouw van de woningmarkt en wordt een duurzame inrichting gekozen van een van de belangrijkste stadsentrees. Met de nieuwe invulling van de Hogewegzone wordt tegemoet gekomen aan het gemeentelijke beleidsuitgangspunt dat herstructurering en revitalisering van binnenstedelijke locaties voorafgaat aan een eventuele uitbreiding van de stad. Hierdoor wordt duurzaam omgegaan met de ruimte, hetgeen in lijn is met het ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De plannen voor het zwembad passen binnen de kadernota sportbeleid en geven mede uitvoering aan dit beleid.

Door het vrij houden en het voorkomen van bebouwing langs het Valleikanaal, waarin dit bestemmingsplan voorziet, wordt de realisatie van ecologische oevers ter plaatse mogelijk gemaakt. Deze oevers maken deel uit van de ecologische verbindingszone (EHS).

Met dit bestemmingsplan wordt een aantal beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk beleid daadwerkelijk geïmplementeerd.

4 Beschrijving van het project

4.1 Inleiding

Het project Hogewegzone maakt onderdeel uit Amersfoort Vernieuwt (AV). Het programma Amersfoort Vernieuwt is een gezamenlijk initiatief van de gemeente en de woningbouwcorporaties de Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland. Amersfoort Vernieuwt beoogt een verbetering van de kwaliteit van de wijken, waarbij nauw overleg met de bewoners en andere partijen uit de wijk voorop staat.

Een van de prioriteitprojecten van Amersfoort Vernieuwt is de herstructurering van de Hogewegzone. Het gaat hierbij om een hoogwaardige, stedelijke inrichting van hoofdverkeersader de Hogeweg, alsmede de herstructurering van de bestaande woongebieden aan weerszijden van de Hogeweg. Daarnaast wordt het stedelijke zwembad in het plangebied gerealiseerd.

Door de sloop en nieuwbouw van woningen, de realisatie van ondersteunende voorzieningen en een nieuw stedelijk zwembad ontstaan kansen voor het opwaarderen van de stadsentree en de omliggende wijken. In het stedenbouwkundige plan is daarnaast voorzien in een versterking van de relatie tussen de bestaande wijken onderling. In het navolgende wordt ingegaan op de totstandkoming van de plannen en de visie op het project.

4.2 Voorgeschiedenis

Raadsbesluit zwembadconfiguratie Amersfoort (2005)

Sinds september 2004 is door de gemeenteraad van Amersfoort meerdere malen gesproken over de toekomstige zwembadconfiguratie in Amersfoort. Dragende documenten voor deze politiek-bestuurlijke discussie zijn achtereenvolgens geweest:

- het discussiedocument zwemwater in Amersfoort van september 2004;
- de notitie 'Amersfoort Waterproof' van november 2004;
- de notitie 'Zwemwater in Amersfoort' van februari 2005;
- de notitie 'locatiebeoordeling stedelijk zwembad' van april 2005.

Op 28 juni 2005 heeft de gemeenteraad gekozen voor de Hogewegzone als nieuwe locatie voor het stedelijke zwembad.

Prestatiecontract 2006 – 2010

Dit prestatiecontract³ heeft als doel de samenwerkingsafspraken vast te leggen tussen de gemeente en de corporaties De Alliantie en Portaal Eemland. Voor de komende jaren heeft de gemeente haar beleidsdoelen en beoogde resultaten geformuleerd in de Woonvisie Amersfoort 2006 – 2010. De corporaties baseren zich op hun meerjaren beleid- en investeringsplannen. Tezamen vormen deze nota's de grondslag voor gezamenlijk nieuw beleid en samenwerking. Per jaar wordt aan de vijfjarige prestatie-overeenkomst een bijlage toegevoegd met concrete – en waar nodig per corporatie uitgesplitste afspraken, het zogenaamde jaarcontract.

De ontwikkeling van de Hogewegzone vormt een onderdeel van het prestatiecontract.

Startnotitie 2006

Op 23 mei 2006 is de Startnotitie voor de Hogewegzone in de gemeenteraad behandeld. Hierin worden de volgende ambities genoemd voor de Hogewegzone:

- Ingezet wordt op een stadsentree met allure;
- Beoogd wordt een optimale verkeerskundige doorstroming op de Hogeweg;
- Het woonprogramma gaat uit van een stedelijk woonmilieu met een zo hoog mogelijke dichtheid. Daarmee kan ook worden voldaan aan het principe van eerst vervangend bouwen, dan pas slopen;
- De kwaliteit van de bebouwing zal hoog zijn. Het zwembad wordt een 'blikvanger' bij de entree van de stad.
- Gevraagd wordt om een uitwerking van een stedenbouwkundig alternatief met een minder stedelijke ambitie, dat wil zeggen een invulling van het plangebied met een lagere dichtheid.

Participatietraject

Op basis van de opdracht van de raad is op 28 augustus 2006 gestart met een participatietraject. Het eerste deel van het traject werd gevormd door een aantal bijeenkomsten met de participatiegroep. Met inbreng van de participatiegroep hebben de gemeente en De Alliantie twee stedenbouwkundige modellen uitgewerkt.

Het tweede deel van het traject bestond uit een stadsbrede consultatieronde over de twee uitgewerkte modellen, het Groene Poortmodel en het Stadsparkmodel. Deze modellen zijn op de vorige pagina weergegeven. Hierna is er gekozen voor het Groene Poortmodel.

³ Prestatiecontract 2006 – 2010, Gemeente Amersfoort en de stichtingen Portaal, handelend onder de naam Portaal Eemland en De Alliantie, handelend onder de naam Alliantie Eemvallei, 11 mei 2006

Ook in de volgende fases van de planvorming zijn de burgers betrokken. Er zijn reeds voor vier onderwerpen workshops gehouden (in totaal acht workshops). Hiervan wordt verslag gedaan in de uitgave "Hoe staat het met de plannen voor de Hogewegzone?, een verslag van participatie". De ingebrachte wensen zijn gebruikt bij het maken van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan.



De Groene Poort



Het Stadspark

Raadsbesluit stedenbouwkundig voorkeursmodel (2008)

In juni 2008 heeft de gemeenteraad gekozen voor het stedenbouwkundige model 'De Groene Poort' als invulling van het onderhavige plangebied.

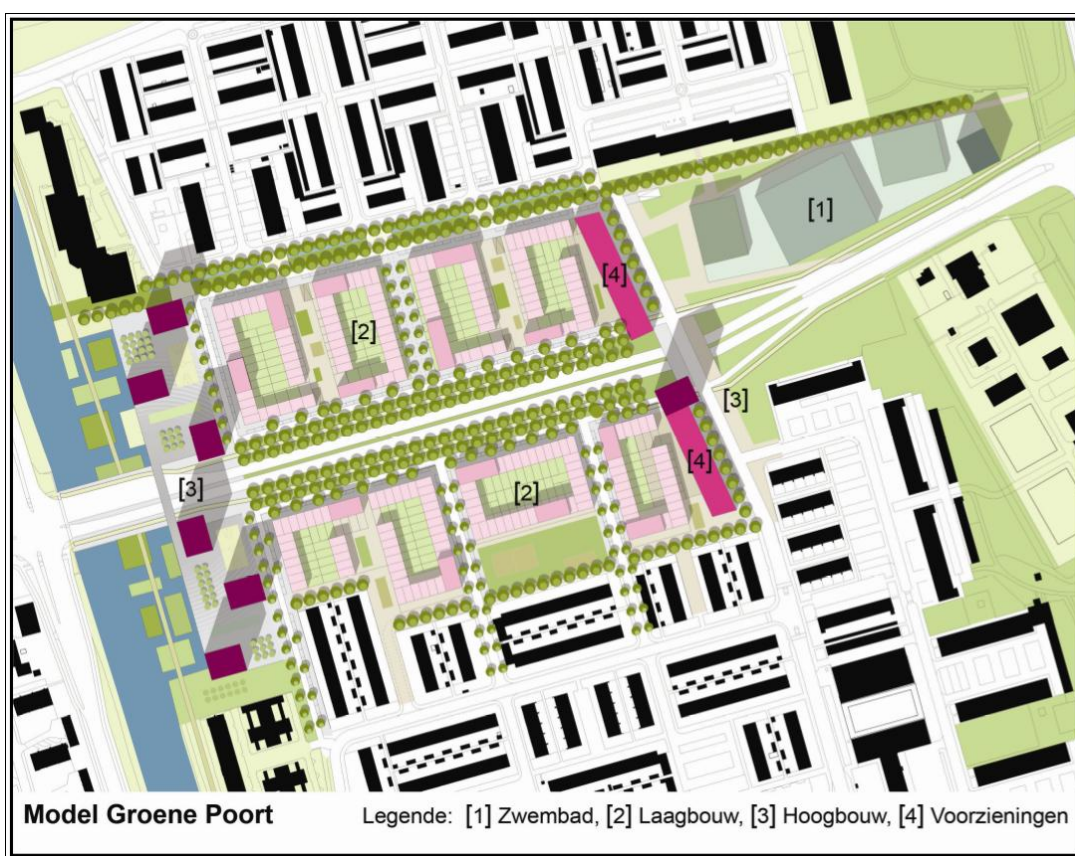
De raad heeft gekozen voor dit model omdat het voldoet aan de vooraf gestelde kaders én aan de doelstellingen van Amersfoort Vernieuwt. Ook wordt met dit model het project de doelstelling 'eerst bouwen, dan slopen' van Amersfoort Vernieuwt beter gehaald, aangezien in dit model meer woningen gebouwd worden dan in het model 'Het Stadspark'. Hierdoor kunnen de bewoners vanuit de Amersfoort Vernieuwt-wijken beter doorverhuizen naar nieuwbouw als hun huis gesloopt wordt. In het gekozen model 'De Groene Poort' worden ook meer sociale huurwoningen en meer eengezinswoningen gebouwd dan in het tweede model, daarnaast is sprake van een betere inpassing van ondersteunende voorzieningen. De voorzieningen liggen namelijk op een natuurlijke wijze tussen de huidige wijken Liendert en Schuilenburg, hetgeen kansen biedt voor versterking van de sport- en verzorgingsgerelateerde voorzieningen en het stimuleren van wijkconomie.

Door de gemeenteraad zijn daarnaast onder meer de verkeersdoorstroming op de Hogeweg, de invloed van de A28 en de geluid- en luchtkwaliteitsnormen als kader gesteld voor de verdere planuitwerking. Deze zaken worden onderzocht in het kader van de MER-procedure.

Startnotitie 2008

Na vaststelling van 'De Groene Poort' als voorkeursmodel voor de Hogewegzone door de gemeenteraad, is de startnotitie⁴ opgesteld. Deze startnotitie is opgesteld om te dienen als basis voor het daarna op te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

De startnotitie is vooruitlopend op het SPvE ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. In november 2008 heeft de raad van de gemeente Amersfoort ingestemd met de startnotitie Hogewegzone. De startnotitie werd hiermee de basis voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). In de startnotitie zijn de kaders en voorwaarden voor de verdere uitwerking van het voorkeursmodel 'De Groene Poort' opgenomen. Het stedenbouwkundige plan is vervolgens opgesteld binnen deze kaders en voorwaarden en wordt in de volgende paragraaf beschreven.



Het model De Groene Poort

⁴ Startnotitie voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hogewegzone, gemeente Amersfoort, 5 november 2008)

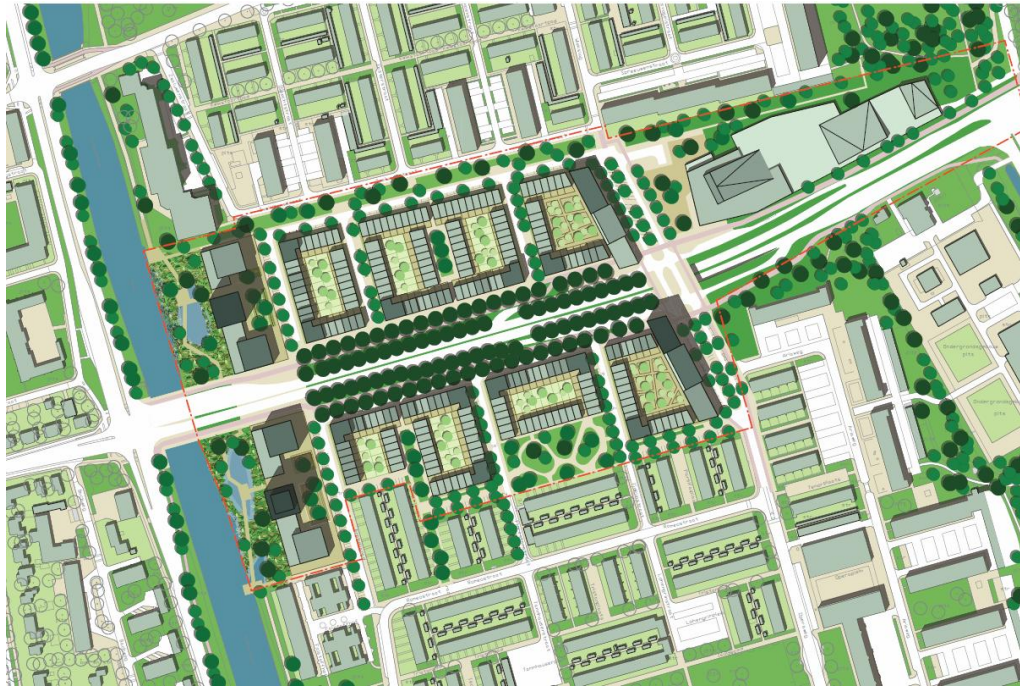
4.3 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

De gemeenteraad heeft gekozen voor de verdere uitwerking van het model 'De Groene Poort' in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan⁵. De belangrijkste onderdelen van het stedenbouwkundige plan zijn de volgende:

- In het oostelijke deel van het plan wordt het nieuwe zwembad gerealiseerd. Het gebouw moet de entree van Amersfoort vanaf deze zijde gaan markeren. Naast het zwembad wordt een groot 'buurtplein' vormgegeven, om een overgang te maken tussen de wijken Schuilenburg en Liendert;
- In totaal worden circa 160 woningen gesloopt en worden circa 750-870 nieuwbouwwoningen in het plangebied gerealiseerd. Het westelijke deel van het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde van de Hogeweg woningbouw gerealiseerd, zowel grondgebonden clusters in combinatie met appartementen in de vorm van middelhoogbouw enerzijds als hoogbouw anderzijds;
- De Hogeweg zelf wordt ingericht als laan en krijgt een ventweg om de nieuwe woningen te ontsluiten. De woningen worden vrij dicht op deze weg gerealiseerd, om de weg te begeleiden en de stadsentree te markeren;
- Het Valleikanaal krijgt een stedelijke (oost) en een meer natuurlijke oever (west) waarbij wordt aangesloten op de Ecologische Hoofdstructuur.
- Door de kruising van de Operaweg en de Hogeweg ongelijkvloers te realiseren, wordt de doorstroming op de Hogeweg en de verbinding tussen de woonwijken ten noorden en zuiden van de Hogeweg verbeterd.
- Het waterwingebied aan de noordoostzijde van het plangebied krijgt een verbinding met het Valleikanaal.

Dit stedenbouwkundige model neemt de diverse identiteiten van deelgebieden als uitgangspunt en zet het karakter van deze deelgebieden door in de plannen voor de Hogewegzone. Daardoor ontstaat een opeenvolging van ruimtelijke sferen. De Hogewegzone bestaat uit de deelgebieden Valleikanaal, Middengebied, Buurtas en Zwembad/Waterwingebied. De deelgebieden verbinden de Hogewegzone zowel op een stedelijk als lokaal schaalniveau. Bovendien creëren ze binnen het plangebied een verscheidenheid aan woon en werkmilieus die ieder een specifieke invulling krijgen met programma en openbare ruimte. De Hogeweg is de drager van het ruimtelijke raamwerk die als een kralenketting de verscheiden elementen aan elkaar rijgt. Het stedenbouwkundig plan is hieronder weergegeven. In paragraaf 4.4.1 wordt dieper ingegaan op de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan en in paragraaf 4.4.2. en 4.4.3. wordt ingegaan op de uitwerking van de bebouwing en openbare ruimte in de verschillende deelgebieden van het stedenbouwkundige plan.

⁵ Stedenbouwkundig Plan Hogewegzone Amersfoort, KCAP Architects&Planners, Mei 2010



Het stedenbouwkundig plan

4.4 Het stedenbouwkundig plan

4.4.1 Opgave en ambitie

De opgave is de transformatie van een prominente locatie aan de Hogeweg naar een nieuwe stadsentree met allure. Een hoogwaardig, divers en levendig stedelijk milieu om in te wonen, werken en te verblijven. Met een wervende architectuur en stedenbouw en goed verbonden met de binnenstad en de omliggende wijken.

Het plangebied wordt herontwikkeld met ca. 750-870 woningen en ruimte voor voorzieningen, kleinschalige bedrijfsruimten en een zwem- en sportcentrum voor de stad. Er komt een raamwerk van diverse openbare ruimtes, zoals straten, pleinen en parken, die het gebied optimaal verbinden met de rest van de stad. Voor een goede verkeersafwikkeling zorgt een ongelijkvloerse kruising ter plaatse van de Operaweg-Hogeweg. Het doel van de ontwikkeling is achtledig:

1. Een nieuwe stadsentree met allure;
2. Een robuust en divers raamwerk openbare ruimte;
3. Een aantrekkelijk, stedelijk en divers woonmilieu;
4. Een complementaire mix van voorzieningen;
5. Een goede inbedding in de omgeving
6. Een optimale verkeersafwikkeling;
7. Een hoge kwaliteit van de bebouwing, met het zwembad als blikvanger;
8. Duurzame ontwikkeling

4.4.2 Uitwerking bebouwing

Algemeen

De beoogde uitstraling van het plangebied als hoogwaardig, divers en levendig stedelijk milieu moet tot uiting komen in de bebouwing. De volgende algemene uitgangspunten zijn van toepassing:

- Een evenwichtige mix van wonen en voorzieningen;
- differentiatie in woonprogramma;
- Creëren actieve begane grond;
- hoge kwaliteit van de bebouwing met het zwembad als blikvanger;
- authentieke en hedendaagse architectuur;
- op verschillende schaalniveaus moet de bebouwing zich positioneren en onderscheiden in de stad;
- variatie in bebouwing op verschillende schaalniveaus.

1. Het Valleikanaal



Driedimensionale impressie deelgebied Valleikanaal

Algemeen

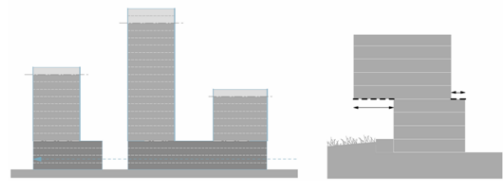
Langs het Valleikanaal worden verschillende hoogbouwclusters gerealiseerd. De clusters hebben steeds gemeenschappelijke kenmerken wat betreft het bouwvolume en de gevelafwerking aan elkaar verwant, maar kennen een diversiteit in de geleding van de gebouwen en de hoogte, waardoor een eentonig beeld wordt voorkomen. De bebouwing aan het Valleikanaal vormt tezamen een uniek ensemble aan het water.

In de gevels is steeds de opbouw 'plint-romp-kop' zichtbaar. De bebouwing heeft twee karakters: open en licht naar het Valleikanaal en de stad en een markant gezicht naar de Hogeweg en de buurt. De architectuur is authentiek en hedendaags, met een horizontale geleiding en een lichte kleurstelling van de materialen.

De hoogbouwclusters kennen diverse hoogten, variërend van 7 lagen tot maximaal 21 lagen hoog. De hoogste hoogten worden steeds bereikt in het midden van de bouwmassa die minimaal 13 lagen hoog zijn), aan de buitenzijden van de Valleistrook is de hoogte lager. De 'plinten' worden uitgevoerd in 3 tot 4 lagen.

Tussen de hoogbouwclusters ligt steeds publieke ruimte. Verder wordt aan het Valleikanaal een strook gereserveerd als ecologische zone. Voor de inrichting van deze zone wordt gedacht aan een waterachtig milieu met rieteilanden. Door de ecologische zone loopt een recreatief wandelpad.

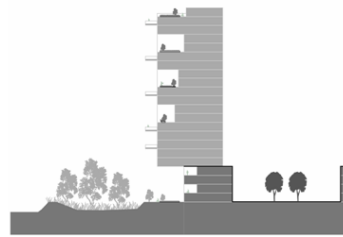
Parkeren vindt verdiept en deels half-verdiept of niet-verdiept plaats in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening, die deels kan bestaan uit twee lagen.



Geleding, plint, romp en overstekken



Horizontale geleiding, transparantie en lichte uitstraling



2 karakters

Stedenbouwkundig principe bebouwing Valleikanaal



Suggestie aanzicht van de bebouwing langs het Valleikanaal

Flexibiliteit in uitwerking

Bij de uitwerking van de torens wordt in het stedenbouwkundig plan een grote mate van flexibiliteit gegeven. Uitgangspunt is een sterke samenhang in de gehele bebouwingsstructuur aan het kanaal en tussen beide zijden van de van de Hogeweg. Per zijde van de Hogeweg is afzonderlijk een compositie mogelijk met minimaal twee torens en maximaal drie torens. Het aantal torens, hun vorm en positie is bij uitwerking nader te bepalen, afhankelijk van het benodigde aantal woningen. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de mogelijke varianten. In onderhavig bestemmingsplan wordt voldoende ruimte geboden om elk van deze varianten te realiseren.



Varianten bebouwingsstructuur Valleikanaal: 3+2, 2+3 en 2+2 torens

2. De woonbuurten / het middengebied



Driedimensionale impressie deelgebied woonbuurten/middengebied

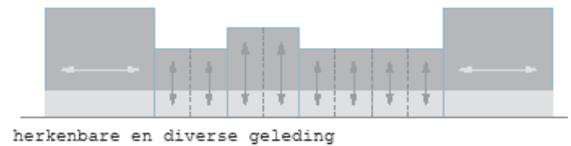
Langs beide zijden van de Hogeweg bieden laagbouwblokken plek aan een stedelijke vorm van gezinswoningen met tuintjes. De begane grond van deze blokken biedt ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en woon-werk-eenheden. Het gebied krijgt de beoogde stedelijke uitstraling door de mix van deze grondgebonden woningen met middelhoge meergezinswoningen. De bebouwing aan de Hogeweg moet op deze wijze bijdragen aan het karakter van de Hogeweg als markante en formele stadsstraat. De bebouwing krijgt een herkenbare maat en schaal en diversiteit in geleding, hoogte, massaopbouw, alsmede een duidelijke verdeling in de opbouw tussen plint en romp. Direct aan de Hogeweg hebben de gebouwen een markant en royaal karakter ('stadshuizen'), met een levendige plint aan de straat.

Deze woningen hebben een flexibele begane grond waarin diverse woon- werk- en verblijfsfuncties een plaats kunnen krijgen. De woningen die grenzen aan de bestaande woonbuurten Schuilenburg en Liendert krijgen een kleinere maat, passend bij de bestaande woningen in de omgeving. Op deze wijze wordt een geleidelijke overgang naast de bestaande woonbuurten bewerkstelligd. De hoogten in de woonblokken variëren van 5 bouwlagen aan de Hogeweg tot maximaal 3 bouwlagen aan de zijde van de bestaande woonbuurten.

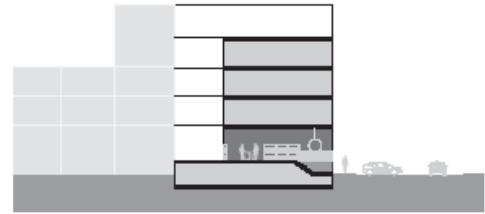
De architectuur is authentiek en hedendaags met een open en transparante plint, een eenduidige en herkenbare materialisering van de romp en met verticale geleding van de gevel.

Tussen de woningen is op twee plaatsen plaats voor groen en hoven met speelplekken. De binnenterreinen in de bouwblokken worden ingericht als privéterrassen en tuinen of collectieve ruimten.

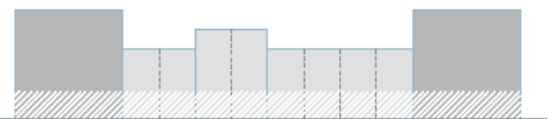
Parkeren vindt plaats op eigen terrein en uit het zicht, waarbij de omvang van de gebouwde parkeervoorzieningen nog niet vast staat. Dit hangt af van het uiteindelijke programma en bouwplan en de geldende parkeernorm. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.



herkenbare en diverse geleding



Actieve plint en markant gezicht naar de Hogeweg



Levendige plint en eenduidige verticale romp

Stedenbouwkundig principe bebouwing Hogeweg





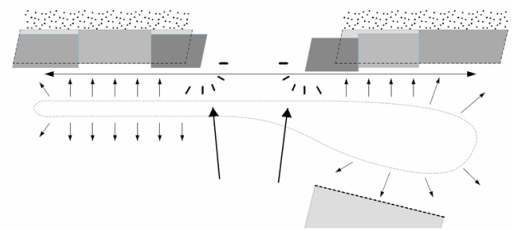
Suggestie aanzicht van de bebouwing langs de Hogeweg

3. De Buurtas (Operaweg)

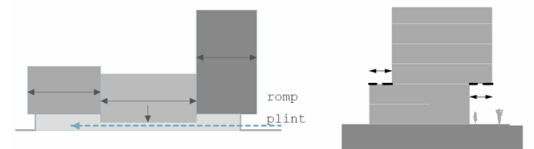


Driedimensionale impressie deelgebied Buurtas

Doordat de Operaweg over de Hogeweg wordt doorgetrokken middels een ongelijkvloerse kruising, ontstaat een betere verbinding tussen de wijken. Deze weg krijgt een stedelijk profiel met voorzieningen in de plinten. De bebouwing wordt hier 6 tot 9 bouwlagen hoog. In de ervaring van de stadsentree vormt de gevelwand langs de Operaweg een 'poort'; dit wordt nog geaccentueerd door een toren in de knik van de weg. De toren tussen de 13 en 21 lagen hoog. De bebouwing vormt hier een uniek ensemble ter accentuering van de stadsentree en buurtas. De bebouwing krijgt een herkenbare korrel en kent veel diversiteit in de geleding, hoogte, massaopbouw met een duidelijke verdeling in de opbouw tussen plint en romp. De bebouwing krijgt een markant gezicht naar de Hogeweg en een levendig en communicerend gezicht aan de buurtas. De architectuur is authentiek en hedendaags met een



plinten en gevels communiceren met de buurtas



markant gezicht naar de Hogeweg



Transparante plint en diverse, lichte uitstraling romp

Stedenbouwkundig principe bebouwing Buurtas

transparante plint aan de buurtas, een eenduidige en herkenbare materialisering van de romp, en een verticale en diverse geleding.

Parkeren vindt verdiept plaats.

In het gebied bevinden zich aanzienlijke niveauverschillen. De plinten moeten de niveauverschillen van het plan en bij de kruising integreren,



Suggesties aanzicht van de bebouwing langs de Buurtas

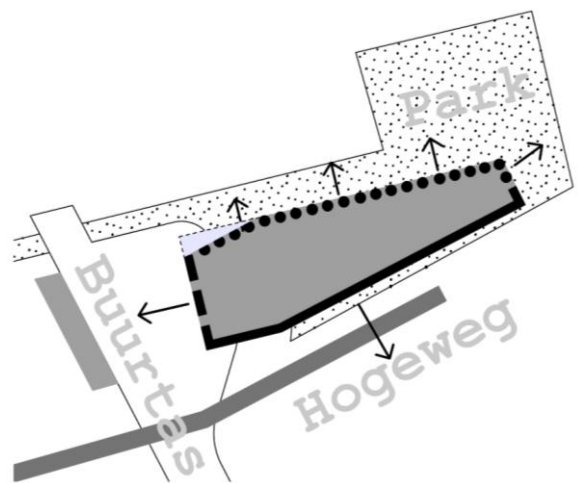
4. Het zwembad / Waterwingebied

Waterwingebied

Het grootste deel van het Waterwingebied maakt geen deel uit van onderhavig bestemmingsplangebied aangezien hier de bestaande groene bestemming behouden blijft. Om die reden wordt hier onder alleen ingegaan op het zwembad.

Zwembad

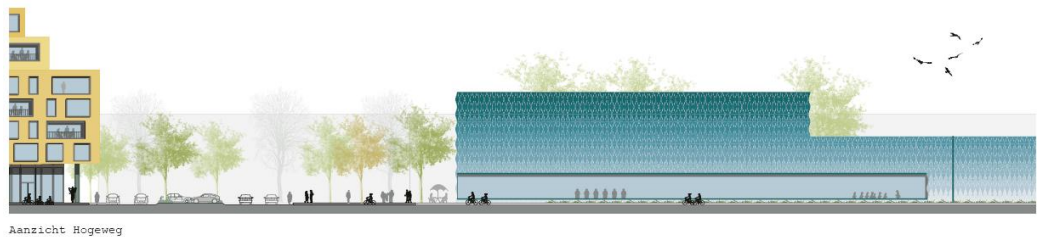
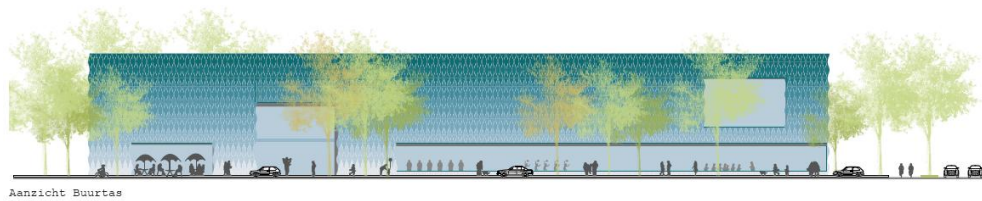
Het zwembad moet een blikvanger vormen als stadentree van Amersfoort. Het bijzondere gebouw krijgt een stedelijk gezicht aan de Hogeweg, een landschappelijk gezicht naar het waterwinge-



Stedenbouwkundig principe bebouwing Buurtas

bied en de buurt en een levendig gezicht aan de buurtas (buurtplein). Langs de buurtas vormt zich een plein, met plaats voor diverse verblijfsfuncties. Aan deze zijde krijgt het zwembad een entree. Het parkeren vindt uit het zicht plaats.

Het is, in verband met de verwachte bezoekersaantallen, noodzakelijk om voor dit project een Milieueffectrapportage (MER) te doorlopen. Op deze MER-procedure en de hiervoor reeds uitgevoerde onderzoeken wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.



Suggesties aanzicht van de bebouwing van het zwembad



4.4.3 Uitwerking openbare ruimte

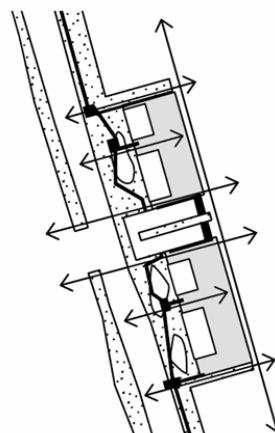
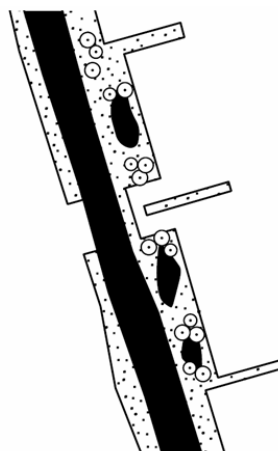
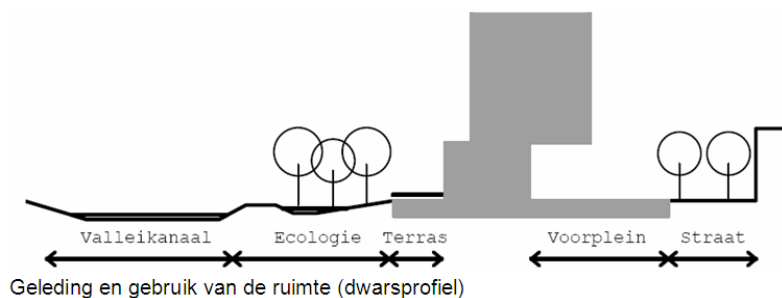
Algemeen

Voor de verdere uitwerking van de openbare, niet bebouwde ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- stedelijke en groene uitstraling;
- unieke en markante stadsentree;
- diversiteit aan ruimtes en sferen;
- verscheidenheid in gebruik;
- raamwerk moet in alle schaalniveaus (stad, wijk en buurt) participeren;
- inrichten van een aantal ecologische structuren;
- tegengaan verrommelen en visuele verstoring.

1. Valleikanaal

Het openbare gebied wordt hier met name ingericht als continu ecologisch landschap aan het kanaal. De ruimte wordt hier verbijzonderd met poelen. In de zone komen wel routes voor voetgangers. Een mogelijkheid die nog wordt onderzocht is het realiseren van een passage over de Hogeweg. Aan de straatzijde krijgt het openbare gebied een meer gecultiveerd karakter, met tuinen boven gebouwde parkeervoorzieningen. Ten behoeve van de versterking en bescherming van ecologische waarden geldt ter plaatse van de groenzone langs het Valleikanaal een dubbelbestemming Waarde – ecologie.



Schematische weergave van de plannen voor het Valleikanaal

2. Woonbuurten/Middengebied

Hogeweg

De Hogeweg wordt aangelegd als stedelijke boulevard. Hogeweg krijgt een symmetrisch profiel met een viertal forse bomenrijen langs beide zijden van de weg. De bomen zijn beeldbepalend voor de identiteit van dit straatprofiel. Onderzocht wordt of er bestaande bomen kunnen worden behouden. Hiervoor is door de gemeente een Bomen Effect Rapportage uitgevoerd.



Tekening met profielen Hogeweg

De Hogeweg krijgt een inrichting als stadsentree met als typering 'stadstuin', waarbij de weg een laanprofiel krijgt met bomen en fietspaden. Aan beide zijden worden ventwegen aangelegd, met parkeren in het profiel. Deze openbare ruimte kan worden verbijzonderd met kunst en verlichting.

Speelstraat

De 'speelstraat' (de verbinding aan de noordzijde van het plan) wordt ingericht als ecologische verbinding tussen het Valleikanaal en het Waterwingebied. In deze zone heeft water een belangrijke functie. De speelstraat wordt hiervoor hoofdzakelijk ingericht als wadi, waarin het hemelwater zal worden geborgen. Langs de speelstraat komt verder een wandelroute met speel- en zitplekken.

Buurtplein

Het buurtplein is gelegen aangrenzend aan de bestaande woonwijk Schuilenburg aan de zuidzijde van het plan. De openbare ruimte heeft hier met name een functie als lokale ontmoetingsplek en wordt ingericht als park en plein ('groen plein'). Het buurtplein dient tevens als verbindende schakel tussen de twee bestaande wijken Liendert en Schuilenburg. Het buurtplein wordt auto- en parkeerplaatsenvrij ingericht.

Hoven

Op twee plaatsen is in het middengebied ruimte voor groene 'hoven', die zijn gericht op de lokale gemeenschap. Het betreft kleinschalige groene ruimtes die niet worden benut voor parkeren. Er is ruimte voor groen en speelplekken.

Binnentuinen

De blokken in het middengebied bieden aan de binnenzijde ruimte voor groene, rustige oases. Afhankelijk van de verdere uitwerking kan bij deze blokken worden gekozen om een collectieve binnentuin te maken waaraan privé-terrassen grenzen. Ook kunnen de binnengebieden volledig uitgegeven worden met terrassen en tuinen. Het is afhankelijk van de later uit te werken parkeeroplossing of deze tuinen in de volle grond staan.

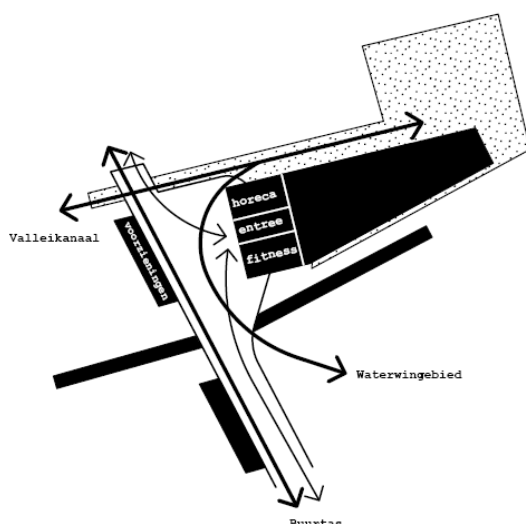
Straten

Langs de straten is veel ruimte voor voetgangers en vindt er aan één zijde van de weg parkeren plaats. In het profiel is ruimte voor bomen en groen.

3. Buurtas/Operaweg

Buurtas

De buurtas wordt ontwikkeld als stedelijke ontmoetingsplek, waar diverse functies in de plint zijn gesitueerd. De hoge bebouwing geeft de plek een stedelijk allure.



Openbare ruimte Buurtas

4.4.4 Functies

Wonen

Wat betreft het wonen zal sprake zijn van een gevarieerd woonprogramma. Binnen het plan is ruimte voor onder meer rijwoningen, hofwoningen, woon-werk eenheden, appartementen/beneden- en bovenwoningen en appartementen. Deze woningen kunnen diverse doelgroepen, zoals starters, senioren en gezinnen, bedienen. Minimaal 30% van de nieuwe woningen wordt in de sociale huur gerealiseerd. Het aantal appartementen varieert van circa 540 tot 650. Het aantal eengezinswoningen is circa 210 tot 220. In totaal zullen circa 750 tot 870 woningen worden gebouwd. Binnen het gebied wordt ruimte gegeven aan initiatieven voor collectief opdrachtgeverschap. Daarnaast worden de meeste woningen levensloopbestendig gebouwd.

Voorzieningen en overige functies

sportcomplex

Het sportcomplex wordt gesitueerd aan de buurtas, de verbinding tussen de wijken Liendert en Schuilenburg. Belangrijk voordeel is dat de voorziening hiermee voor zowel inwoners uit Liendert als voor Schuilenburg goed te bereiken is. Aansluitend op de notitie 'zwemwater in Amersfoort' van 23 november 2004 is, conform de ambities van de raad, voor het sportcomplex het volgende programma uitgewerkt:

- Zwembad met 50-meter bad, 25-meter bad en trainingsinstructiebad c.q. doelgroepenbad;
- Sporthal, ter vervanging van de huidige sporthal Schuilenburg.

Gelet op de komst van het stedelijke zwembad in combinatie met de nieuwe sporthal Schuilenburg, zijn er mogelijkheden voor de toevoeging van diverse sportfuncties in combinatie met ondergeschikte horeca tot een maximum oppervlakte van 50 m² en detailhandel tot een maximum oppervlakte tot 250 m². De ondersteunende detailhandel heeft geen zelfstandige trekkracht maar past bij het thema sport en lifestyle. Hierbij kan worden gedacht aan de verkoop van zwemkleding, sportkleding, bad & beauty-producten voor mogelijke fitness, sauna en wellnessruimte.

Daarnaast is een zelfstandige horecavoorziening toegestaan, hierbij valt te denken aan een restaurant. Belangrijk is dat deze horeca een uitstraling heeft naar het plein. Daar het niet de bedoeling is dat de hier te vestigen horeca een zelfstandige trekkracht heeft maar vooral ondersteunend functioneert, zal de omvang van deze horeca beperkt blijven tot een maximum van 500 m². Duidelijk moge zijn dat er niet een groots restaurant of conferentiegebeuren gevestigd kan worden. Wel moet het mogelijk zijn een drankje te nuttigen, een snack, een lunch/klein diner, bijvoorbeeld een familierestaurant. De openingstijden kunnen zich daarbij aanpassen aan de activiteiten die er plaats vinden, zoals een avondtoernooi.

Vanuit de wens om levendigheid van het plein te bevorderen, zou de uitstraling van het horecagebeuren in dit blok richting het plein wenselijk zijn. Dit betekent dat ook vanaf het plein de horeca toegankelijk is en een terras geplaatst kan worden. Samen met de horeca kan op deze wijze het pleinbeeld versterkt worden.

Tot slot wordt een data-centre toegevoegd met het oog op het verkrijgen van een duurzame warmtevoorziening. De oppervlakte bedraagt maximaal 1.000 m². Ten slotte zijn maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang toegestaan, alsmede zorgvoorzieningen in de vorm van wellness, fysiotherapie en fitness.

Buurtas (Noord)

In het noordelijke deel van de bebouwing aan de buurtas (ten noorden van de Hogeweg en ten westen van de Operaweg) zijn hoofdzakelijk maatschappelijke functies, dienstverlening en kantoren mogelijk, zowel in de eerste als tweede bouwlaag. Daarnaast zijn hier ook detailhandel en horeca denkbaar in de eerste bouwlaag. Enkele functies zijn in de regels beperkt tot een maximale oppervlakte.

Deze bestemming geeft ruimte aan de invulling van beauty&care zoals schoonheidssalon, pedicure, kapsalon, diëtiste en fysiotherapie. Daarnaast geeft horeca invulling aan het de mogelijkheid om langer op het aanpalende plein te verblijven. Hierbij moet worden gedacht aan een ijssalon, snackbar, broodjescorner, koffiebar etc.. Wat betreft de detailhandel moet worden gedacht aan een kiosk, drogist of tijdschriftenwinkel.

Hiernaast is in dit deel van het bouwvlak een hostel voor drugsverslaafden gepland.

Buurtas (Zuid)

In het zuidelijke deel van de bebouwing aan de buurtas (ten zuiden van de Hogeweg en ten westen van de Operaweg) wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Deze functies zijn alleen toegestaan op de begane grondlaag. Deze bestemming sluit aan bij de levendigheid van de buurtas, maar voorkomt dat er een voorzieningencluster ontstaat met wijkoverstijgende functies zoals een supermarkt. De maatschappelijke functies en dienstverlenende functies dragen bij aan de wens om een woonservicegebied te creëren.

Hogewegzone

De Hogeweg is een prachtige locatie voor bedrijvigheid aan huis: woonwerkeenheden. In de blokken langs de Hogeweg zijn aan beide zijden woon-/werkwooningen gepland. Deze zijn bedoeld voor ondernemers die aan huis een beperkte kantoor- of bedrijfsaccommodatie willen realiseren. In deze woningen is dat mogelijk. Van belang is dat de woningen betaalbaar zijn en in functie kunnen veranderen. Zo kunnen de woningen mee in de toekomstige ontwikkeling van wonen en werken. De regeling beroep en bedrijf aan huis maakt het mogelijk vanuit huis te werken. Naast de grondgebonden woningen kunnen er op de hoeken van dezelfde blokken ook appartementencomplexes worden gemaakt. Onder die appartementen is het ook mogelijk werkfuncties te huisvesten. Hiervoor is de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Deze functies behoeven niet rechtstreeks aan de bovenliggende woningen te worden gekoppeld. Met een afwijkingsregeling is het ook mogelijk dienstverlening en kantoren toe te staan op alle bouwlagen. Aan de noordzijde langs de Hogeweg bedraagt het aantal vierkante meters onder de appartementen 880 m² (36%) en onder de rijwoningen 1550 m², in footprint aan de zuidzijde is het aantal ook 880 m² (33%) onder de appartementen en 1775 m² onder de rijwoningen. Op basis hiervan kan een goede mix van bedrijven aan huis en zelfstandige ondernemingen ontstaan.

Valleikanaal

Het gebied langs het Valleikanaal biedt naast wonen ook kansen voor werken. Het is een locatie die goed bereikbaar is, goed zichtbaar is en een bijzonder uitzicht heeft wat het werken aangenaam maakt. Binnen Amersfoort is behoefte aan kleinschalige kantoorruimte⁶, nieuwe werklocaties en aan een toename van werkgelegenheid om een volwaardige regiofunctie te vervullen⁷. Op deze locatie kunnen we dat goed combineren en zijn derhalve maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoor en horeca categorie a in de onderste bouwlaag toegestaan.

Er is binnen de gemeente nog geen onderzoek of beleid bekend waaruit we kunnen afleiden wat de relatie is tussen het aantal toegevoegde woningen en de behoefte aan het aantal (nieuwe) arbeidsplaatsen. Waar wel onderzoek naar is gedaan is de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte. De behoefte van zzp'ers en starters ligt tussen de 50 en 100m² en voor kleinschalige kantoorruimte tot maximaal 250 m².⁸

⁶ Onderzoek Wijkeconomie; de kleine ondernemer aan het woord (Bureau Buiten, 2008)

⁷ Economische visie 2030, commissie van Ek (Gemeente Amersfoort, 2009)

⁸ Rapport wonen werken gaan samen in Gooi- en Eemland (Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, 2007)

De ruimte tot 250m² is geschikt voor 5 tot 20 werkzame personen. Er is behoefte aan kantoorruimte met een eigen identiteit en flexibele huurvoorwaarden. Daarnaast biedt de locatie Valleikanaal mogelijkheden voor recreatie. Bijvoorbeeld een fietsvertrekpunt, een natuurspeelplaats of kano aanlegpunt. Dat maakt het aantrekkelijk om daar daghoreca te vestigen. Denk dan aan een kiosk of corner waar je een ijsje, broodje en koffie kan kopen. Het versterkt de levendigheid en maakt het aantrekkelijker voor bedrijven om zich te vestigen in de wijk. Daarnaast voorkomen we overlast omdat de horeca 's avonds gesloten is. De horeca moet geen concurrentie vormen voor het plein bij het zwembad en complementair zijn aan de recreatieve voorzieningen die mogelijk langs het Valleikanaal komen.

Om de behoefte aan kantoorruimte te combineren met een groeiende vraag naar werkgelegenheid (toevoeging van minimaal 600 woningen), worden naast de woonfunctie ook andere functies toegestaan. De bestemming bevat naast wonen, vormen van kantoor, maatschappelijk en dienstverlening. Detailhandel is niet toegestaan. Voor dit gebied worden de aanvullende functies beperkt tot maximaal 2500 m² waarbij de individuele ruimtes niet groter zijn dan maximaal 500 m².

Uitgaande van een gemiddelde van 12 werkplekken per 250 m² dan kan dit een toename aan werkgelegenheid opleveren van ongeveer 96 werkplekken.

Aan huis gebonden bedrijven en beroepen

Binnen het gehele plangebied zijn ten slotte aan huis gebonden bedrijven en beroepen mogelijk. In de regels zijn de kaders hiervoor vastgelegd.

Onderbouwing afzetbaarheid woningen en voorzieningen

Woningen

Huurwoningen⁹

De verwachting is dat er ruim voldoende markt is voor de circa 250 nieuwe sociale huurwoningen in de Hogewegzone. Dit is onder meer gebaseerd op ervaringen uit het recente verleden. Daarnaast laten ook de cijfers van Woonkompas zien dat er nog steeds veel vraag is naar huurwoningen in Amersfoort:

- Het percentage actief woningzoekenden in Amersfoort bedraagt al jaren ruim 16%.
- De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is 4,5 jaar.
- Gemiddeld zoekt een woningzoekende 1,8 jaar naar een huurwoning.
- Op vrijgekomen huurwoningen komen gemiddeld 97 reacties.

Tenslotte dient ook rekening gehouden te worden met een toenemende kwaliteitsvraag: nieuwbouwwoningen, zoals ook die op de Hogeweg, sluiten beter aan op de kwaliteitsvraag van veel woningzoekenden.

Koopwoningen¹⁰

Door de kredietcrisis is de verkoop van woningen flink afgenomen. Inmiddels is de verkoop weer stabiel, maar niet meer het aantal van voor de crisis. Op dit moment loopt vooral de verkoop van goedkopere woningen door (tot ca. € 250.000,-). Bij de

⁹ Gebaseerd op de memo 'Onderbouwing aantallen huurwoningen Hogeweg', De Alliantie Eemvallei, 6 juli 2010.

¹⁰ Gebaseerd op het 'Marketingplan Hogekwartier Amersfoort', De Alliantie Ontwikkeling, juli 2010.

bouwfaserings is het van belang om rekening te houden met de marktsituatie op het moment van verkoop. De verkoop kan verder gestimuleerd worden door het realiseren van kwalitatief goede woonomgeving, vroeg te beginnen met de bekendheid en het positief neerzetten van het gebied. Daarnaast zijn er enkele unique selling points, die de verkoopbaarheid bevorderen: de ligging ten opzichte van het centrum en de snelweg, het zwembad (gezond & fit) en de recreatiemogelijkheden. Gezien het lage aantal woningen dat in de planning staat om jaarlijks verkocht te worden (ca. 50 tot 70 per jaar), is de verwachting dat de afzetbaarheid niet problematisch zal zijn.

Voorzieningen

Woonservicegebied

De onderbouwing voor het realiseren van een woonservicegebied in de Buurtas in combinatie met het Operaplein is te vinden in een aantal beleidsnotities: het WMO-beleidskader (augustus 2008), het Manifest woonservicegebieden Amersfoort (januari 2008) en het BRO-rapport (december 2006).

De Hogewegzone ligt tussen de wijken Liendert en Schuilenburg in, waarbij de Buurtas een belangrijke, vooral voor langzaam verkeer, goed toegankelijke verbinding gaat worden tussen deze wijken. Schuilenburg is de meest vergrijsde Amersfoort Vernieuwt wijk. In Schuilenburg is sprake van herontwikkeling van het Operaplein. Door ook in de Buurtas aan de Schuilenburgzijde voorzieningen en zorggerelateerde functies op te nemen wordt tegemoet gekomen aan de gewenste woonservicegebiedontwikkeling en wordt een verbinding gerealiseerd van het nieuwe "Operaplein" naar de voorzieningen die rond het nieuwe zwembad worden ontwikkeld.

Voorzieningen^{11 12}

De basis voor de invulling van de Hogewegzone is het BRO rapport, 'Commerciële en maatschappelijke voorzieningen in Liendert, Randenbroek, Rustenburg en Schuilenburg' (december 2006). In dit rapport wordt gesproken over een gebied met een wijk-overstijgende bovenlokale verzorgingsfunctie op het gebied van sport, wellness en lifestyle. De adviezen uit het rapport zijn door het college overgenomen. Met de komst van het zwembad en een sporthal is gekozen voor een thematische invulling van wellness en lifestyle. Horeca, detailhandel en kinderopvang zijn ondersteunende voorzieningen in dit thema. Deze functies dragen ook bij aan de levendigheid van het plein aan de Buurtas.

Langs de Hogeweg wordt bestemd als woon/werk (gemengd). Hierdoor worden allerlei functies mogelijk, die bijdragen aan de levendigheid. Er is voldoende ruimte voor flexibele woonwerkwooningen met hun entree op de begane grond, waar behoefte aan is (Rapport *wonen werken gaan samen in Gooi- en Eemland*, Kamer van Koophandel, 2007).

¹¹ Gebaseerd op de memo 'Onderbouwing voor het realiseren van voorzieningen in de Buurtas', gemeente Amersfoort afdeling Economie en Wonen, 6 juli 2010.

¹² Gebaseerd op de interne memo 'reactie op bestemmingsplan Hogewegzone', gemeente Amersfoort afdeling Economie en Wonen, 10 juni 2010.

Het gebied langs het Valleikanaal biedt ook kansen voor werken. Het is een locatie die goed bereikbaar en zichtbaar is en een bijzonder uitzicht heeft. Binnen Amersfoort is behoefte aan kleinschalige kantoorruimte (*Onderzoek wijkeconomie; de kleine ondernemer aan het woord*, Bureau Buiten, 2008), nieuwe werklocaties en aan toename van werkgelegenheid ten behoeve van de regiofunctie (*Economische visie 2030*, commissie van Ek, 2009). Daarnaast biedt het Valleikanaal mogelijkheden voor recreatie.

Verkeer

Verkeerskundige inpassing

Het belangrijkste onderdeel van onderhavige plannen is dat het kruispunt van de Hogeweg met de Operaweg ongelijkvloers uitgevoerd wordt. Dit verbetert de doorstroming op de Hogeweg. De Operaweg wordt over de Hogeweg doorgetrokken tot in het noordelijk deel van het plangebied en vormt daarmee voor het autoverkeer de belangrijkste ontsluiting van het plangebied. Via op- en afritten staat het plangebied in verbinding met de Hogeweg. Om sluipverkeer te voorkomen is er geen autoverbinding tussen het noordelijk deel van het plangebied en de bestaande wijk Liendert. Voor langzaam verkeer is die verbinding er wel.

Verkeerseffecten

Ten aanzien van het aspect verkeer is een verkeerskundige studie uitgevoerd¹³. Dit rapport geeft een verkeerskundige beoordeling van de huidige en toekomstige situatie in het gebied de Hogewegzone, waarbij wordt ingezoomd op de verkeerseffecten op de Hogeweg.

In het rapport zijn twee scenario's onderzocht, de Groene Poort en het Park. Inmiddels is gekozen voor het scenario / alternatief De Groene Poort. Wat betreft de Groene Poort wordt gesteld dat er sprake is van een sterk verbeterde doorstroom op de Hogeweg. Tussen de Ringweg en de oostelijke aansluiting met de A28 gaat de trajectsnelheid omhoog en wordt in beide richtingen in de ochtendspits en staduitwaarts in de avondspits aan de normen van de gemeente Amersfoort voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat uit het rapport blijkt dat de voorliggende verkeerskundige inpassing van het plan Hogewegzone gunstige verkeerseffecten kan hebben op de Hogeweg.

Ook in het kader van de m.e.r. is een verkeersstudie uitgevoerd. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

¹³ Verkeerskundige beoordeling Hogewegzone, eindrapport Groene Poort en Park, DHV, kenmerk A0987.01.002, november 2006

Parkeren

Parkeernormen

De gemeente heeft parkeernormen vastgesteld waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen¹⁴. Hieronder zijn de voor onderhavig plan relevante parkeernormen opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een ligging van het plangebied in de 'rest van de bebouwde kom':

Parkeernormen gemeente Amersfoort			
Functie	Parkeer-norm	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
Woning (duur)	2,0	0,3	Norm per woning
Woning (goedkoop/middelduur) en starterswoningen	1,7	0,3	
Detailhandel wijk- buurt- en dorpscentra	3,30	85%	Norm per 100 m ² bvo
Horeca (café/bar/etc.)	5,0	90%	Norm per 100 m ² bvo
Horeca (restaurant)	12,0	80%	Norm per 100 m ² bvo
Kantoorgedeelte	2,0	5%	Norm per 100 m ² bvo
Kantoor met baliefunctie	2,0	100%	Norm per 100 m ² bvo
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,60	-	Norm per arbeidsplaats
Sociaal cultureel centrum	1,0	90%	Norm per 100 m ² bvo
Sporthal	2,0	95%	Norm per 100 m ² bvo
Sportschool	3,0	95%	Norm per 100 m ² bvo
Squashbanen	1,0	90%	Norm per 100 m ² bvo
Zwembad	9,0	90%	Norm per 100 m ² bvo
Arts/maatschap/therapeut	1,50	65%	Norm per behandelkamer, eerste 2 behandelkamers 4 pp per behandelkamer, voor iedere volgende behandelkamer 1,5 pp/behandelkamer

In het voorliggende stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de parkeernormen. Het stedenbouwkundige plan staat echter niet op detail geheel vast; er kan hier nog in geschoven worden. De definitieve plannen zullen, eventueel per onderdeel, worden getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. Om dit zeker te stellen is dit in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

Parkeren in het stedenbouwkundige plan

Wat betreft het parkeren is een onderscheid gemaakt tussen het parkeren voor bezoekers en het parkeren voor bewoners en werknemers.

Parkeren voor bezoekers

Het parkeren voor bezoekers van de woningen zal in plaatsvinden in het openbare gebied. In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met een parkeernorm

¹⁴ Parkeernormen Amersfoort 2009, Gemeente Amersfoort, Vastgesteld in gemeenteraadsvergadering 27 januari 2009

van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning. In het voorliggende stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de aanleg van circa 242 parkeerplaatsen, uitgaande van 805 woningen. Tevens is rekening gehouden met de aanleg van 62 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners aan de Romeostraat.

Bezoekers van de voorzieningen kunnen eveneens parkeren in het openbare gebied. Hiervoor worden parkeerplaatsen langs de Buurtas gerealiseerd. Mocht dit nodig zijn, dan kan een deel van het bezoekersparkeren deels inpandig worden opgelost. Het parkeren voor het zwembad en de overige sportvoorzieningen vindt plaats in een aparte parkeervoorziening bij het sportcomplex.

Parkeren voor bewoners en werknemers

Het parkeren voor bewoners en werknemers wordt inpandig opgelost, zoveel mogelijk uit het zicht, binnen de bouwblokken. Het betreft verdiepte of half-verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen ("parkeergarages"). Voor de parkeeraantallen is in het stedenbouwkundig plan gerekend met een gemiddelde van 1,5 bewonersparkeerplaats per woning. Aan de hand van de definitieve bouwplannen en woningtypen wordt het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald. Voor de overige functies (maatschappelijk, detailhandel, zwembad) wordt ook inpandig geparkeerd door werknemers.

Groen en ecologie

Een passende groene en ecologische inpassing is bij het onderhavig plan heel belangrijk. Het Valleikanaal aan de westzijde van het plangebied en het Waterwingebied aan de oostelijke zijde zijn hierbij de landschappelijke, groene en ecologische dragers. Voor het Waterwingebied, dat grotendeels buiten het onderhavige plangebied ligt, zijn er plannen om de belevingswaarde en het recreatief gebruik te vergroten.

Het Valleikanaal heeft een betekenis als ecologische verbindingszone tussen de Gelderse Vallei en de Eem en randmeren. Binnen het plangebied wordt een zone van 25-30 meter gereserveerd als ecologische verbindingszone. Dit gebied wordt ingericht met enkele poelen, zodat het kan dienen als rustplek voor dieren en vegetatie. In paragraaf 5.7 wordt dieper ingegaan op de ecologische inrichting van dit gebied.

De beide gebieden worden met elkaar verbonden middels de groene zone ter hoogte van de Speelstraat, aan de noordelijke zijde (Liendertzijde) van het plangebied. Deze zone krijgt een ecologische inrichting en speelt tevens een belangrijke rol in het kader van de waterberging. Zie hiervoor tevens paragraaf 5.4.

De Buurtas en de groene boulevard Hogeweg zijn de meer stedelijke openbare ruimtes in het plangebied. De Hogeweg heeft een belangrijke functie in het verkeersnetwerk en de Buurtas is een belangrijke ontmoetingsplek met voorzieningen. Ook deze zones krijgen een groene uitstraling.

Het middengebied wordt met name gekenmerkt door de verschillende laagbouwblokken. In de straten en hofjes is ruimte gereserveerd voor bomen en bermen, zodat ook hier groen een bijdrage levert aan de woon en verblijfskwaliteit. Aan de zuidzijde wordt, aansluitend op Schuilenburg, een buurtplein beoogd, dat in hoofdzaak een groene inrichting krijgt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

MER-plicht

De plannen voor de Hogewegzone hebben een betrekkelijk grote schaal. Het betreft de realisatie van circa 750 tot 870 woningen en een zwembad. Het zwembad heeft een bezoekerscapaciteit van 400.000 mensen op jaarbasis. Dat ligt net onder de grens van de MER-plicht, maar in combinatie met de forse woningbouwopgave is er voor gekozen toch een MER-procedure te doorlopen. In de startnotitie voor de MER (Ontwikkelingsplan Hogewegzone Amersfoort Startnotitie PlanMER/BesluitMER Startnotitie, De Alliantie en gemeente Amersfoort, april 2009, dossier : A0987.01.001, DHV bv) zijn de uitgangspunten voor de MER uiteen gezet.

milieueffectrapportage

Het MER-rapport is inmiddels opgesteld¹⁵. Hierbij is het stedenbouwkundige model de Groene Poort als voorkeursalternatief (VKA) onderzocht. Hiernaast is er een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) onderzocht. In dit project wordt het MMA geformuleerd als het VKA uitgebreid met een aantal extra (milieu)maatregelen.

In het milieueffectrapport (MER) zijn de milieueffecten van het VKA en het MMA weergegeven. Per aspect (verkeer en vervoer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, sociale aspecten, bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en duurzaamheid) worden steeds de effecten van het VKA en het MMA afgewogen tegen de referentiesituatie (huidige situatie en autonome ontwikkelingen). Effecten zijn zoveel mogelijk kwantitatief onderzocht en vervolgens op een kwalitatieve schaal beoordeeld. Voor de resultaten van de m.e.r. kan worden verwezen naar het MER-rapport.

uitvoeringsaspecten bij dit bestemmingsplan

In onderhavig hoofdstuk zullen de uitvoeringsaspecten worden besproken die bij onderhavig bestemmingsplan van belang zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van alle onderzoeken die voorhanden zijn. Het betreft ten eerste onderzoeken die zijn verricht bij het begin van de planvorming. Op basis daarvan is de voorlopige conclusie getrokken dat er sprake is van een haalbaar plan. Het stedenbouwkundige plan is hierna, rekening houdend met de resultaten van de eerste onderzoek, verder uitgewerkt en er is een milieueffectrapportage uitgevoerd. Ook in dit kader zijn onderzoeken verricht. Ook deze onderzoeken komen aan de orde. Bij een overlap tussen onderzoeken zijn alleen de meest recente onderzoeken opgenomen in onderhavig hoofdstuk.

De volgende onderzoeksaspecten komen aan de orde:

- Bodem;
- Geluid;
- Water;
- Luchtkwaliteit;
- Archeologie;
- Flora en fauna;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonering;

¹⁵ Ontwikkelingsplan Hogewegzone Amersfoort, Plan-MER/ Besluit-MER, De Alliantie en de gemeente Amersfoort, juni 2010

- Verkeer;
- Duurzaamheid.

5.2 Bodem

Beleid en normstelling

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

Wet Bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Gemeente Amersfoort in beeld gebracht. In een aantal gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met een geval van ernstige bodemverontreiniging moet gebeuren. Nadat er is gesaneerd, kunnen er restverontreinigingen aanwezig zijn. Soms zijn er gebruiksbepalingen.

Besluit bodemkwaliteit

In 2002 is een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan voor de gehele gemeente opgesteld.

De bodemkwaliteitswaarde geeft een verwachtingswaarde aan voor een zone (meestal een wijk of een aantal wijken) op basis van de onderzoeken die in die zone zijn uitgevoerd.

Op deze kaart ligt het bestemmingsplangebied "Hogewegzone" in een zone die op basis van de bodemkwaliteitskaart is gekwalificeerd als schoon.

Grondverzet kan plaatsvinden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Situatie in het plangebied

De Hogewegzone ligt in een gebied dat op basis van de bodemkwaliteitskaart is gekwalificeerd als overwegend schoon. Uit de inventarisatie van historisch verdachte locaties in dat gebied blijkt, dat er in het gebied geen locaties aanwezig zijn die hoog scoren. Verder zijn er in het gebied een aantal daadwerkelijke bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit niet blijkt dat er sprake is van grote verontreinigingen. Er zijn ook een aantal percelen (met name de tuincentra) waar nog geen daadwerkelijk bodemonderzoek bekend is. Deze percelen zijn ook nog niet verworven.

Op basis van deze gegevens is op dit moment de risico-inschatting voor de Hogewegzone op het moeten uitvoeren van een grote, omvangrijke sanering, klein. Bij de verwerving van percelen worden de eventueel aanwezige bodemverontreiniging meegenomen in de onderhandelingen.

Conclusie

Op basis van de huidige bekende gegevens leidt het aspect bodem niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.3 Geluid

Inleiding

In het kader van de voor onderhavig plan benodigde m.e.r. is een akoestisch rapport uitgevoerd¹⁶. Het onderzoek betreft het geluid vanwege bedrijvigheid (industrielawaai) en geluid vanwege wegverkeer (wegverkeerslawaai). De onderdelen wegverkeerslawaai en industrielawaai zijn voor de huidige situatie in het jaar 2010 en de autonome situatie in het jaar 2022 beschouwd (dit laatste inclusief inrichtingsvariant en meet milieuvriendelijk alternatief). Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten in het licht van onderhavig bestemmingsplan beschreven.

Resultaten

Nieuwe woningen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat met de huidige stedenbouwkundige opzet, en indien gebruik wordt gemaakt van stil asfalt op de Hogeweg, kan worden voldaan aan de maximale grenswaarden volgens de Wet geluidhinder: alle woningen blijven onder de maximale grenswaarden, te weten 53 dB voor de A28 en 63 dB voor de overige wegen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt ook dat, voor wat betreft toepassing van luwe gevels kan worden voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente Amersfoort indien hiermee bij het ontwerp van de individuele woningen verregaand rekening wordt gehouden. Voorliggend plan houdt al rekening met het treffen van maatregelen in de vorm van toepassing van stil asfalt op de Hogeweg ter hoogte van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het treffen van verdergaande maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk is. Wel dient bij het ontwerp (zowel qua indeling als kwalitatief) van de woningen (met name bij de hoogbouw) rekening te worden gehouden met de akoestische situatie.

¹⁶ Hogewegzone te Amersfoort - Akoestisch onderzoek, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai, 24 juni 2010, definitief, kenmerk: 20082225.R01.V03, Alcedo bv.

Bestaande woningen

Uit het onderzoek blijkt dat bij 12 woningen aan de Spreeuwenstraat de geluidsbelasting vanwege de Operaweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB. Voor deze woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Tevens dient te worden onderzocht of de geluidswering van de gevels van de woningen, volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, afdoende is. Indien dit niet het geval is, dienen voor rekening van de initiatiefnemer aanvullende geluidswerende voorzieningen aan de woningen te worden getroffen.

Bedrijven

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bestaande bedrijven door de nieuwe ontwikkeling niet worden geschaad in hun bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geluid. Tevens wordt geconstateerd dat de bestaande bedrijven niet leiden tot overschrijding van grenswaarden bij de nieuwe woningen in het plangebied. Er is daarmee geen aanleiding tot het treffen van aanvullende geluidsreducerende voorzieningen.

Sportcomplex

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het sportcomplex, voor wat betreft het onderzochte ontwerp, kan voldoen aan de grenswaarden in analogie met die van het Activiteitenbesluit. Het onderzochte ontwerp voldoet niet aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk. Dit wordt met name bepaald door de rijdende voertuigen op het terrein van het sportcomplex. Het onderzochte ontwerp kan enkel voldoen aan de richtwaarden indien essentiële activiteiten als transportbewegingen en laden en lossen uit te sluiten. Dit is niet realistisch. Daarom kan worden overwogen om de stedenbouwkundige opzet te optimaliseren met als doel het voldoen aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk. Indien wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften in analogie met het Activiteitenbesluit en zo mogelijk aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk, kan de gemeente Amersfoort oordelen dat het plan voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een geoptimaliseerde stedenbouwkundige opzet in combinatie met uitgebreide geluidsreducerende voorzieningen als geluidsarme installaties en uitgebreide gebouwisolatie, is daarmee het meest milieuvriendelijke alternatief.

Algemene conclusie

De volgende conclusies worden getrokken:

- Er wordt voldaan aan de maximale grenswaarden volgens de Wet geluidhinder en met een afwijking van een van de voorwaarden kan worden voldaan aan het geluidsbeleid van de gemeente Amersfoort indien hiermee bij het ontwerp van de individuele woningen rekening wordt gehouden;
- Voor zowel nieuwe als bestaande woningen dient een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd, aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden;
- Bestaande bedrijven worden door de nieuwe ontwikkeling niet geschaad in hun bedrijfsvoering en zorgen niet voor overschrijdingen van de grenswaarden bij de nieuwe woningen;
- Het ontwerp voor het sportcomplex dient te worden geoptimaliseerd. Hiermee kan naar verwachting worden voldaan aan de geluidsvoorschriften in analogie met het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarden voor een rustige woonwijk, en kan de gemeente Amersfoort oordelen dat het plan voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Vervolg

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor wat betreft wegverkeerslawaaï voldaan kan worden aan de maximale grenswaarden. Er kan echter niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Om die reden is het benodigd dat er een hogere grenswaardenprocedure wordt gevolgd. Er wordt naar het akoestische onderzoek worden verwezen inzake de voorwaarden en uitgangspunten (onder meer in de uitvoering van de bebouwing en de wegen) die bij de hogere grenswaarde procedure van belang zijn.

De hogere grenswaardenprocedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure vanaf de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Industrielawaai

Wat betreft Industrielawaai wordt geconcludeerd dat er geen bedrijven worden geschaad in de bedrijfsvoering en er geen sprake is van hinder op de nieuwe woningen. Een aandachtspunt is wel dat het ontwerp voor het zwembad/sportcomplex nader moet worden geoptimaliseerd.

5.4 Water

5.4.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal waterhuishoudingplan 2005-2010 (december 2004) geeft invulling aan de diverse beleidsstukken op nationaal en Europees niveau. Per functie worden de doelstellingen in het waterbeheer aangegeven. De nieuwbouw van Vogelenzang valt binnen de functie nieuw stedelijk gebied. Bij nieuwbouw moeten worden gestreefd naar een duurzaam stedelijk waterbeheer met daarop afgestemde inrichting en beheer van de bebouwde omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Aanpak diffuse bronnen;
- Voorkomen en beperken van grondwateroverlast;
- Ecologie;
- Riolerings.

Regionaal beleid

Het beleid van het waterschap Vallei & Eem is neergelegd in het Waterbeheersplan Vallei & Eem 2004 - 2007. Een van de doelen van het waterschap is het zorgen voor duurzaam waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap 'veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen'. Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- 'vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- 'schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor verbetering van de waterkwaliteit.

Dit betekent dat op lokaal niveau ruimte voor water gecreëerd moet worden. Ook het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering in bestaand stedelijk gebied levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

Schoon houden, scheiden en schoonmaken is een landelijk trits voor de waterkwaliteit. De trits wordt beschouwd als de tweede pijler voor duurzaam waterbeheer. De trits omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert (schoon houden), vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

5.4.2 Plangebied

Waterhuishoudkundig onderzoek

Wat betreft onderhavig plan is een onderzoek verricht naar de waterbergingsopgave¹⁷. Doelstelling van het onderzoek is het in beeld brengen van de omvang van de waterbergingsopgave en om aan te geven op welke wijze deze opgave binnen het stedenbouwkundig plan kan worden gerealiseerd.

Huidige situatie

Waterhuishoudkundig gezien hoort het plangebied tot het stroomgebied van het Valleikanaal, dat direct ten westen van het plangebied stroomt. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een slootje/greppel ten noorden van de Hogeweg. Als gevolg van de planontwikkeling zal dit slootje moeten worden gedempt. In de huidige situatie wordt het regenwater van het verhard oppervlak via een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel afgevoerd.

Wat betreft het grondwater wordt in het onderzoek geconcludeerd dat het gemiddeld hoogste grondwaterpeil op 1 à 1,5 m beneden maaiveld is gelegen en het gemiddeld laagste grondwaterpeil op circa 2 m beneden maaiveld. Hiermee is er sprake van een ruim voldoende ontwateringsdiepte voor de functie bebouwing.

Toekomstige situatie

Met de realisatie van onderhavig plan voor de Hogewegzone verandert de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Het verhard oppervlak van de gehele Hogewegzone betreft in de bestaande situatie 8,80 ha en in de nieuwe situatie, uitgaande van voorliggend stedenbouwkundig plan, 10,12 ha. De verharding van het oppervlak neemt dus toe met ca. 1,32 hectare.

¹⁷ Waterbergingsopgave Hogewegzone, concept d.d. 19 mei 2009, Grontmij, kenmerk 277242

Overleg en eisen

Er is overleg gevoerd met het Waterschap Vallei & Eem over de van toepassing zijnde eisen en randvoorwaarden ten aanzien van de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Algemeen uitgangspunt is dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen geen afwenteling van regenwater op de omgeving plaatsvindt. Dit houdt in dat de toename van het verhard oppervlak niet mag leiden tot een versnelde afvoer van neerslag naar het omliggende oppervlaktewatersysteem. Aanleg van waterberging is daarom essentieel.

Naast watercompensatie voor uitbreiding van het verhard oppervlak moet er ook compensatie plaatsvinden van huidig wateroppervlak dat wordt gedempt. Het betreft het bestaande slootje aan de Hogeweg, dat zal worden gedempt.

Ten slotte stelt het waterschap als eis dat in nieuw te ontwikkelen gebieden zoveel mogelijk gescheiden afvoer van regenwater en afvalwater dient plaats te vinden.

Inrichtingsopgave

In het onderzoek is berekend welk bergend wateroppervlak nodig is om te voldoen aan de hiervoor genoemde eisen die door het waterschap worden gesteld. In deze berekening zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Er is gerekend met de eerder genoemde toename van verhard oppervlak van 1,32 ha ten opzichte van de huidige situatie;
- Er is uitgegaan van de door het waterschap gebruikte buienreeks (korte en lange buien) voor neerslaghoeveelheden die 1 keer per 10 jaar kunnen worden verwacht ($T=10$ jaar), waarbij een veronderstelde neerslagtoename van 10% als gevolg van klimaatsverandering is meegenomen;
- Er is uitgegaan van een toegestane afvoer voor de $T=10$ situatie van 1,4 l/sec/ha;

Met deze uitgangspunten volgt uit de berekeningen dat in het plangebied, ter compensatie van de uitbreiding van het verhard oppervlak, een bergend wateroppervlak nodig is ter grootte van 0,15 ha.

In het rapport worden twee mogelijke methoden beschreven om deze waterbergingsopgave binnen het plangebied te accommoderen. Er is voor gekozen voor de tweede methode, waarbij er wadi's worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in het inpassen van wadi's in de 'speelstraat', de de oost-west verbinding tussen het Valleikanaal en het waterwingebied en deze zone tussen de bestaande wijk Liendert en de Hogewegzone. Hier is een strook van bijna 10 m breed en 450 m lang gereserveerd ten behoeve van de waterberging, waarmee de benodigde waterbergingscompensatie kan worden gerealiseerd. Het regenwater kan hier naar toe worden gevoerd en zakt vervolgens weg in de bodem, doordat de wadi hoger ligt dan het grondwater.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de benodigde waterbergingsopgave binnen het plangebied kan worden geacommodeerd en dat het stedenbouwkundige plan hierin voorziet. In de regels van dit bestemmingsplan is de minimale waterberging vastgelegd.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek

Algemeen

Als onderdeel van het MER is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd¹⁸. In het onderzoek zijn de effecten op de luchtkwaliteit berekend en beoordeeld. Het doel van het onderzoek naar de luchtkwaliteit is om de effecten van de herstructurering van de Hogewegzone op de luchtkwaliteit in beeld te brengen en te vergelijken met de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Een neven doel is het beoordelen of het voorkeursalternatief aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen voldoet.

Aanpak

In het onderzoek zijn de effecten van de huidige situatie en de alternatieven op de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer beschouwd voor de jaren 2012, 2015 en 2020. De effecten zijn in beeld gebracht aan de hand van de maximale concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀), de planbijdragen, de lengte van wegvakken waar overschrijding van grenswaarden plaatsvindt en de woningen in het plangebied in concentratieklassen. De overige Wm-stoffen (waaronder PM_{2,5}) zijn kwalitatief beschouwd. Daarnaast is beoordeeld of het voorkeursalternatief aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer voldoet.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de voorschriften zoals opgenomen in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. In de berekeningen zijn de officiële achtergrondconcentraties en emissiefactoren van maart 2009 toegepast.

Resultaten

In het onderzoek zijn de effecten van de alternatieven berekend en met elkaar vergeleken en is de juridische haalbaarheid beoordeeld. Het onderzoek leidt tot de volgende resultaten.

¹⁸ Effectbeoordeling luchtkwaliteit, Deelrapport MER Hogewegzone Amersfoort, juni 2010, DHV, definitief, kenmerk: MD-MK20100001

Effectbeoordeling

- In de eindsituatie (2020) zijn de maximale NO₂ concentraties in lichte mate lager dan in het referentiealternatief, terwijl de maximale PM₁₀ concentraties in dat jaar in lichte mate hoger zijn dan in het referentiealternatief. Daarbij is geen sprake van overschrijding van grenswaarden. In 2012 en in 2015 is er sprake van forse afnames van de maximale NO₂ concentraties. Wanneer de eindsituatie 2020 en de tussenliggende jaren 2012 en 2015 in samenhang beschouwd worden, scoort het voorkeursalternatief op het aspect maximale concentraties NO₂ en PM₁₀ licht positief (0/+).
- In het voorkeursalternatief is er sprake van zowel toename als afname van concentraties. De optredende concentratietoenames zijn in omvang en aantal ongeveer gelijk aan de concentratieafnames. Daarmee scoort het voorkeursalternatief op het aspect maximale planbijdragen neutraal (0).
- In het voorkeursalternatief blijft de overschrijdingslengte gelijk t.o.v. het referentiealternatief, waarmee het neutraal scoort (0).
- In het voorkeursalternatief vindt er een toename van woningen plaats in een hogere concentratieklasse (PM₁₀), waarmee het licht negatief (0/-) scoort.
- In het voorkeursalternatief is in 2012, 2015 en 2020 geen sprake van overschrijding van de dan geldende grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.
- Voor wat betreft de overige Wm-stoffen²⁴ zijn overschrijdingen van grenswaarden in 2012, 2015 en in 2020 redelijkerwijs uitgesloten.

Juridische haalbaarheid

In het voorkeursalternatief is in 2012, 2015 en 2020 geen sprake van overschrijding van de dan geldende grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer. Daarmee voldoet het voorkeursalternatief op grond van art. 5.16 lid 1 sub a uit de Wet milieubeheer aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen.

Het voorkeursalternatief voorziet niet in bestemmingen die in het Besluit gevoelige bestemmingen als gevoelig zijn aangemerkt. Daarmee wordt met het voorkeursalternatief aan het Besluit gevoelige bestemmingen voldaan en is het in overeenstemming met art. 5.16a uit de Wet milieubeheer.

Conclusie

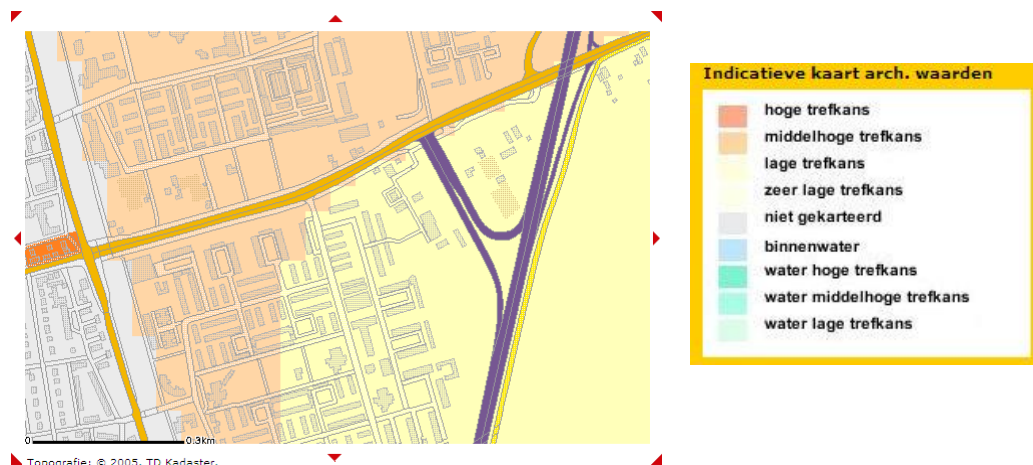
Concluderend kan worden gesteld dat uit het onderzoek blijkt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan. Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen en er wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen.

5.6 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Uit een beoordeling van de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl) blijkt dat het plangebied voor een belangrijk deel is gelegen binnen een zone met middelhoge archeologische indicatieve waarde en voor het overige binnen een zone met een lage archeologische indicatieve waarde.



Uitsnede uit kaart indicatieve archeologische waarden (bron: kich.nl)

Gemeentelijk beleid

Binnen het plangebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Wel zijn er archeologische verwachtingen. De archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de Archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

Het plangebied bevindt zich binnen een gebied met middelmatige archeologische verwachtingen (Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, AWW 2). In geval van ontwikkelingen met bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m² dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het plangebied bevindt zich een deel van de west-oost georiënteerde dekzandrug, globaal het traject van de Hogeweg. Het hoogste gedeelte van de dekzandrug ligt even ten noorden van de Hogeweg. Verderop naar het oosten, ter plaatse van bedrijventerrein Wieken-Vinkenhoef, is in de afgelopen jaren een zeer grote nederzetting uit de midden en late IJzertijd (circa 500 v.C. tot begin van de jaartelling) opgegraven. Ook voor het plangebied geldt een verwachting ten aanzien van prehistorische bewoning. Voor de periode van de Middeleeuwen en daarna geldt een verwachting van boerderijen, uitspanningen/herbergen en tabakschuren.

De Hogeweg is aangewezen als Archeologisch Belangrijke Plaats (ABP 23-dekzandrug). Het valt daarmee onder de Gemeentelijke Monumentenverordening en dit betekent dat bij bouwplannen de sectie Archeologie van de gemeente de gelegenheid moet krijgen voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein archeologisch te onderzoeken.

Bescherming archeologische waarden

Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden, is in onderhavig bestemmingsplan het genoemde archeologische gemeentelijke beleid vertaald door een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' op te nemen in de regels. Deze is van toepassing op het gehele plangebied en legt vast dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek vereist is.

Archeologisch onderzoek

Op basis van bovenstaande is een archeologisch onderzoek benodigd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvang van de werkzaamheden.

5.7 Flora en fauna

Ecologisch onderzoek

Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. In opdracht van gemeente Amersfoort is in 2010 een ecologisch onderzoek¹⁹ uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Onderzoek flora en fauna

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en het vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op vijf veldbezoeken in 2010 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Gebiedsgericht natuurbeleid

De locatie ligt in de bebouwde kom van Amersfoort en maakt aan de westzijde deel uit van de EHS (Valleikanaal en oevers). De plannen zijn om het kanaal en de oevers ter plekke als ecologische verbindingszone in te richten. Schadelijke effecten op de EHS worden dan ook niet verwacht. Voor het overige is het plangebied geen onderdeel van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet of ander gebiedsgericht beleid. Op basis van de aard van de werkzaamheden, de afstand en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde.

Aangetroffen en te verwachten soorten

Het onderzoeksgebied bestaat uit onder andere uit twee (voormalige) kwekerijen, diverse flatgebouwen, een sporthal, woningen en bomenrijen. Het gehele terrein wordt heringericht. Oppervlaktewater ontbreekt geheel binnen de begrenzing.

- In het plangebied zijn de laag beschermde plantensoorten Kleine maagdenpalm en Gewone vogelmelk aanwezig. Overige beschermde planten of plantensoorten van de Rode en Oranje lijst zijn niet aangetroffen en niet te verwachten;
- In de te slopen bebouwing zijn paar- en zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. In de aanwezige bomen zijn geen potentieel geschikte vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen;
- Er wordt geen schade aan foerageergebied en/of vlieg- en/of jachtroutes van vleermuizen verwacht; □ Op de planlocatie zijn nesten aanwezig van onder andere Huismus (Rode lijst categorie 'gevoelig'). De nesten van Huismus zijn sinds augustus 2009 jaarrond beschermd. Dit betekent dat er mitigerende maatregelen voor deze soorten moeten worden getroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van andere vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen;

¹⁹ Ecologisch onderzoek Hogeweg, EcoGroen Advies, kenmerk: 10-049, 16 november 2010

- Omdat oppervlaktewater ontbreekt is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel kan er overwintering van laag beschermde amfibieënsoorten verwacht worden. Er zijn geen reptielen, vissen of beschermde ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.

Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

- Het is ten aanzien van vleermuizen noodzakelijk ten tijde van de sloop als tijdelijke verblijfplaats vleermuiskasten op te hangen.
- In de nieuwe bebouwing dienen permanente voorzieningen te worden aangebracht die kunnen dienen als paarverblijfplaats voor vleermuizen. Te denken valt aan het aanbrengen van open stootvoegen, ruimten in spouwmuren of het inmet-selen van vleermuisstenen;
- Huismus is opgenomen in de lijst met broedvogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Door de sloop van de bebouwing verdwijnt broedgelegenheid van deze soort. In de omgeving zijn genoeg uitwijkmogelijkheden beschikbaar, die het tijdelijk wegvallen van nestgelegenheid kunnen opvangen. Het is noodzakelijk om bij de nieuwbouw nestmogelijkheden voor Huismus te realiseren door bijvoorbeeld het plaatsen van nestelpannen en vogelvides;
- Bovenstaande maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden vastgelegd met daarin een plan van aanpak t.a.v. vleermuizen en Huismus. Het protocol dient te worden goedgekeurd door Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV;
- Bij de beoogde plannen zouden mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde planten, zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Het aanvragen van een ontheffing is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat voor deze soorten en vrijstelling van de verbodsbepalingen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet geldt;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na half juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Ecologische inrichting Valleikanaal

De westzijde van het plangebied ligt aan het Valleikanaal, die is aangewezen als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De zone langs het Valleikanaal wordt dan ook ecologisch verantwoord ingepast. Het inrichten van het Valleikanaal als ecologische verbindingzone heeft als doel een groot aantal soorten door de stad heen te helpen. Voor het Valleikanaal zijn als doelsoorten gedefinieerd:

- Vlinders: Oranjetipje, Kleine vuurvlied, Argusvlied, Hooibeestje, Weidebeekjuffer
- Vissen: Riviergrondel, Beroepje, Kleine modderkruiper, Grote modderkruiper, Bittervoorn, Winde, Alver, Snoek
- Amfibieën: Bruine kikker, Kamsalamander, Gewone pad, Groene kikker complex
- Reptielen: Ringslang
- Vogels: Fuut, Waterhoen, Meerkoet, Kleine karekiet, Bosrietzanger, Rietgors

- Zoogdieren: Bosspitsmuis, Vleermuizen(Watervleermuis en Meervleermuis),Waterspitsmuis, Dwergmuis, Woelrat en Wezel

Om soorten te verleiden langs het Valleikanaal te gaan wordt in het plan aan de volgende randvoorwaarden voldaan:

- Flauwe oevers: De overgang van water naar land moet via een flauwe oever gaan. Harde beschoeiing maakt het voor een aantal soorten onmogelijk om de kant op te gaan. De oeverlijn moet niet recht zijn, maar glooiend met inhammen. In de inhammen ontstaan namelijk plekken met rustiger water. Op de rustige plekken kunnen zaden zinken en kiemen. Vissen kunnen de kant op paaieren.
- Looprichels of doorgaande oevers: Onder bruggen moet een doorgaande oever aanwezig zijn. Dit kan eventueel opgelost worden door het aanbrengen van een looprichel.
- Hop-overs: Aan beide zijden van de Hogeweg moeten voldoende bomen worden gerealiseerd om ook een goede verbinding voor vogels, vlinders, vleermuizen e.d. tot stand te brengen.
- Plas-dras en poelen: Veel soorten profiteren van een nattige laagte langs het kanaal. Voor de voortplanting van amfibieën zijn poelen (water geïsoleerd van valleikanaal) van belang. De drassige oevers zijn een groeiplaats van veel attractieve oeverplanten. In de stad worden de oevers vaak “op gang geholpen” door het gebruiken van aquaflora-matten
- Zonexpositie: Veel van de soorten die zich langs het Valleikanaal begeven zijn koudbloedig. Flauwe oevers zonder schaduw zijn essentieel voor het opwarmen.
- Vogelbosjes en struweel: Voor rust, dekking, broedgelegenheid en voedsel zijn kleine bosjes en struweel van belang. Qua soorten moet je denken aan els en wilg. Maar ook meidoorn, sleedoorn, braam, sporkehout etc.
- Rustplekken, stekelbosjes en eilandjes: Naast een ecologische functie heeft het kanaal ook een functie voor recreatie. Om natuur en recreatie goed samen te laten gaan zijn rustplekken voor soorten van belang. Bosjes met doornstruiken (meidoorn, sleedoorn, braam) kunnen bijvoorbeeld dit soort rustplekken voor vogels en kleine zoogdieren zijn. Langs de waterkant kan door “slim graven” een eiland langs de waterkant ontstaan. Plas-dras oevers die alleen met vlinders te beelden zijn herbergen ook voldoende rustplekken.
- Broeihoop: Op een geïsoleerde plek kan een broeihoop voor ringslangen worden gemaakt. Bij inrichting zorgen voor deze geïsoleerde plek. Bij beheer het maken van de hoop opnemen.
- Bloemrijke graslanden: Vlinders en insecten hebben nectar nodig. Naast natte plekken zijn ook drogere graslanden van belang. Voor snel resultaat moet de voedselrijke top laag afgegraven worden.
- Rietzone: Een aantal vogelsoorten maken hun nestjes in oud riet. Plekken met riet kunnen hierin voorzien.
- Verlichting: De water- en de meervleermuis reageren negatief op verlichting. Daarom van belang om langs het Valleikanaal kritisch met verlichting om te gaan. Vleermuisverblijven. Op twee plekken zijn vleermuisbunkers gebouwd. In de Hogeweg zone kan gedacht worden aan het inmetelen van vleermuis kasten in de huizen en appartementen.
- Open water verbinding: Mocht er een watergang dwars op het valleikanaal komen, dan is een open verbinding aan te bevelen. Voor vissen kan de watergang een voortplantingsfunctie hebben.

Bomeneffectanalyse

Er wordt naar gestreefd waar mogelijk bestaande bomen in het gebied te handhaven of te verplaatsen. Er zal nog een bomeneffectanalyse uitgevoerd worden om in beeld te brengen wat de precieze mogelijkheden zijn.

5.8 Externe veiligheid

Inleiding

Het plangebied ligt momenteel binnen de invloedsgebieden van het transport gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A28 en het transport van aardgas via ondergrondse leidingen. Dit laatste betreft dan een risicobeoordeling binnen de invloedsgebieden van de landelijke hoofdaardgastransportleiding (hoge druk-leiding) gelegen aan de oostzijde van de Rijksweg A28 en de lokale aardgastransportleiding (lage druk-leiding) ten zuiden van de Hogeweg, die eindigt bij het aardgas-ontvangststation aan de Ariaweg. Het lokale LPG-transport over de Hogeweg van en naar het “Esso Service Station Hogeweg” vindt per 1 januari 2010 vanwege de beeindiging van LPG-verkoop niet meer plaats, zodat een risicobeoordeling van deze bron niet meer aan de orde is. Voorts ligt het plan niet binnen de invloedssfeer van bedrijven, waarop een risicobeoordeling van toepassing is.

In het kader van de MER-studie is onderzoek uitgevoerd naar de ligging van de PR-contouren²⁰. In dit rapport zijn de invloedsgebieden en het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A28 en in zeer geringe mate binnen de invloedsgebieden van de aardgastransportleidingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico langs een transport-as voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks van een ongewoon voorval bij het transporteren van gevaarlijke stoffen. Het PR kan worden vertaald naar een ruimtelijke maat die via berekeningen kan worden vertaald naar PR-contouren langs de transport-as.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt hier als grens, dat kwetsbare functies in het plangebied buiten de PR-contour 10⁻⁶ moeten worden gerealiseerd.

Uit voornoemd onderzoek blijkt dat de toelaatbare PR-contouren van de transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geen invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied en daarmee geen knelpunten opleveren.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van

hun aanwezigheid in het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen en zich daar een ongewoon voorval voordoet, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

²⁰ MER Ontwikkelingsplan Hogewegzone Amersfoort, Beoordeling externe veiligheid MD-AF20100719, DHV, juni 2010

Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt , maar vindt toetsing plaats aan een zgn. oriënterende waarde van het groepsrisico. Het bevoegd gezag mag van deze waarde afwijken. In tegenstelling tot het PR kan het GR niet worden vertaald naar een ruimtelijke maat.

In het praktijk gaat het hier in hoofdzaak om de personendichtheid en de verblijfstijd binnen het invloedsgebied die bepalend zijn voor de toetsing aan de oriënterende toelaatbare GR-grenswaarden.

Deze personendichtheid wordt door de ontwikkelingen in het plangebied verhoogd.

In voornoemd onderzoeksrapport zijn de GR-resultaten en de oriënterende grenswaarden grafisch in zgn. FN-curven weergegeven. Uit het rapport kan worden opgemaakt dat zonder planontwikkeling geen sprake is van een significant groepsrisico, omdat de oriënterende grenswaarde niet wordt overschreden. De GR-beoordeling van de Rijksweg A28 is hierbij maatgevend. Voorts wordt geconcludeerd dat de planontwikkelingen niet leiden tot een verandering van dit groepsrisico, zodat ook de GR-beoordeling geen knelpunten opleveren voor de planontwikkelingen en het bevoegd gezag niet voor de keuze staat af te wijken van de oriënterende GR-grenswaarde.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

In het rapport wordt, rekening houdend met de kwetsbare en beperkt kwetsbare te realiseren functies in het plangebied, nader aandacht besteed aan de mogelijkheden de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van risico's te beperken. Zoveel als mogelijk is zal rekening worden gehouden met de in het rapport opgenomen praktische aanbevelingen op deze punten.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt hieronder op de volgende onderzoeksvragen ingegaan:

1. Zijn er bestaande hindergevendende functies in de omgeving die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan?
2. Worden in het onderhavige plan nieuwe hindergevendende functies gerealiseerd die mogelijk leiden tot hinder voor nieuwe of bestaande hindergevoelige functies in de omgeving of binnen het plan?

Ad 1

Gesteld kan worden dat het plangebied is gelegen binnen een woonomgeving. Aan de noordelijke en zuidelijke zijde zijn woonwijken gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen functies (bedrijven of anderszins) die hinder geven voor de omgeving. Om die reden worden er wat dit punt betreft geen belemmeringen verwacht. Dit blijkt ook uit het akoestische onderzoek industrielawaai zoals dat is besproken in paragraaf 5.3.

Ad 2

Binnen onderhavig plan worden enkele voorzieningen gerealiseerd. Het zwembad is hierbij een functie die kan leiden tot hinder op de omgeving, met name ten aanzien van het aspect geluid. In een briefrapportage²¹ is ingegaan op de geluidsemisatie van het zwembad. Geconcludeerd wordt dat de 50 dB(A)-contour van het zwembad op 30 meter van de erfgrans is gelegen, waarbij de gevel van het zwembad als erfgrans wordt beschouwd. Een aantal bestaande woningen aan de noordzijde van het geprojecteerde zwembad bevindt zich binnen deze geluidszone. Nader onderzoek zal daarom moeten plaatsvinden op welke wijze het zwembad op deze locatie op een verantwoorde wijze kan worden ingepast.

5.10 Verkeer

Inleiding

In het kader van de milieueffectrapportage is een onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten²². Hieronder wordt dit onderzoek kort besproken.

²¹ Globaal geluidsonderzoek Hogeweg Amersfoort, DHV, kenmerk MD-MO20061125, 18 oktober 2006

²² Effectbeoordeling Verkeer, MER Ontwikkelingsplan Hogewegzone Amersfoort, juni 2010, definitief, DHV, kenmerk: MD-AF20100732DHV

Onderzoek verkeerseffecten

Inleiding

In dit rapport zijn de effecten op het verkeer door onderhavige ontwikkeling in beeld gebracht. De ontwikkeling van de Hogewegzone zorgt voor een toename aan verkeersbewegingen van, naar en in het studiegebied. Dit heeft effect op de mobiliteit in het studiegebied en de bereikbaarheid van Amersfoort.

Beschrijving verkeerskundige opzet voorkeursalternatief

Verkeerskundig is optimale doorstroming op de Hogeweg uitgangspunt. De Hogeweg is een belangrijke schakel in het stedelijke hoofdwegennet. De opgave is een efficiënt verkeer- en vervoerssysteem in te richten voor alle modaliteiten (auto, openbaar vervoer, fiets en voetgangers). Het netwerk van straten is aangetakt op de stad en aanliggende wijken. Om sluipverkeer te voorkomen is er voor autoverkeer geen verbinding tussen het noordelijk deel van het plangebied en het bestaande deel van de wijk Liendert.

De Hogeweg is de hoofdontsluitingsweg (50km/u) die het plangebied op stedelijk niveau ontsluit. De Operaweg doet dat op wijkniveau. Ten noorden van de Hogeweg kunnen alle wegen worden aangewezen als 30km-zone. Op het viaduct en ten zuiden van de Hogeweg blijft de Operaweg vanwege functie en intensiteiten een 50km-weg. De woonstraten ten zuiden van de Hogeweg worden 30km-zone.

Op de kruising van de buurtas met de op- en afritten van de Hogeweg komt een voorrangskruising met brede middengeleiders. Verkeer op de buurtas heeft daarbij voorrang op de op- en afritten van de Hogeweg. Door de middengeleiders kan zowel auto- als langzaam verkeer in twee etappes oversteken. De lijnbussen op de Hogeweg stoppen bij de haltes ter hoogte van de buurtas op de op- en afrit naar de Operaweg. De Hogeweg heeft vrijliggende fietspaden die in twee richtingen worden bereden. De Operaweg heeft op het viaduct vrijliggende fietspaden. Een coherent stelsel van voetpaden, pleinen, parken en paden verbindt het plangebied voor voetgangers met de omgeving. Ter hoogte van het Valleikanaal is een reservering voor een voetgangersverbinding over de Hogeweg gemaakt.

Totaalbeoordeling

- Auto: De intensiteiten op de Hogeweg nemen toe als gevolg van de het voorkeursalternatief. Alleen op de ontsluitingsweg van het plangebied (Operaweg) is deze toename fors met 26 procent voor het etmaal. Op de overige wegen is de toename beperkt en niet hoger dan 10 procent. Deze toename van intensiteiten heeft geen direct positief of negatief gevolg voor de aanwezige infrastructuur.
- Barrièrewerking loop- en fietsroutes: Met de verdiepte ligging van de Hogeweg en het viaduct als verbinding voor motorvoertuigen, voetgangers en fietsers tussen het noordelijke en zuidelijke plangebied wordt de barrièrewerking verminderd. Als ook nog een voetgangersbrug ter hoogte van het Valleikanaal wordt gerealiseerd draagt dit nog meer bij tot het verminderen van de barrièrewerking.
- Verkeersafwikkeling: De dichtheid van de wegvakken en daarmee de wachtrijen voor de kruispunten nemen in het onderhavige plan af ten opzichte van de referentie. Omdat er nog wel kruispunten met verkeerslichten op de Hogeweg ter hoogte van de aansluiting met de A28 staan, zijn er in de spitsperioden op enkele plekken wel korte wachtrijen op de Hogeweg te verwachten voor deze kruispunten. Dit zorgt echter niet voor knelpunten.

- Trajectsnelheid: Met het onderhavige plan nemen de gemiddelde trajectsnelheden op de Hogeweg in de avondspits toe. Daarnaast is de gemiddelde reistijd over het traject gedurende de avondspits lager dan in de referentie.
- Oversteekbaarheid: De intensiteiten op de Hogeweg nemen toe, maar met de verdiepte ligging van de Hogeweg en het viaduct als verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke plangebied zorgt voor een betere oversteekbaarheid. Op dit viaduct moeten echter wel twee kruisende stromen van en naar de Hogeweg worden gekruist.
Als een voetgangersbrug ter hoogte van het Valleikanaal wordt gerealiseerd voor een betere oversteekbaarheid van de Hogeweg voor voetgangers.
- Mogelijke conflictpunten: Door het verdwijnen van de gelijkvloerse aansluiting van de Operaweg op de Hogeweg verdwijnt een conflictpunt met veel verkeer. Op het viaduct over de Hogeweg kruist overstekend verkeer zowel een op- als afrit van de Hogeweg. Mede doordat het viaduct een 50km-weg is, zorgt dit voor extra conflictpunten tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer.
- Openbaar vervoer: Er zijn geen directe aanpassingen in de OV-bereikbaarheid voorzien voor de Hogeweg. Het situeren van de haltes op de afritten van de Operaweg naar de Hogeweg heeft echter wel tot gevolg dat hierdoor vertraging kan optreden voordat de bus weer de Hogeweg op kan rijden. Nu ontsluit bushalte direct op Hogeweg. In het onderhavige plan rijdt de bus over de af- en opritten naar de verdiepte Hogeweg. Dit zorgt voor meer vertraging omdat dan de Operaweg overgestoken moet worden. Dit betreft echter alleen de lijnen 101 en 102 die over de Hogeweg rijden. De buslijnen door Schuilenburg en Liendert (lijnen 6,7, 11 en 12) blijven ongewijzigd (situatie 2010/2011) en dragen ook bij aan de OV bereikbaarheid van het plangebied.
Als de lijn 102 ook buiten de spits met een frequentie van minimaal 2 keer per uur rijdt en/of er een busverbinding wordt gerealiseerd over het viaduct van de Operaweg, dan is een licht positief effect te verwachten.
- Parkeren: In het plan worden de parkeervoorzieningen aangelegd conform de gemeentelijke parkeernormen.
- Piekmomenten: In het onderzoek is specifiek gekeken naar piekmomenten die kunnen optreden als gevolg van een evenement in de sporthal en het zwembad. Deze zullen in hoofdzaak plaatsvinden in het weekend. In het weekend is het minder druk op de weg dan tijdens de avondspits. Er is dan ook meer ruimte om deze extra verkeersbewegingen als gevolg van een evenement op te vangen. Uit de berekeningen blijkt dat het aantal extra auto's naar het zwembad en de sporthal als gevolg van een evenement niet voor een verkeersbelasting op de Hogeweg zorgt die hoger ligt dan een avondspits.
- Gevoelighedsanalyse A28: Geconcludeerd wordt dat met het voorkeursalternatief het effect van een file op de A28 niet structureel verandert op de Hogeweg.

Conclusie

Uit de effectenstudie inzake het verkeer komen geen grote belemmeringen naar voren. Wel worden enkele aandachtspunten genoemd waarmee rekening moet worden gehouden.

5.11 Duurzaamheid

Inleiding

Wat betreft duurzaamheid worden de volgende thema's besproken:

- Energie;
- Water;
- Materialen en afval;
- Leefcomfort en binnenmilieu;
- Flexibiliteit en toekomst;
- Sociale duurzaamheid.

Energie

Er wordt gestreefd naar een duurzaam energiegebruik. Voor energie gelden twee invalshoeken: beperken van de vraag en opwekking van energie. Voor de woningbouw in het gebied is de ambitie om een maximale verlaging van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) te realiseren. Daarnaast streven we naar een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 8,5 voor de totale locatie.

Water

Door de (her)ontwikkeling van het gebied ontstaat een toename aan bebouwd en verhard oppervlak. De waterbergingsopgave die hierdoor ontstaat is oplosbaar in de zone tussen Liendert en het plangebied.

Drinkwater wordt meer en meer een schaars goed waarmee we zuinig om moeten gaan. Daarom streven we bij de verdere planuitwerking naar reductie gebruik drinkwater door bijvoorbeeld waterbesparende kranen, douchekoppen e.d. toe te passen, maar ook door een goede voorlichting van nieuwe bewoners te organiseren.

Materialen en afval

Voor de realisatie van de nieuwe woningen en voorzieningen is het nodig om zoveel mogelijk duurzame materialen toe te passen. Hiervoor wordt onderzocht of in de volgende fase de GPR methodiek toepasbaar is.

Voor de realisatie van de planontwikkeling moeten een aantal gebouwen gesloopt worden. Om de milieubelasting hiervan zoveel mogelijk te beperken zal dit op een duurzame wijze gebeuren. Duurzaam slopen houdt in dat de bij sloop vrijkomende producten zoveel als mogelijk direct worden hergebruikt en dat materialen hoogwaardig worden gerecycled.

Leefcomfort en binnenmilieu

Voor een optimaal leefcomfort is het nodig dat in de woningen en gebouwen voldoende daglicht kan binnentreden en er voldoende aandacht is voor de binnenluchtkwaliteit het thermisch comfort en geluidsoverlast. Aan deze aspecten moet in de verdere planuitwerking en het ontwerpen van gebouwen aandacht worden besteed.

Flexibiliteit en toekomst

Voor duurzaamheid is het belangrijk dat zowel het stedenbouwkundige plan als de invulling daarvan, de gebouwen, voldoende flexibel zijn voor de toekomst. De planontwikkeling neemt een aantal jaren in beslag waardoor het mogelijk moet zijn om de diverse gebouwen die in de tijd worden gerealiseerd optimaal aan te laten sluiten op de vraag van dat moment. Maar ook na realisatie kan de vraag in de loop van de tijd veranderen. Daarom is het nodig om bij het ontwerpen van gebouwen voldoende aan-

dacht te besteden aan indeelbaarheid en het mogelijk wijzigen van indeling en multifunctionaliteit.

Sociale duurzaamheid

Om de sociale duurzaamheid te bewerkstelligen, zijn een aantal aspecten in het plan en voor het vervolg uitgewekt:

- *Woningdifferentiatie*: In het plan wordt gestreefd naar een optimale woningdifferentiatie. Niet alleen is aandacht voor de verschillende typen woningen, bijvoorbeeld eengezins- en meergezinswoningen, maar ook voor verschillende groottes en prijscategorieën
- *Voorzieningen op loopafstand*: Door een zorgvuldige inpassing van een breed palet aan voorzieningen in het plangebied, ontstaat levendigheid in de buurt.
- *Betrokkenheid en participatie*: Naast voldoende diversiteit en levendigheid in de buurt is betrokkenheid van bewoners erg belangrijk. In het planproces wordt daarom veel ruimte gegeven voor participatie.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven.

6.1.3 *Hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In onderhavig plan betreft het vier bestemmingen. Elk artikel kent de volgende opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend

volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene wijzigingsregels en een bepaling uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.

- 2 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde uitkomsten, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Hoofdbestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende hoofdbestemmingen: Groen, Sport, Verkeer en Wonen.

Groen

De bestemming Groen is gelegd op de belangrijkste nieuwe groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming zijn ook watergangen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen mogelijk. Ook ondergrondse afvalopslag is mogelijk. Ten slotte is een (loop-)brug ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan.

Om voldoende capaciteit voor waterberging veilig te stellen is voorgeschreven dat er minimaal een oppervlak van 1.500 m² (0,15 ha) dient te worden gerealiseerd aan waterberging.

Sport

Binnen de bestemming Sport is het beoogde sportcomplex mogelijk. Teneinde een duurzame warmtevoorziening te kunnen bereiken, wordt in het sportcomplex een datacentre met een maximale oppervlakte van 1.000 m² gerealiseerd. Naast sport- en dagrecreatie zijn aan de sportfunctie ondergeschikte horecavoorzieningen (horeca categorie c, tot maximaal 50 m²) en detailhandel (tot maximaal 250 m²) ten behoeve van de bestemming toegestaan, alsmede horeca in de vorm van bijvoorbeeld restaurants

(horeca categorie a) tot een maximum van 500 m² brutovloeroppervlakte. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen als een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang toegestaan en aan de sport gerelateerde zorgvoorzieningen. Bij dit laatste moet worden gedacht aan wellness, fitness en fysiotherapie.

Ook zijn groen- en parkeervoorzieningen en tuinen toegestaan. De termen horeca categorie a en horeca categorie c zijn verduidelijkt in de begripsomschrijving (artikel 1). Maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. Aangezien deze aanduiding op het bouwvlak/bestemmingsvlak is gelegd, zijn binnen het gehele gebouw maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Voor het hostel geldt dat deze op de begane grond en de eerste verdieping is toegestaan. Overigens zijn ook andere maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Er is een voldoende ruim bouwvlak aangegeven waarbinnen het gebouw dient te worden gerealiseerd, hiermee blijft er voldoende ruimte voor flexibiliteit. Wat betreft de hoogte is een staffeling op de verbeelding aangegeven, in hoogte oplopend in zuidelijke richting. De aangegeven hoogtescheidingslijnen zijn beperkt te 'verschuiven' middels de in de regels opgenomen algemene afwijkingsregels.

Parkeergarages zijn binnen en buiten het bouwvlak mogelijk. Om ervoor te zorgen dat het een (half-)verdiepte parkeergarages betreft, is de bouwhoogte gemaximeerd op 3 m.

In de bestemming Tuin zijn de binnenterreinen van de bouwblokken in het middengebied van het plan opgenomen. Deze bestemming beoogt deze binnengebieden, die moeten worden gebruikt als private of collectieve terrassen en tuinen, goed vast te leggen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn om die reden alleen na afwijking mogelijk. Wel zijn gebouwen in de vorm van verdiepte of halfverdiepte binnen deze bestemming toegestaan. Om ervoor te zorgen dat het (half-)verdiepte parkeergarages betreft, is de bouwhoogte gemaximeerd op 2 m.

Verkeer

In de bestemming Verkeer zijn de hoofdontsluitingswegen opgenomen, in dit geval alleen de Hogeweg. Ook wordt binnen de bestemming de bouw van een eventuele loopbrug mogelijk gemaakt (dezelfde bepaling als in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied'). Ten slotte zijn binnen deze bestemming ondergrondse afvalverzamel punten toegestaan.

Verkeer-verblijfsgebied

In de bestemming Verkeer-verblijfsgebied zijn alle woonstraten opgenomen. Ook wordt binnen de bestemming de bouw van een eventuele loopbrug mogelijk gemaakt (dezelfde bepaling als in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'). Ten slotte zijn binnen deze bestemming ondergrondse afvalverzamel punten toegestaan.

Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan alle nieuwe woningen in het plangebied. Binnen de bestemming zijn woningen toegestaan alsmede, onder voorwaarden, aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Er is niet vastgelegd welke typologie woningen toegestaan zijn.

♦ *Functies*

Naast de realisatie van woningen is het binnen de bestemming toegestaan om aanvullende voorzieningen mogelijk te maken:

- In de bebouwingsstrook langs het kanaal zijn, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoor en horeca categorie a in de onderste bouwlaag toegestaan.
- In de bebouwing langs de buurtas zijn, onder voorwaarden, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kantoor, detailhandel en horeca categorie a in de onderste bouwlaag en in enkele gevallen in de tweede bouwlaag toegestaan. Het hostel is ook toegestaan op de bovenliggende bouwlagen.

In de regels zijn de precieze functieaanduidingen opgenomen en zijn de exacte voorwaarden opgenomen.

Er is voor gekozen deze regeling op te nemen binnen de woonbestemming, en geen aparte bestemmingen te gebruiken, aangezien overal de woonfunctie de hoofdfunctie blijft.

Daar waar geen specifieke aanduiding hiertoe is opgenomen, mogen uitsluitend woningen worden gerealiseerd.

♦ *Woningaantallen*

Op de verbeelding (plankaart) is aangeduid wat per bouwblok het maximale aantal woningen is. Het betreft het maximale programma zoals genoemd in het stedenbouwkundige plan. De regeling is bedoeld om een redelijk gelijke spreiding van het woningbouwprogramma over het plangebied te garanderen. Het maximale aantal woningen in het totale plangebied is vastgelegd op 870 woningen.

♦ *Bouwvlakken en bouwhoogtes*

De hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken op de verbeelding. Deze bouwvlakken zijn overal redelijk strak gelegd op de beoogde bebouwing. Bij de twee bouwblokken aan de kanaalzone is sprake van een ruimer bouwvlak, zodat hier volop flexibiliteit is in het nader bepalen van de ligging en het aantal torens binnen het bouwvlak. Om te voorkomen dat het gehele bouwvlak wordt volgebouwd, is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen (voor de overige bouwblokken geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100%).

Binnen de bouwvlakken geldt de maximale bouwhoogte zoals deze op de verbeelding is aangegeven. Voor de kanaalzone is een specifieke bouwhoogtebepaling opgenomen in de regels, met minimale en maximale hoogtes. Gebouwde parkeervoorzieningen (half-verdiept of verdiept) zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak. De bouwhoogte is gemaximeerd op 5 m.

♦ *Aanduidingen inzake verkeer/verblijf*

Er is sprake van een aanduiding 'onderdoorgang', waar niet op de eerste bouwlaag mag worden gebouwd ten behoeve van een onderdoorgang met een verkeers-/verblijfsfunctie. Verder is er nog sprake van een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-1', die van toepassing is op het bebouwingsfront aan de Buurtas. Deze aanduiding geeft aan dat hier ook verkeersfuncties toegestaan zijn, waarmee een eventuele verbreding van het profiel van de Operaweg met maximaal 5 m rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt.

Dubbelbestemmingen

Er zijn drie dubbelbestemmingen van toepassing: 'Leiding-gas', 'Waarde - archeologie' en 'Waarde – ecologie'. Deze worden hieronder kort toegelicht:

Leiding-gas

De dubbelbestemming 'Leiding - gas' is opgenomen ter bescherming van de aanwezige gasleiding van de Gasunie aan de oostzijde van het plangebied. De zone bedraagt 4 m aan weerszijden, zoals blijkt uit de vooroverlegreactie van de Gasunie.

Waarde – archeologie

Deze dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' ten slotte is van toepassing op het gehele plangebied en regelt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 500 m² vooraf archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Ook is er een omgevingsvergunningstelsel aan de regeling verbonden.

Waarde – ecologie

De dubbelbestemming Waarde – ecologie is toegekend aan de groenzone langs het Valleikanaal en bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, zodanig dat flora- en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over de begrippen, de wijze van meten, anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels, uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, overige regels, overgangsrecht en slotregel.

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen inzake het parkeren waarin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid (inclusief een afwijkingsmogelijkheid).

Als overige regel is een bepaling opgenomen die vastlegt dat binnen het plangebied als geheel ten minste 30% van de woningen sociale huur dient te betreffen.

De overige min of meer standaardregels in dit bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Het bestemmingsplan "Hogewegzone" voorziet in aangewezen bouwplannen.

Gelijktijdig met de onderhavige planvorming zijn tussen De Alliantie en de gemeente afspraken gemaakt over de uitvoering van onderhavige bestemmingsplan. De gemaakte afspraken hebben beslag gekregen in de overeenkomst van grondexploitatie Hogewegzone. Met voornoemde overeenkomst is het kostenverhaal ten aanzien van de gronden van De Alliantie verzekerd en zijn de noodzakelijke locatie-eisen gesteld..

Omdat niet alle gronden in handen zijn van gemeente of De Alliantie en met andere partijen geen overeenkomst is gesloten, wordt een exploitatieplan vastgesteld, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de onderbouwing van het woningbouw- en voorzieningenprogramma wordt verwezen naar pagina 38/39 van deze toelichting.

Met overeenkomst en exploitatieplan is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

8 Procedure

8.1 Voortraject

Onderhavig project is vooraf gegaan door een uitgebreid participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Dit traject is besproken in paragraaf 4.2.

Het participatietraject bestond ten eerste uit de vorming van een participatiegroep uit diverse geledingen van de samenleving. In samenwerking met deze participatiegroep zijn stedenbouwkundige modellen uitgewerkt. Ten tweede heeft er stadsbrede consultatieronde over de uitgewerkte modellen plaatsgevonden. Ten derde zijn er diverse workshops gehouden over verschillende onderdelen van de plannen, die zijn meegenomen in het definitieve (ontwerp-)stedenbouwkundige plan.

Het definitieve stedenbouwkundige plan is voor de zomer van 2009 voorgelegd aan bewoners en belanghebbenden. Daarna bestaat in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende gelegenheid tot reageren op de plannen.

8.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 december 2009 tot en met 13 januari 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Op 16 december 2009 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. In dezelfde periode is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties, aan wie de mogelijkheid is geboden in het kader van het vooroverleg te reageren op het bestemmingsplan.

Op basis van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties is een inspraak- en vooroverlegnotitie opgesteld. Hierin worden de reacties ook beantwoord. De notitie is opgenomen als bijlage 9.

8.3 Zienswijzen

De formele procedure start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daartoe gedurende 6 weken voor ter visie gelegd, in welke periode zienswijzen kunnen worden ingediend.

In deze paragraaf of in een separate nota worden te zijner tijd de resultaten van de formele juridische procedure beschreven.

Bijlage 1:
Marketingplan

Bijlage 2:
MER ontwikkelingsplan Hogewegzone

Bijlage 3:
Akoestisch onderzoek

Bijlage 4:
Notitie Waterbergingsopgave

Bijlage 5:
Effectbeoordeling luchtkwaliteit

Bijlage 6:
Ecologisch onderzoek

Bijlage 7:
Beoordeling externe veiligheid

Bijlage 8:
Effectbeoordeling verkeer

Bijlage 9:
Inspraak- en vooroverlegreacties