



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder J.C. Buijtelaar

Reg.nr. : 4889031
 Datum : 17 februari 2015

B&W-vergadering : 17-02-2015
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 03-03-2015
 Vastgesteld besluit : 03-03-2015

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ierse Pond

BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. De zienswijzennota "Ontwerpbestemmingsplan Ierse Pond" vast te stellen;
2. In het ontwerpbestemmingsplan "Ierse Pond" de wijzigingen aan te brengen zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "Ontwerpbestemmingsplan Ierse Pond";
3. Het bestemmingsplan "Ierse Pond" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00101-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

Met Raadsinformatiebrief 2012-125 hebben wij uw raad geïnformeerd over de uitkomst van het bindend advies in het geschil Vahstal/gemeente Amersfoort en de wijze waarop wij daaraan uitvoering geven. De belangrijkste conclusie van het bindend advies is dat wij "een kavel moeten aanbieden van 3.000 m² in de oksel op een zichtlocatie op bedrijventerrein Vathorst, waarop zowel grootschalige als kleinschalige detailhandel mogelijk is, zonder nadere beperking". Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor wat betreft deze bestemmingsplanwijziging is in het bindend advies geoordeeld dat er op de gemeente een (substantiële) inspanningsverplichting rust.

Bij Raadsinformatiebrief 2014-099 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons voornemen om de procedure van het bestemmingsplan te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Ierse Pond maken we de vestiging mogelijk van detailhandel op de kavel, zoals bedoeld in het bindend advies en zoals aangeboden aan de heer Vahstal. We voldoen hiermee aan de inspanningsverplichting.

BESLUITVORMINGSHISTORIE

- 25 februari 2014 - collegebesluit over modelkeuze RO-procedure en opstellen concept-ontwerpbestemmingsplan.
- 4 maart 2014 – presidium stemt in met keuze voor model 2 (zie modelkeuzeformulier).
- 8 april 2014 – raadsbesluit tot vaststellen Startnotitie Ierse Pond + keuze voor model 2.
- 21 mei 2014 - gesprek met de heer H. Vahstal over het concept- ontwerpbestemmingsplan. De heer H. Vahstal heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan als het door hem ingediende bouwplan past (incl. detailhandel, horeca en leisure en inrit).

- 10 juni 2014 – concept- ontwerpbestemmingsplan om een reactie voorgelegd aan vooroverlegpartners en stakeholders.
- 16 juni 2014 – inloopbijeenkomst waarvoor buurtbewoners en omliggende bedrijven per brief zijn uitgenodigd.
- 23 september 2014 – brief verzonden aan de heer H. Vahstal, waarin de heer H. Vahstal wordt geïnformeerd over de vooroverlegreacties, de verdere procedure en waarin wordt gevraagd nadere informatie te verstrekken over de invulling van de kavel ter nadere onderbouwing en wordt gevraagd om een schriftelijke reactie op het concept- ontwerpbestemmingsplan.
- Bij Raadsinformatiebrief 2014-099 hebben wij uw raad geïnformeerd over ons voornemen om de procedure van het bestemmingsplan te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
- Het ontwerpbestemmingsplan “Ierse Pond” heeft met ingang van donderdag 6 november tot en met woensdag 17 december 2014 ter inzage gelegen.

ARGUMENTEN

2.1 Enkele zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. In verschillende zienswijzen wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de strijd met het detailhandelsbeleid. Deze onderwerpen worden hieronder kort uitgelicht. Op deze punten wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor een uitgebreide samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen, wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. In hoofdstuk 4 van de zienswijzennota zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In vier zienswijzen wordt gesteld dat de wettelijke bepalingen over de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening niet of te rigide zijn toegepast.

In het voorliggende ontwerp is, naar thans is gebleken ten onrechte, niet getoetst aan de Ladder. Om dit gebrek te herstellen hebben wij Seinpost Adviesbureau BV (hierna: Seinpost) verzocht de voorziene ontwikkeling alsnog te toetsen aan de Ladder. De uitkomsten van deze toetsing zijn neergelegd in het rapport: “Toetsing detailhandel bestemmingsplan Ierse Pond” (februari 2015).

In dat rapport heeft Seinpost de actuele regionale behoefte in beeld gebracht, meer in het algemeen voor de sectoren dagelijks en niet-dagelijks en, meer in het bijzonder, voor een 4-tal representatieve invullingen. Daarnaast heeft Seinpost tevens onderzoek gedaan naar de effecten op de leegstand en onderzocht of de ontwikkeling kan worden ondergebracht in bestaande leegstaande gebouwen. Seinpost constateert dat er voorzien wordt in een actuele regionale behoefte bij een invulling met een supermarkt en kledingwinkel. Voor een invulling met leisure/sport wordt voor een deel van de metrages voorzien in een behoefte. Er wordt niet voorzien in een actuele regionale behoefte bij een invulling met woninginrichting. In vervolg daarop constateert Seinpost dat geen van de representatieve invullingen leidt tot een sterke negatieve beïnvloeding van de detailhandelsstructuur in Amersfoort dan wel de regiogemeenten. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot structureel onaanvaardbare leegstand. Tot slot constateert Seinpost dat er noch in Amersfoort noch in de regiogemeenten (winkel) panden beschikbaar zijn voor de beoogde ontwikkeling. De algehele conclusie is daarmee dat het bestemmingsplan Ierse Pond voldoet aan de voorwaarden van de Ladder.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de uitkomsten van het onderzoek.

Strijd met detailhandelsbeleid

In vier zienswijzen wordt geconstateerd dat het toevoegen van reguliere detailhandel in de periferie in strijd is met zowel de huidige Nota detailhandel (2011) als met de actualisatie van de Nota detailhandel (ter besluitvorming in Het Besluit 10 februari 2015). Hiermee wordt volgens de reclamanten voorbij gegaan aan de ruimtelijke belangen die worden gediend met de Nota detailhandel en aan de ruimtelijke belangen die met het vaststellen van bestemmingsplannen worden gediend. Kern van dit detailhandelsbeleid is en blijft volgens reclamanten dat de reguliere detailhandel in de binnenstad, hoofdwinkelcentra en de wijkwinkelcentra moet worden beschermd tegen de afnemende behoefte aan detailhandelcenters en dus leegstand.

We stellen voorop dat de Nota detailhandel een beleidsplan is (zoals bijvoorbeeld ook een gemeentelijke structuurvisie een beleidsplan is). Een beleidsplan is een middel om structuur aan te brengen in overheidsbeleid. Zoals in de Nota detailhandel zelf ook is vermeld, kan deze worden gekenmerkt als een indicatief plan. Dat wil zeggen dat het een richtinggevende nota is, waarin slechts de kaders worden geboden voor mogelijke ontwikkelingen. Het karakter van de nota brengt met zich dat daarmee rekening moet worden gehouden, maar dat afwijking ervan in redelijkheid mogelijk is. De Nota detailhandel is erop gericht een adequate winkelstructuur in Amersfoort, bestaande uit de binnenstad, hoofdwinkelcentra en wijkwinkelcentra, te waarborgen.

Met het toevoegen van reguliere detailhandel op onderhavige kavel wijken wij inderdaad af van het detailhandelsbeleid. Nader onderzoek (zie hierboven) heeft echter uitgewezen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur en dat er geen structurele leegstand is te verwachten. Wij menen daarom dat wij ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling in redelijkheid kunnen afwijken van het detailhandelsbeleid.

3.1 Met de vaststelling van het bestemmingsplan Ierse Pond voldoen we aan inspanningsverplichting

De vaststelling van het bestemmingsplan is nodig om te kunnen voldoen aan onze inspanningsverplichting. De inspanningsverplichting brengt met zich mee dat de gemeente:

1. alle redelijkerwijs ten dienste staande bestuurlijke middelen aanwendt om de beoogde inspanning te leveren;
2. gehouden is tot een zorgvuldige voorbereiding van besluiten;
3. formele fouten en gebreken voorkomt;
4. procedures doorzet tot een punt waar dit redelijkerwijs geveerd kan worden.

Met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan voldoet de gemeente hieraan.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het onderhavige perceel is eigendom van de gemeente. De kosten van grondexploitatie worden verhaald met de grondverkoop. Er is geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

DUURZAAMHEID

Bij bouwinitiatieven wordt gekeken naar de kansen op het gebied van duurzaamheid. Meestal wordt op het kavel- en gebouwniveau een afweging gemaakt. Het gaat voornamelijk om de beeldkwaliteit van panden en inrichting van de buitenruimte en de openbare ruimte.

FINANCIËN

De plankosten voor het opstellen van het postzegelplan en eventuele planschadeposten komen ten laste van de grondexploitatie bedrijvenpark Vathorst. Dit is een uitvloeisel van de inspanningsverplichting van de gemeente. De kosten voor de aanleg van de tweede ontsluiting zijn voor rekening van initiatiefnemer. De financiële schade die reclamanten zeggen te leiden (zie de zienswijzennota) en het risico dat de rekening hiervan bij de gemeente wordt neergelegd is afhankelijk van de concrete feiten en omstandigheden van het geval en nu niet nader te kwantificeren. Ook het financiële risico dat kan ontstaan als uw raad de procedure zou staken is niet nader te kwantificeren op dit moment.

Hieronder zijn de plankosten opgenomen. Deze plankosten worden gedekt vanuit de grondexploitatie Vathorst Bedrijventerrein. In deze grondexploitatie is afdoende budget beschikbaar.

Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
Circa 40.000 (interne plankosten)	40.000	grondexploitatie Vathorst Bedrijventerrein
Circa 20.000 (externe plankosten)	20.000	grondexploitatie Vathorst Bedrijventerrein

PREVENTIEF TOEZICHT PROVINCIE

De preventieve ondertoezichtstelling door de provincie Utrecht heeft geen betrekking op onderhavig besluit.

RISICOPARAGRAAF

Mogelijk benaderen ook andere partijen de gemeente met het verzoek medewerking te verlenen aan de vestiging van detailhandel op een bedrijventerrein. Om die reden moet benadrukt worden dat er in dit geval sprake is van bijzondere omstandigheden (de overeenkomst en het bindend advies) waaraan door anderen geen rechten ontleend kunnen worden. Diverse indieners van zienswijzen hebben (plan) schadeclaims aangekondigd. Zij zullen daartoe moeten aantonen dat er schade is en dat die een gevolg is van het bestemmingsplan.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

In het voortraject van het concept- ontwerpbestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met vooroverlegpartners en is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. Daarnaast zijn indieners van zienswijzen nu als belanghebbenden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij krijgen voorafgaand aan de besluitvorming over de vaststelling de zienswijzennota en een brief met de datum waarop het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld.

VERVOLGSTAPPEN

Wanneer het voorstel wordt gevolgd en het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld krijgen Gedeputeerde Staten van Utrecht en Rijkswaterstaat nog zes weken de tijd om te reageren op de aangebrachte wijzigingen die bij vaststelling zijn aangebracht. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 18 november 2014 al aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Bovendien gaat de wijziging enkel om een aanvulling van de toelichting en een aanpassing van de bouwhoogte. Daarom zal worden verzocht om versnelde publicatie. Wanneer de Provincie en Rijkswaterstaat hiermee instemmen, hoeven de zes weken bedenktijd niet te worden afgewacht. We vragen om toestemming voor een versnelde publicatie. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De kans is groot dat er gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen naar aanleiding van de bij de vaststelling doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Raadsbesluit
 - Zienswijzennota
 - rapport: "Toetsing detailhandel bestemmingsplan Ierse Pond" (februari 2015)
-

RAADSBESLUIT



Reg.nr.4889031

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 februari 2015, sector SOB/RO (nr.4889031);

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota "Ontwerpbestemmingsplan Ierse Pond" vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan "Ierse Pond" de wijzigingen aan te brengen zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "Ontwerpbestemmingsplan Ierse Pond";
3. Het bestemmingsplan "Ierse Pond" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00101-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "gbk") digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 3 maart 2015

de griffier

A blue ink signature of the griffier, consisting of a stylized 'W' followed by a cursive flourish.

de voorzitter

A blue ink signature of the voorzitter, featuring a large, sweeping 'V' shape followed by a long horizontal line.



Ontwerpbestemmings plan Ierse Pond

Zienswijzennota

Stad met een hart



Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Ierse Pond

**Behorend bij het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het
bestemmingsplan “Ierse Pond”**

(Doc.nr. #4857528)

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Status zienswijzennota
- 1.2 Procedure bestemmingsplan

2. Thema's uit de zienswijzen

- 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening)
- 2.2 Detailhandelsbeleid

3. Ingekomen zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

- 3.1 Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer BV
- 3.2 MAB Development
- 3.3 Veenendaal Horeca Totaal B.V.
- 3.4 Belangenvereniging Hooglanderveen
- 3.5 CMS Derks Star Busmann N.V., namens ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.
- 3.6 Straatman Koster advocaten, namens Vathorst CV en Vathorst Beheer BV

4. Wijzigingen in het besluit

- 4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
- 4.2 Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan “Ierse Pond”. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. Hoofdstuk 2 bevat de zienswijzen, waarin per zienswijze is aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan “Ierse Pond” heeft met ingang van donderdag 6 november tot en met woensdag 17 december 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

De bekendmaking is gepubliceerd in de Stadsberichten in Amersfoort Nu, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na vaststelling heeft het besluit rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Thema's uit de zienswijzen

In de zienswijzen komt een aantal onderwerpen meerdere keren terug. Deze onderwerpen worden hieronder weergegeven en besproken. Bij de samenvatting van de afzonderlijke zienswijzen in hoofdstuk 3 is waar nodig verwezen naar de antwoorden bij de thema's. Delen uit de teksten bij de thema's worden gebruikt om de toelichting bij het bestemmingsplan, waar nodig, aan te vullen.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening)

In verschillende zienswijzen wordt gesteld dat de wettelijke bepalingen over de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening niet of te rigide zijn toegepast. Hierbij is verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 18 juni 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:2228). Volgens deze recente jurisprudentie maakt het enkele feit dat de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt, niet dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het feit dat ter plaatse al bebouwing was voorzien in het vorige bestemmingsplan, en dus geen sprake is van nieuwe bebouwing, maakt blijkens genoemde jurisprudentie niet dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook een functiewijziging (in dat geval van perifere detailhandel naar grootschalige detailhandel), moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat brengt aldus de verplichting met zich om die ontwikkeling te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als genoemd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In het voorliggende ontwerp is, naar thans is gebleken ten onrechte, niet getoetst aan de Ladder. Om dit gebrek te herstellen hebben wij Seinpost Adviesbureau BV (hierna: Seinpost) verzocht de voorziene ontwikkeling alsnog te toetsen aan de Ladder. De uitkomsten van deze toetsing zijn neergelegd in het rapport: "Toetsing detailhandel bestemmingsplan Ierse Pond" (februari 2015). In dat rapport heeft Seinpost de actuele regionale behoefte in beeld gebracht, meer in het algemeen voor de sectoren dagelijks en niet-dagelijks en, meer in het bijzonder, voor een 4-tal representatieve invullingen. Daarnaast heeft Seinpost tevens onderzoek gedaan naar de effecten op de leegstand en onderzocht of de ontwikkeling kan worden ondergebracht in bestaande leegstaande gebouwen. Seinpost constateert dat er voorzien wordt in een actuele regionale behoefte bij een invulling met een supermarkt en met een kledingwinkel. Voor een invulling met leisure/sport wordt voor een deel van de metrages voorzien in een behoefte. Er wordt niet voorzien in een actuele regionale behoefte bij een invulling met woninginrichting. In vervolg daarop constateert Seinpost dat geen van de representatieve invullingen leidt tot een sterke negatieve beïnvloeding van de detailhandelsstructuur in Amersfoort dan wel de regiogemeenten. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot structurele onaanvaardbare leegstand. Tot slot constateert Seinpost dat er noch in Amersfoort noch in de regiogemeenten (winkel) panden beschikbaar zijn voor de beoogde ontwikkeling. De algehele conclusie is daarmee dat het bestemmingsplan Ierse Pond voldoet aan de voorwaarden van de Ladder.

Ten overvloede merken wij op dat de locatie goed bereikbaar is met verschillende vormen van vervoer.

Het onderzoek van Seinpost zal als bijlage worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting wordt aangepast op dit punt (zie hoofdstuk 4).

2.2 Detailhandelsbeleid

In verschillende zienswijzen wordt geconstateerd dat het toevoegen van reguliere detailhandel in de periferie in strijd is met zowel de huidige Nota detailhandel (2011) als met de in voorbereiding zijnde actualisatie van de Nota detailhandel. Hiermee wordt volgens de reclamanten voorbij gegaan aan de

ruimtelijke belangen die worden gediend met de Nota detailhandel en aan de ruimtelijke belangen die met het vaststellen van bestemmingsplannen worden gediend. Kern van dit detailhandelsbeleid is en blijft volgens reclamanten dat de reguliere detailhandel in de binnenstad, hoofdwinkelcentra en de wijkwinkelcentra moet worden beschermd tegen de afnemende behoefte aan detailhandelmeters en dus leegstand.

Allereerst maken wij een opmerking met betrekking tot het karakter van de Nota detailhandel. De Nota detailhandel is een beleidsplan (zoals bijvoorbeeld ook een gemeentelijke structuurvisie een beleidsplan is). Een beleidsplan is een middel om structuur aan te brengen in overheidsbeleid. Zoals in de Nota detailhandel zelf ook is vermeld, kan deze worden gekenmerkt als een indicatief plan. Dat wil zeggen dat het een richtinggevende nota is, waarin slechts de kaders worden geboden voor mogelijke ontwikkelingen. Het karakter van de nota brengt met zich dat daarmee rekening moet worden gehouden, maar dat afwijking ervan in redelijkheid mogelijk is. De Nota detailhandel is er op gericht een adequate winkelstructuur in Amersfoort, bestaande uit de binnenstad, hoofdwinkelcentra en wijkwinkelcentra, te waarborgen.

Met het toevoegen van reguliere detailhandel op onderhavige kavel wijken wij inderdaad af van het detailhandelsbeleid. Nader onderzoek (zie hierboven) heeft echter uitgewezen dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een ontvricting van de bestaande voorzieningenstructuur en dat er geen structurele leegstand is te verwachten. Wij menen daarom dat wij ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling in redelijkheid kunnen afwijken van het detailhandelsbeleid.

3. Schriftelijke zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

Hieronder is iedere zienswijze samengevat (op volgorde van ontvangst) en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

3.1 Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer BV

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 15 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Financiële schade

Door de toevoeging van 3000m² bvo detailhandel wordt het totale winkelareaal in Vathorst vergroot. Hierdoor leidt reclamant schade vanwege ongewenste concurrentie en schaalvergroting, waardoor de grondprijs voor het hoofdwinkelcentrum in Vathorst mogelijk verder verlaagd moet worden om tot een financieel haalbare afronding te komen.

De economische noodzaak en haalbaarheid van deze vergroting is ten onrechte niet aangetoond. Als de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan over gaat zijn de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de ontwikkeling van Vathorst, conform de Grondexploitatie- en Realisatieovereenkomst 1998 (GROK) voor rekening en risico van de gemeente, waarbij de gemeente het desbetreffende nadeel aan reclamant dient te vergoeden.

2. Detailhandelsbeleid gemeente Amersfoort

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in de Nota Detailhandel 2011 (verwezen wordt naar bladzijde 6 van de nota). Er is sprake van een uitbreiding van het aantal m² detailhandel, maar een evaluatieonderzoek van het dichtbij gelegen winkelcentrum Vathorst ontbreekt, de in de Detailhandelsnota genoemde termijn van 5 jaar is nog niet verstreken, het bemoeilijkt de start van het nieuwe winkelcentrum Vathorst, vergroot het risico op leegstand en geeft financiële tegenslag bij de verdere afronding.

3. Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de criteria van de goede ruimtelijke ordening, vanwege de strijd met het detailhandelsbeleid, maar ook vanwege een eenzijdige belangenafweging. De conclusie op bladzijde 11 van het ontwerpbestemmingsplan dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ruimtevraag is te eenzijdig benaderd vanuit uitsluitend de ruimtelijke criteria van ontwerp, hoogte, bebouwingsoppervlak etc. De functieverruiming leidt echter wel degelijk tot een nieuwe stedelijke ruimtevraag, namelijk nieuwe vormen van detailhandel die concurrerend zijn met winkelcentrum Vathorst. Deze consequenties zijn ten onrechte niet in beschouwing genomen. Het ontwerpbestemmingsplan richt zich te eenzijdig op de uitvoering van het bindend advies.

Beoordeling

Ad. 1 Financiële schade

In de zienswijze wordt gesteld dat OBV als gevolg van de uitbreiding van het winkelvolumen in Vathorst financiële schade lijdt vanwege ongewenste concurrentie en schaalvergroting. Wij wijzen er op dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), de Wro er niet toe strekt bedrijven tegen de vestiging van concurrerende

bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Voor de beoordeling of daarvoor gevreesd moet worden, is doorslaggevend of inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in eerste levensbehoeften (*zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 14 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:22 inzake SpaWorld te Bad Nieuwesches*). In het rapport van Seinpost (*zie ook hoofdstuk 2.2 van deze zienswijzennota*) zijn de effecten van de toevoeging van 3000 m² detailhandel onderzocht. Zoals gezegd laat het onderzoek zien dat dit niet zal leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Wij merken daarbij op dat nog niet bekend is wat voor type detailhandel ter plaatse gevestigd zal worden. Het is aldus niet zeker dat het zal gaan om een supermarkt, maar omdat dat niet is uitgesloten, heeft Seinpost ook met deze vorm van detailhandel rekening gehouden in zijn onderzoek.

Ten aanzien van de stelling dat er nu al regelmatig leegstand is, merken wij op dat volgens de jurisprudentie van de Afdeling de behoefte aan de beoogde ontwikkeling met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand moet worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. In het rapport van Seinpost is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de toevoeging van 3000 m² detailhandel. Volgens Seinpost zal dat niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.

Ad. 2 Detailhandelsbeleid

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 van deze zienswijzennota. Voor het winkelcentrum Vathorst is het nog te vroeg voor een evaluatie omdat dit winkelcentrum nog in ontwikkeling is. De tweede fase van het winkelcentrum is begin 2014 opgeleverd en voor 2015/2016 staat nog de oplevering van fase 3 gepland. Daarnaast is, door de economische crisis, het aantal gebouwde huizen (en dus een deel van het draagvlak) achter gebleven bij de planning.

Ad. 3 Goede ruimtelijke ordening

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.1 van deze zienswijzennota, waarin de ladder van duurzame verstedelijking wordt beschreven en de resultaten van het onderzoek naar de effecten van de toevoeging van de detailhandel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

3.2 MAB Development

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 16 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant heeft als de ontwikkelende en realiserende partij van het Winkelcentrum Vathorst de volgende bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan,

1. Strijd met artikel 3.1.6., tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De wettelijke bepalingen over de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking zijn te rigide uitgelegd. Er is wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 juni 2014, waaruit blijkt dat er ook bij het toestaan van functieverruiming als onderhavige sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarbij toepassing moet worden gegeven aan

de Ladder. Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden gemotiveerd aan de hand van de stappen als bedoeld in het genoemde artikel van het Bro. Dit is ten onrechte niet gedaan. Hierdoor kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Afgezien hiervan kan niet worden voldaan aan de eisen van de Ladder, omdat van een actuele regionale behoefte geen sprake is. Dit blijkt in ieder geval niet uit de stukken. Bovendien blijkt dit volgens reclamant ook al uit de reeds opgelopen vertragingen bij de realisatie van de andere winkelcentra in Vathorst.

Voor zover die actuele behoefte er wel zou zijn kan die volgens reclamant worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De enkele verwijzing naar een - voor reclamant onbekend - bindend advies kan de toepasselijkheid van de Ladder niet buiten werking stellen.

Bovendien wordt geen invulling gegeven aan de huidige marktbehoefte. Het huidige winkelcentrum kampt reeds met leegstand. Het toevoegen van een additionele locatie werkt eventuele leegstand in de hand en is zeer onwenselijk.

2. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Reclamant beschikt over het exclusieve recht tot ontwikkeling en realisering van het Winkelcentrum Vathorst. De rechten tot ontwikkeling en realisering van de overige onderdelen (alleen) bedrijventerreinen, kantorenlocaties en woningbouwlocaties zijn aan de gemeente toegevalen. Het mogelijk maken van een winkelvoorziening op een bedrijventerrein is evident in strijd met de gesloten overeenkomsten. Het leidt er toe dat de exclusieve rechten van reclamant worden doorbroken. Dit staat de gemeente niet vrij.

Bovendien lijdt reclamant schade. Het ontwerpbestemmingsplan geeft er op geen enkele wijze blijk van dat dit belang in de afweging is betrokken. Ook op deze grond kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Bovendien heeft de gemeente geen enkel overleg geëntameerd om reclamant te informeren met betrekking tot de nadelige gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan, laat staan hier enige oplossing voor te bieden. Het handelen van de gemeente is onzorgvuldig en onrechtmatig.

3. Strijd met beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de huidige Nota detailhandel 2011, maar ook met de – nog vast te stellen – Nota detailhandel 2014. Op bedrijventerrein Vathorst is alleen perifere detailhandel mogelijk en bovendien niet in de branches dagelijks, ontspanning en mode/luxe. De gemeente kan niet ruimtelijke belangen die worden gediend met de Nota detailhandel en met bestemmingsplannen opzij zetten vanwege een bindend advies dat tussen haar en één marktpartij is uitgebracht. De belangen van derden zijn hierin immers niet betrokken. Bovendien wordt hiermee geheel voorbij gegaan aan de ruimtelijke belangen die met het vaststellen van bestemmingsplannen moeten worden gediend.

Beoordeling

Ad 1. Strijd met artikel 3.1.6., tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.1 van deze zienswijzennota, waarin de ladder van duurzame verstedelijking wordt beschreven en de resultaten van het onderzoek naar de effecten van de toevoeging van de detailhandel.

Ad 2. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts grond wanneer die belemmering “evident” is. De burgerlijke rechter is immers de bevoegde rechter om te beoordelen of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is van “evidentie” eerst sprake als “zonder nader onderzoek” kan worden vastgesteld dat er een privaatrechtelijke belemmering bestaat (zie onder meer de uitspraken van de Afdeling van 28 augustus 2013, RVR 2013/111 en 6 februari 2013,

zaaknummer 201113059/1). De bewijslast dat sprake is van een evidente belemmering ligt bij de bezwaarde partij (zie de uitspraak van 26 juni 2013, zaaknummer 201210616/1).

De gemeente is in 1998 met betrekking tot het plangebied Vathorst de grondexploitatie- en realisatieovereenkomst Vathorst (GROK) aangegaan. MAB is geen partij bij de GROK. De gemeente is ook overigens geen overeenkomst aangegaan met MAB. Om deze reden kan geen sprake zijn van evidente strijd met de gesloten overeenkomst.

Voor zover MAB rechten mocht kunnen ontleen aan de GROK geldt dat artikel 9.3 van de GROK voorziet in de mogelijkheid dat de gemeente tot andere planologische besluitvorming komt dan is vastgelegd in de bestaande bestemmingsplannen. Van evidente strijd met de gesloten overeenkomst is derhalve geen sprake.

De GROK bevat in de artikelen 9.3 en 9.4 tevens een regeling omtrent de eventuele nadelige gevolgen van dergelijke besluitvorming. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in reactie op de vooroverlegreactie van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst naar de regeling in artikel 9.3 en 9.4 GROK verwezen. Derhalve kan niet worden gesteld dat de gemeente dit aspect niet bij de belangafweging heeft betrokken. Van een onzorgvuldig en onrechtmatig handelen is geen sprake.

Ad 3. Strijd met beleid

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 van deze zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

3.3 Veenendaal Horeca Totaal B.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 17 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Toename verkeer

Het bedrijf van reclamant is gelegen recht tegenover de kavel waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. De voorgestelde detailhandel zal een aanmerkelijk grotere toestroom van verkeer betekenen. Dit heeft voor reclamant als direct gevolg dat de verkeersdrukke in de directe omgeving van het bedrijf van reclamant enorm zal gaan toenemen. De verkeersdrukke zal, gezien de aard van de geplande bedrijfsvoering, ook nog eens zeer moeilijk te voorspellen zijn, waardoor reclamant daar moeilijk op kan inspelen.

2. Extra ontsluitingsweg

De aan te leggen extra ontsluitingsweg om de doorstroom van het verkeer te bevorderen zal reclamant veel overlast geven. De ontsluitingsweg ligt in de directe nabijheid van de kavel van reclamant. Bij grote verkeersdrukke zal zich filevorming voordoen met als gevolg dat de reistijden van reclamant niet meer in de hand te houden zijn.

3. Planschade

Reclamant zegt schade te leiden als gevolg van de waardedaling van zijn perceel. Deze waardedaling is volgens reclamant het gevolg van het toestaan van bepaalde vormen van detailhandel en het tegelijkertijd omlaag brengen van de grondprijs.

Beoordeling

Ad 1. Toename verkeer

Wij kunnen inderdaad geen zekerheid geven over de daadwerkelijke invulling van de ontwikkeling. Wel geven wij inzicht in de verschillende mogelijke functies en de gevolgen daarvan voor het verkeer. In de bijlage bij deze zienswijzennota zijn de resultaten van het verkeersonderzoek nog eens op een rij gezet. Op basis van de bedrijfsvloeroppervlakte en de kentallen worden in totaal 5000 vertrekken en aankomsten per auto per werkdag verwacht. Vervolgens zijn aan de hand van tellingen en ervaringen de aankomst- en vertrekprofielen van de verschillende functies bepaald. Op deze manier is inzicht verkregen in de hoeveelheid verkeer dat verwacht gaat worden in de spitsperioden. Deze perioden zijn veelal maatgevend voor de verkeersafwikkeling.

De kruispunten in de directe omgeving van de onderhavige kavel kunnen het extra verkeer goed verwerken en er komen geen structurele knelpunten voor. De rotonde bij de Heideweg is wel gevoelig voor toenames in de verkeersstroom. Op de toevoerwegen van Vathorst bevinden zich wel enkele knelpunten, zoals op de aansluiting van de Rondweg noord/A1 en op het kruispunt Heideweg/Laan naar Emiclaer. Dit is echter niet het directe gevolg van de ontwikkeling van de onderhavige kavel, maar wordt vooral veroorzaakt door de nog te verwachten totale groei van Vathorst (waar in verhouding de verkeersaantrekkende werking van onderhavige kavel een zeer beperkt aandeel in heeft) en de capaciteitsuitbreidingen op de snelweg. In het kader van Verder is budget beschikbaar voor verbetering van de ontsluiting van Vathorst. In het eerste kwartaal van dit jaar zal met een studie naar en uitwerking van concrete oplossingen gestart worden.

Ad 2. Extra ontsluitingsweg

Zoals hierboven aangegeven kunnen de kruispunten in de directe omgeving van de onderhavige kavel het extra verkeer goed verwerken. Grotendeels wordt het verkeer via de westzijde van de Ierse Pond (zijde Euroweg) ontsloten. Voor een beperkt deel wordt de kavel via de oostzijde van de Ierse pond ontsloten. Dit kan door vanaf de Valutaboulevard direct na rotonde 15 de parallelweg van de Valutaboulevard op te rijden. Binnen het bestemmingsplan wordt ook de mogelijkheid geboden om een directe afrit van de Valutaboulevard naar de Ierse Pond te realiseren. Hiermee wordt het autoverkeer op de parallelweg/fietsstraat geminimaliseerd. De eventuele directe afrit past binnen een duurzaam veilige inrichting en een ontsluiting aan weerszijden van de Ierse Pond draagt bij aan een betere spreiding en daarmee betere verkeersafwikkeling van het verkeer.

Ad.3 Planschade

Wij kunnen de relatie tussen het toestaan van bepaalde vormen van detailhandel en het omlaag brengen van de grondprijs niet volgen. Uiteraard staat het reclamant vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen.

Hetgeen in de zienswijze is aangevoerd geeft overigens geen aanleiding voor het oordeel dat planschadekosten, indien daarvan al sprake is, zodanig hoog zullen zijn dat deze aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan (*zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:669 inzake gemeente Rheden*).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Belangenvereniging Hooglanderveen

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 17 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant zet zich in voor de leefbaarheid in/om Hooglanderveen. De verkeerdruk en verkeersveiligheid op de Boulevard rondom Hooglanderveen en Vathorst is een speerpunt van het beleid.

Reclamant is bezorgd over het extra verkeer, hetgeen ontstaat als gevolg van de bestemmingswijziging Ierse Pond. Dit verkeer zou invoegen op de boulevard kort voor Rotonde 14. Reclamant is van mening dat Rotonde 14 niet voldoende is uitgerust voor de toestroom van extra verkeer en dat het voorstel de kwetsbare verkeersgebruikers (langzaam verkeer) extra kwetsbaar maakt. Veel van de schoolgaande jeugd maakt intensief gebruik van Rotonde 14 als fietsverbinding naar de stad. Ook de fietsende forens maakt veel gebruik van deze rotonde.

Reclamant is van mening dat deze ontsluiting niet noodzakelijk is en verzoekt dan ook om deze bestemming wijziging niet gepaard te laten gaan met een extra aansluiting.

Beoordeling

Hoewel wij begrip hebben voor de zorg van reclamant, delen wij deze zorg niet. Rotondes worden gezien als verkeersveilige oplossingen. Daar waar het verkeer, onder andere gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, elkaar ontmoeten is de kruispuntsituatie helder met een beperkt aantal conflicterende richtingen. Daarbij wordt met een rotonde op de conflictpunten een verkeersveilige snelheid afgedwongen. Zowel de huidige ontsluiting van de parallelweg op de Valutaboulevard als de extra afrit van de Valutaboulevard naar de parallelweg, zijn zodanig vormgegeven dat deze passen binnen een duurzaam veilige inrichting.

Wij zijn van mening dat de ontsluiting past binnen een duurzaam veilige inrichting en de verkeersveiligheid niet in het geding is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 CMS Derks Star Busmann N.V., namens ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 17 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Inleiding

Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de mogelijkheid van vestiging van 3000 m² bvo detailhandel in de wijk Vathorst. Deze toevoeging is in strijd met het gemeentelijk detailhandelbeleid. Het belang van reclamant bij het tegengaan van extra detailhandelmeters in Vathorst is gelegen in een voorspoedige ontwikkeling van hoofdwinkelcentrum Vathorst (18.000 m² bvo aan gemengde functies, hoofdmoot detailhandel). Het hoofdwinkelcentrum is gelegen op ongeveer een kilometer van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het afzetgebied van detailhandel in dit plangebied zal volledig samenvallen met het afzetgebied van het hoofdwinkelcentrum. De ontwikkeling van het hoofdwinkelcentrum wordt gefaseerd en vertraagd gerealiseerd om leegstand te voorkomen en aan te sluiten op de vraag vanuit het verzorgingsgebied. (verwijzing naar bijlage 1?). Reeds gevestigde ondernemers hebben het moeilijk om het hoofd boven water te houden. Het toevoegen van extra meters detailhandel is onbegrijpelijk en in strijd met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en (dus) een goede ruimtelijke ordening. Concreet zal dit het einde betekenen van een aantal bestaande ondernemingen in het hoofdwinkelcentrum. Meer leegstand zal onvermijdelijk zijn en mogelijk (een begin van) onttrichting van de bestaande detailhandelsstructuur in Vathorst.

2. Arbitraal vonnis Vahstal – gemeente

De medewerking aan het ontwerpbestemmingsplan berust op een misverstand. Anders dan waar de gemeente blijkens de plantoelichting van uit lijkt te gaan volgt uit het bindend advies niet dat de gemeente verplicht is mee te werken aan de totstandkoming van het bestemmingsplan. Gelet op de strijdigheden met wet, beleid en derdenbelangen kan de gemeente de overeenkomst niet nakomen. Hier wordt door de arbiters in het bindend advies ook op gewezen (par. 5.3). Dit vloeit ook voort uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die bepaalt dat een gemeente zich niet contractueel kan verplichten om mee te werken aan ontwikkelingen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verder volgt uit artikel 10.2 van de overeenkomst dat de gemeente niet aansprakelijk is voor het niet kunnen nakomen.

3. Inhoudelijke gronden van bezwaar

3.1 Onjuiste weergave vigerende bestemming

In de plantoelichting wordt ten onrechte gesuggereerd dat op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel ook perifere detailhandel is toegestaan. Dit is onjuist, om dat perifere detailhandel pas is toegestaan nadat daarvoor omgevingsvergunning is verleend op grond van artikel 7.4 van de planregels. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan (voor het eerst) rechtstreeks nieuwvestiging van detailhandel mogelijk maakt. Dit is een ruimtelijk significante wijziging en geen wijziging van beperkte omvang zoals in de plantoelichting verwoord.

3.2 Geen beschrijving rijks- en provinciaal beleid

Ten onrechte is in de plantoelichting voorbij gegaan aan rijks- en provinciaal beleid (en regelgeving). Dit dient in elk bestemmingsplan te worden opgenomen, hoe beperkt de wijzigingen ook zijn. In dit geval is, zoals gezegd, sprake van een significante ruimtelijke wijziging. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4. van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk, naar paragraaf 5.3 van de Provinciale Structuurvisie en artikel 3.3, tweede lid van Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ook een weergave van hetgeen in het regioconvenant voor Amersfoort is bepaald ontbreekt ten onrechte.

Dat het vigerende bestemmingsplan dezelfde bebouwingsmogelijkheden kent als het ontwerpbestemmingsplan maakt niet dat geen sprake is van een inbreidings- of uitbreidingslocatie. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet immers in nieuwvestiging van detailhandel (gebruikswijziging).

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het bestemmingsplan dient een onderbouwing van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage te worden gegeven. Volgens de gemeente voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in een stedelijke ruimtevrage, zodat het doorlopen van de duurzaamheidsladder niet vereist zou zijn. Dit is onjuist.

3.4 Gemeentelijk detailhandelsbeleid

Reguliere detailhandel op het bedrijventerrein is in strijd met het gemeentelijk detailhandelbeleid. Voor winkels op bedrijventerreinen geldt dat die alleen voor perifere detailhandel mogen worden gebruikt. Dit volgt niet alleen uit de Nota Detailhandel 2011, maar ook uit de nog vast te stellen Nota Detailhandel 2014. Kern van dit detailhandelbeleid is en blijft dat de reguliere detailhandel in de binnenstad, hoofdwinkelcentra en de wijkwinkelcentra moeten worden beschermd tegen de afnemende behoefte aan detailhandelmeters en dus tegen leegstand. Expliciet wordt het hoofdwinkelcentrum in Vathorst daarbij geduid als te behouden dagelijks detailhandelgebied en expliciet wordt Vathorst bedrijventerrein geduid als bestemd voor niet meer dan perifere detailhandel. De toevoeging van 3000 m² bvo reguliere detailhandel op korte afstand van het hoofdwinkelcentrum Vathorst zal een belangrijke doorkruising betekenen van de ontwikkeling van het hoofdwinkelcentrum en een ontwrichting van de te beschermen detailhandelsstructuur.

3.5 Nota Parkeernormen

Ten onrechte is niet inzichtelijk gemaakt dat zal worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De bepaling van artikel 3, lid 1 van de planregels is onvoldoende duidelijk. De vraag of het benodigde aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk uitvoerbaar is wordt hiermee ten onrechte niet beantwoord.

3.6. Specifieke ruimtelijke en milieuaspecten

Bij de beoordeling van de milieuaspecten van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende duidelijk gemaakt of ook is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit heeft gevolgen voor de aspecten zoals verkeer, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

3.6.1. Verkeer

Het in paragraaf 3.3.2 beschreven worst case scenario voor de verkeerskundige gevolgen van detailhandel maakt onvoldoende duidelijk of alleen de verkeersgeneratiecijfers van detailhandel en horeca zijn beoordeeld. Immers met 3000m² detailhandel en 4000 m² horeca is bij lange niet uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De oppervlakte is immers minimaal (90m x 60m/2) 2700 m² en van minimaal vijf bouwlagen. Dit betekent een bvo van minimaal 13.500 m². Nergens uit de plantoelichting noch uit de onderzoeken blijkt dat is uitgegaan van de (juiste) maximale mogelijkheden.

Voor wat betreft verkeer geldt dan ook dat de verkeersgeneratie en gevolgen daarvan voor de omgeving onvoldoende inzichtelijk zijn gemaakt. De enkele verwijzing naar het gebruik maken van de Crow-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie en de gehanteerde modelberekeningen is onvoldoende.

Dit raakt ook het punt van de uitvoerbaarheid van het vereiste aantal parkeerplaatsen.

3.6.2. Geluid

Ook wat betreft het geluid is niet inzichtelijk gemaakt dat het plan geen significant nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de aan de overzijde gelegen woningen. Aan- en afrijdend en parkerend bezoekersverkeer en de vrachtwagens van leveranciers kunnen op relatief korte afstand van 66 meter ook in de maatgevende avond- en nachtperiode veel geluidoverlast geven.

Ter onderbouwing van het plan zal de gemeente zowel de geluidbelasting als gevolg van het verkeer als van bedrijvigheid/detailhandel gecumuleerd in kaart moeten brengen om te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De enkele stelling dat de geluidgevolgen van het plan wegvallen tegen de geluidbelasting als gevolg van de Valutaweg is volstrekt onvoldoende. Het ligt op de weg van het gemeentebestuur hiertoe een uitgebreid akoestisch onderzoek op te stellen in plaats van enkele algemene overwegingen in de plantoelichting.

3.6.3. Externe veiligheid

De paragraaf over externe veiligheid is gelet op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan kennelijk gebaseerd op onjuiste standpunten. De onderzoeken naar externe veiligheid zullen opnieuw moeten worden uitgevoerd, temeer nu blijkt dat het groepsrisico bij de wel gehanteerde (te lage) uitgangspunten al zodanig toeneemt dat een nadere onderbouwing is vereist.

3.6.4. Luchtkwaliteit

Ook voor de paragraaf luchtkwaliteit geldt dat kennelijk is uitgegaan van een onjuiste, te geringe, maximale invulling van het plan. Aldus maakt het plan onvoldoende inzichtelijk of kan worden voldaan aan de regelgeving voor luchtkwaliteit. Daarbij maakt de plantoelichting onvoldoende inzichtelijk aan welke normen moet worden voldaan en wat de resultaten van het

berekeningsonderzoek zijn geweest. Het ligt op de weg van het gemeentebestuur hiertoe een uitgebreid luchtkwaliteitsrapport op te stellen in plaats van enkele algemene overwegingen in de plantoelichting.

Beoordeling

Ad 1. Inleiding

Het al dan niet samenvallen van het afzetgebied is afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van de ontwikkeling. De invulling is nog niet bekend.

Verder verwijzen wij naar de beoordeling van de zienswijze 3.1, punt 1 (financiële schade).

Ad 2. Arbitraal vonnis Vahstal – gemeente

Reclamant gaat er in zijn zienswijze vanuit dat het voorliggende bestemmingsplan Ierse Pond niet strekt ten behoeve van een "goede ruimtelijke ordening". Wij stellen ons echter, na een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen en onder verwijzing naar de hoofdstukken 2.1. en 2.2. van deze zienswijzennota, op het standpunt dat het bestemmingsplan Ierse Pond (wel) strekt ten behoeve van een "goede ruimtelijke ordening". Ook overigens is het plan niet voorbereid in strijd met het recht.

Wij zien dan ook geen reden om het voorliggende bestemmingsplan Ierse Pond, na afweging van de ingekomen zienswijzen, niet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Ad 3.1 Onjuiste weergave vigerende bestemming

In de toelichting staat vermeld dat het vigerende bestemmingsplan met een afwijkmogelijkheid perifere detailhandel toelaat. De enige voorwaarde voor het toelaten van perifere detailhandel op het onderhavige perceel op grond van het geldende bestemmingsplan is dat uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een acceptabele afwikkeling van het met dergelijke vestigingen samenhangende verkeer. Het is zeer aannemelijk (zie ook de beoordeling van de zienswijze 3.3.1) dat een omgevingsvergunning ten behoeve van de vestiging van perifere detailhandel kan worden verleend. In deze zin is de wijziging naar detailhandel van beperkte omvang.

Ad. 3.2 Geen beschrijving rijks- en provinciaal beleid

Wij zijn van mening dat een beschrijving van het rijksbeleid ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking voldoende is. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld met hetgeen wij hierover in hoofdstuk 2.1 van deze zienswijzennota hebben opgenomen.

Ten aanzien van het provinciaal beleid merken wij op dat de provincie bij brief van 18 november 2014 heeft laten weten dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Zoals in de Structuurvisie is vermeld, is het streven van de provincie erop gericht om bestaande bedrijventerreinen duurzamer te maken, het gebruik te intensiveren en meer functiemenging toe te staan. De voorliggende ontwikkeling past daar in. De provincie heeft geen specifiek detailhandelsbeleid.

Ad 3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.1 van deze zienswijzennota, waarin de ladder van duurzame verstedelijking wordt beschreven en de resultaten van het onderzoek naar de effecten van de toevoeging van de detailhandel.

Ad 3.4. Gemeentelijk detailhandelsbeleid

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 van deze zienswijzennota.

Ad 3.5 Nota parkeernormen

Ten aanzien van parkeren is in artikel 3, lid 1 van de regels de voorwaarde opgenomen dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amersfoort, zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag. Bij nadere uitwerking van de planvorming wordt hierop getoetst. Het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden, dan wel binnen de bebouwingsmogelijkheden. Dat mag ook ondergronds zijn.

Door de ontwikkelaar is een concept-bouwplan ingediend dat voorziet in 7000 m² bvo + parkeren verdeeld over 4 bouwlagen. De daarvoor benodigde bouwhoogte is 18 meter. Dit plan is uitvoerbaar binnen de regels van het bestemmingsplan. Theoretisch biedt het ontwerpbestemmingsplan nog ruimte voor een extra bouwlaag van 3 meter hoogte. Een uitbreiding met een extra bouwlaag zal gevolgen hebben voor het aantal parkeerplaatsen. Om er zeker van te zijn dat het aantal benodigde parkeerplaatsen hiervoor gerealiseerd kan worden en het plan daarmee ook uitvoerbaar is, stellen wij aan de raad voor om de maximale bouwhoogte te stellen op 18 meter en een bouwhoogte van 21 meter mogelijk te maken middels een afwijkingbevoegdheid. Afweging bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal daarbij zijn dat moet zijn aangetoond dat voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid (en dat ook uit verkeerskundig en milieukundig mogelijk is). Ook bij eventuele latere uitbreiding dient voor een omgevingsvergunning wederom aangetoond te worden dat aan de parkeereisen wordt voldaan.

Ad 3.6.1 Verkeer

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beoordeling van de zienswijze 3.3. onder ad 1 en naar hetgeen hierboven is opgemerkt over de beperking van de bouwhoogte ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3.6.2. Geluid

Wat betreft verkeersbewegingen betekent de toevoeging van de mogelijkheid voor detailhandel dat dit meer verkeer kan opleveren dan volgens de huidige bestemming kan worden verwacht. In verband met de zienswijze is opnieuw een beoordeling uitgevoerd met de verkeersgegevens.

Uit de verkeersgegevens blijkt dat de verkeersintensiteit op de noordelijke rijbaan van de Valutaboulevard niet hoger wordt door de realisatie van het plan. Deze noordelijke rijbaan is het dichtst bij de woningen gelegen.

Uit de verkeersgegevens blijkt verder dat het huidige bestemmingsplan gebaseerd is op circa 8.000 motorvoertuigen per etmaal in 2025 op de Valutaboulevard en de parallelweg samen en dat in de toekomstige situatie er sprake zou kunnen zijn van circa 9.500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een toename van circa 20%. Pas bij een toename van 40% is er sprake van een geluidstoename toename van 1,5 dB, wat ook de grens is om akoestisch onderzoek uit te voeren in het kader van de Wet geluidhinder. Bij een toename van 20% is er sprake van een toename van 0,8 dB. Deze toename is minder dan de grens om onderzoek uit te voeren en derhalve wettelijk toegestaan.

Wat betreft de bedrijvigheid zelf is er geen wijziging wat betreft de categorie bedrijven die op het perceel is toegestaan. Aan de richtafstanden voor detailhandelsactiviteiten volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Omdat op het bedrijventerrein geen zgn. grote lawaaimakers gevestigd mogen worden is hier geen sprake van een gezoneerd industrieterrein en is op dit punt de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Concluderend kan worden gesteld dat de planontwikkeling past binnen de kaders van de milieu wet- en regelgeving.

Ad. 3.6.3.Externe veiligheid

Wat de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan betreft gaat het in dit geval over het aantal personen dat zich op het perceel bevindt. In het oorspronkelijke onderzoek externe veiligheid is uitgegaan van een bevolking van 400 personen in de dagperiode. Om er zeker van te zijn dat niet is

uitgegaan van te lage bevolkingsaantallen is een nieuwe berekening gedaan. Hierin is ook de uitbreiding van de A1 met een extra rijstrook door Rijkswaterstaat meegenomen. Uit de verkeerscijfers is afgeleid dat, in een worst case situatie, op de drukste momenten 1380 personen aanwezig zijn. Het aantal personen dat wordt ingevoerd in de berekening is het aantal mensen dat gedurende de dag- of nachtperiode constant aanwezig is. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de kavel gedurende de hele dagperiode een bezetting heeft van 1380 personen. Dit geldt ook voor de nachtperiode. Daarom zijn twee nieuwe berekeningen gemaakt waarbij is uitgegaan van 1) de worst case situatie en 2) de meer realistische situatie waarbij is uitgegaan van de helft van dit aantal personen.

De resultaten van beide scenario's zijn weergegeven in een nieuw rapport externe veiligheid. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan dit nieuwe rapport. Het nieuwe rapport wordt opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

De conclusie dat er vanuit het aspect van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan blijft onveranderd.

Ad 3.6.4. Luchtkwaliteit

Om meer inzichtelijk te maken dat het plan voldoet aan de regelgeving voor luchtkwaliteit wordt de toelichting aangevuld met de tekst, zoals opgenomen in de bijlage luchtkwaliteit van deze zienswijzennota. De grenswaarden worden niet overschreden door de ontwikkeling op de Ierse Pond.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Straatman Koster advocaten, namens Vathorst CV en Vathorst Beheer B.V.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 17 december 2014) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Strijd met artikel 3.1.6., tweede lid Besluit ruimtelijke ordening

De wettelijke bepalingen over de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking zijn te rigide uitgelegd. Er is wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 juni 2014, waaruit blijkt dat er ook bij het toestaan van functieverruiming als onderhavige sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarbij toepassing moet worden gegeven aan de Ladder. Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden gemotiveerd aan de hand van de stappen als bedoeld in het genoemde artikel van het Bro. Dit is ten onrechte niet gedaan. Hierdoor kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Afgezien hiervan kan niet worden voldaan aan de eisen van de Ladder, omdat van een actuele regionale behoefte geen sprake is. Dit blijkt in ieder geval niet uit de stukken. Bovendien blijkt dit volgens reclamant ook al uit de reeds opgelopen vertragingen bij de realisatie van de andere winkelcentra in Vathorst.

Voor zover die actuele behoefte er wel zou zijn kan die volgens reclamant worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De enkele verwijzing naar een - voor reclamant onbekend - bindend advies kan de toepasselijkheid van de Ladder niet buiten werking stellen.

Bovendien wordt geen invulling gegeven aan de huidige marktbehoefte. Het huidige winkelcentrum kampt reeds met leegstand. Het toevoegen van een additionele locatie werkt eventuele leegstand in de hand en is zeer onwenselijk.

2. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Reclamant beschikt over het exclusieve recht tot ontwikkeling en realisering van het Winkelcentrum Vathorst. De rechten tot ontwikkeling en realisering van de overige onderdelen (alleen) bedrijventerreinen, kantorenlocaties en woningbouwlocaties zijn aan de gemeente toegevalen. Het mogelijk maken van een winkelvoorziening op een bedrijventerrein is evident in strijd met de gesloten overeenkomsten. Het leidt er toe dat de exclusieve rechten van reclamant worden doorbroken. Dit staat de gemeente niet vrij.

Bovendien lijdt reclamant schade. Verwezen wordt naar de brief van 9 juli 2014 die als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft er op geen enkele wijze blijk van dat dit belang in de afweging is betrokken. Ook op deze grond kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Bovendien heeft de gemeente geen enkel overleg geëntameerd om reclamant te informeren met betrekking tot de nadelige gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan, laat staan hier enige oplossing voor te bieden. Het handelen van de gemeente is onzorgvuldig en onrechtmatig.

3. Strijd met beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de huidige Nota detailhandel 2011, maar ook met de – nog vast te stellen – Nota detailhandel 2014. Op bedrijventerrein Vathorst is alleen perifere detailhandel mogelijk en bovendien niet in de branches dagelijks, ontspanning en mode/luxe. De gemeente kan niet ruimtelijke belangen die worden gediend met de Nota detailhandel en met bestemmingsplannen opzij zetten vanwege een bindend advies dat tussen haar en één marktpartij is uitgebracht. De belangen van derden zijn hierin immers niet betrokken. Bovendien wordt hiermee geheel voorbij gegaan aan de ruimtelijke belangen die met het vaststellen van bestemmingsplannen moeten worden gediend.

Beoordeling

Ad 1. Strijd met artikel 3.1.6., tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.1 van deze zienswijzennota, waarin de ladder van duurzame verstedelijking wordt beschreven en de resultaten van het onderzoek naar de effecten van de toevoeging van de detailhandel.

Ad 2. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts grond wanneer die belemmering “evident” is. De burgerlijke rechter is immers de bevoegde rechter om te beoordelen of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling is van “evidentie” eerst sprake als “zonder nader onderzoek” kan worden vastgesteld dat er een privaatrechtelijke belemmering bestaat (zie onder meer de uitspraken van de Afdeling van 28 augustus 2013, RVR 2013/111 en 6 februari 2013, zaaknummer 201113059/1). De bewijslast dat sprake is van een evidente belemmering ligt bij de bezwaarde partij (zie de uitspraak van 26 juni 2013, zaaknummer 201210616/1).

De gemeente is in 1998 met betrekking tot het plangebied Vathorst de grondexploitatie- en realisatieovereenkomst Vathorst (GROK) aangegaan. Artikel 9.3 van de GROK voorziet in de mogelijkheid dat de gemeente tot andere planologische besluitvorming komt dan is vastgelegd in de bestaande bestemmingsplannen. Van evidente strijd met de gesloten overeenkomst is derhalve geen sprake.

De GROK bevat in de artikelen 9.3 en 9.4 tevens een regeling omtrent de eventuele nadelige gevolgen van dergelijke besluitvorming. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in reactie op de vooroverlegreactie van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst naar de regeling in artikel 9.3 en 9.4 GROK verwezen. Derhalve kan niet worden gesteld dat de gemeente dit aspect niet bij de belangafweging heeft betrokken. Van een onzorgvuldig en onrechtmatig handelen is geen sprake.

Ad 3. Strijd met beleid

Voor dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 van deze zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting bestemmingsplan

1. Paragraaf 2.2 (*Beleidskaders*) en paragraaf 2.2.5 (*Ladder voor duurzame verstedelijking*) worden aangevuld met de tekst zoals opgenomen onder de beantwoording van zienswijze 3.2 en in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota en het rapport van Seinpost “Toetsing detailhandel bestemmingsplan Ierse Pond” wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
2. Paragraaf 2.2.6 (*Nota Detailhandel*) wordt aangevuld met de tekst zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van deze zienswijzennota en geactualiseerd in verband met de besluitvorming over de geactualiseerde Nota detailhandel in Het Besluit van 10 februari 2015.
3. Paragraaf 2.2.10 (*Conclusie*) wordt aangevuld met de conclusie van de wijzigingen in de paragrafen 2.2.5 en 2.2.6.
4. In paragraaf 3.3.2 (*Verkeerskundige gevolgen functie detailhandel*) wordt een verwijzing opgenomen naar het verkeersonderzoek Ierse Pond Vathorst, dat wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
5. Paragraaf 4.6.5 (*Externe veiligheid in relatie tot plangebied*) wordt aangevuld met de nieuwe berekeningen die zijn gedaan met de hogere bevolkingsaantallen (*zie ook de reactie op de zienswijze 3.6.3.*). Het nieuwe rapport wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
6. Paragraaf 4.9 (*Luchtkwaliteit*) wordt verduidelijkt met de informatie, zoals opgenomen in de bijlage luchtkwaliteit van de onderhavige zienswijzennota (*toevoegen nieuwe paragraaf: Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied met de tekst uit de bijlage luchtkwaliteit*).

Regels bestemmingsplan.

1. In artikel 3 (*Bedrijventerrein*) wordt in lid 3.2.1 (*Bouwregels*), sub c de goothoogte en bouwhoogte binnen de specifieke bouwaanduiding [sba-ob] verlaagd van 21 m naar **18** meter.
2. In artikel 3 (*Bedrijventerrein*) wordt in lid 3.6 (*Afwijken*) geregeld dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub b en sub c, ten behoeve van een goothoogte en bouwhoogte van niet meer dan **21** meter, mits:
 - a. Er sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling, een acceptabele verkeersveiligheidssituatie en voldoende parkeergelegenheid, indien nodig – op aangeven en ter beoordeling van de gemeentelijke verkeerskundige – onderbouwd met een verkeersonderzoek.
 - b. Uit het oogpunt van milieu geen belemmeringen zijn, indien nodig – op aangeven en beoordeling van de gemeentelijke milieudeskundige – onderbouwd met een milieuonderzoek.

Verbeelding bestemmingsplan

De maximale bouwhoogte (binnen de bestemming Bedrijventerrein) wordt aangepast van 21 naar 18.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

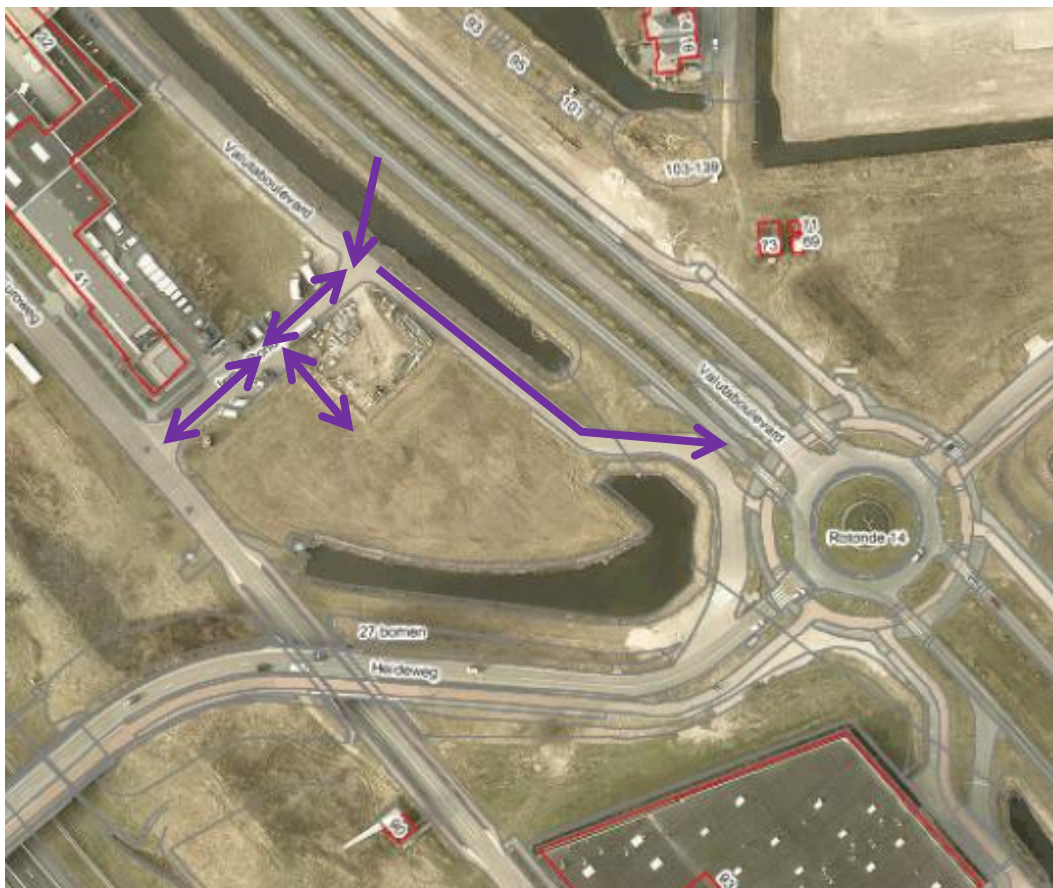
Reactie tbv zienswijzennota
Verkeersonderzoek Ierse Pond Vathorst
Afdeling Verkeer en Vervoer
P. Reffeltrath
26-1-2015

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige gevolgen van de invulling van de kavel te zuid-oosten van de Ierse Pond .

Er is uitgegaan van de volgende invulling:

Totaal 7000m² BVO waarvan 3000 m² BVO detailhandel in de vorm van een supermarkt en 4000 m² BVO in de vorm van een fastfood-restaurant, horeca en leisure.

Uitgangspunt is de volgende ontsluiting van de betreffende kavel:



Bij de berekeningen is tevens als uitgangspunt aangenomen het handhaven van de Heideweg in zijn huidige vorm.

Om de verkeersgeneratie te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de meest recente CROW-publicatie kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317 van oktober 2012). Als uitgangspunt geldt dat Amersfoort sterk stedelijk is (bron CBS) en dat het

gebied hoort bij de rest van de bebouwde kom. Op basis van deze gegevens gelden volgens de CROW richtlijnen de volgende verkeersgeneratiecijfers.

Tabel: Verkeersgeneratie volgens CROW richtlijnen (per 100 m² bvo) voor weekdag

Functie	Minimaal	Maximaal
Supermarkt	104	134,9
Horeca/Leisure	10	12
Fastfood-restaurant	2285*	2285*

*Dit aantal betreft de verkeersgeneratie per vestiging per weekdag. Dit kent kent echter een forse marge en is gebaseerd op een solitaire vestiging op een snelwegaansluiting. Het is echter reëel om van de helft van dit aantal uit te gaan (1142 bewegingen) op basis van het combineren van bezoek aan detailhandel en de ligging.

De gehanteerde cijfers voor de supermarkt zijn gebaseerd op de categorie "Grote supermarkt". Grote supermarkten kenmerken zich door een (zeer) uitgebreid assortiment op een verkoopvloeroppervlakte van 2500 m² winkelvloeroppervlakte (en vaak kleiner dan 4000 m² winkelvloeroppervlakte. Het serviceniveau is hoog.

De cijfers zijn gebaseerd op praktijkervaringen, waarbij een range wordt aangegeven in minimaal te verwachten verkeersgeneratie en maximaal te verwachten verkeersgeneratie. In de verdere berekeningen wordt uitgegaan van het gemiddelde tussen beide. Er is namelijk geen duidelijke reden om te gaan voor het minimum of voor het maximum.

Op basis van de BVO en de kentallen worden in totaal 5000 vertrekken en aankomsten per auto per werkdag verwacht.

Vervolgens is aan de hand van tellingen en ervaringen de aankomst- en vertrekprofielen van de verschillende functie bepaald. Voor de supermarkt is uitgangspunt 7 dagen per week geopend en de openingstijden op werkdagen zijn van 8.00 tot 22.00 uur. Op deze manier is inzicht verkregen van de hoeveelheid verkeer dat verwacht gaat worden in de spitsperioden. Deze perioden zijn veelal maatgevend voor de verkeersafwikkeling.

	Vertrek	Aankomst	Totaal
Ochtendspitsuur	11	86	97
Avondspitsuur	165	194	359
Werkdag	2500	2500	5000

Verkeersmodel

Voor het maken van verkeersprognoses en het uitvoeren van verkeersstudies is een regionaal verkeersmodel beschikbaar. Dit model heeft als basisjaar 2014 en als prognosejaar 2025.

Voor de referentiesituatie 2025 is in dit model uitgangspunt dat Vathorst volledig is bebouwd volgens huidige plannen en prognoses bouwtempo en dat de bedrijventerreinen in Vathorst ook volledig zijn bebouwd waarmee rekening gehouden is met huidige mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel.

In dit referentiemodel genereert de betreffende kavel 1200 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag, hetgeen overeenkomt met een vestiging van perifere detailhandel tussen 4000 m² bvo (perifere detailhandel met hoge verkeersproductie) en 12.000 m² bvo (perifere detailhandel met lage verkeersproductie). Het gemiddelde bedraagt 8000 m² bvo.

De geplande verkeersontsluiting en de berekende verkeersproductie volgens het nieuwe bestemmingsplan is vervolgens ingevoerd in het regionale verkeersmodel voor het jaar 2025 en zijn de verkeersstromen volgens het nieuwe bestemmingsplan geprognosticeerd.

Overzicht wegvakken en prognosecijfers

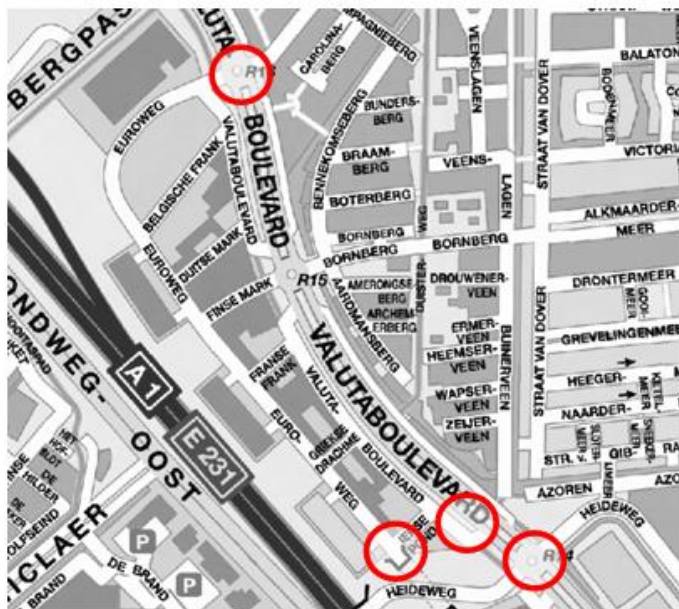


Nummer	Weg	Van	Tot	Huidig BP werkdag 2025	Nieuw BP werkdag 2025
1	Valutaboulevard-oost	R14	R15	4.449	4.353
2	Valutaboulevard-west	Parallelweg afrit	toekomstige afrit kv15	2.872	4.024
3	Valutaboulevard-west	toekomstige afrit kv15	Parallelweg Valutab. Toerit	2.872	2.781
4	Valutaboulevard-west	Parallelweg Valutab.	R14	3.842	4.878
5	Toekomstige afrit kv15	Valutaboulevard	Ierse Pond	nvt	1.243
6	Parallelweg Valutab.	Griekse Drachme	Ierse Pond	85	75
7	Parallelweg Valutab. Toerit	Ierse Pond	Valutaboulevard-west	971	2.099
8	Ierse Pond	Parallelweg Valutab.	Inrit kavel	957	3.306
9	Ierse Pond	Inrit kavel	Euroweg	1.545	3.029
10	Euroweg	Griekse Drachme	Ierse Pond	6.203	6.336
11	Euroweg	Ierse Pond	Italiaanse Lire	6.233	6.876
12	Heideweg	R14	De Brand	12.531	13.715

Aantallen in motorvoertuigen per gemiddelde werkdag.

Uit de modelberekeningen blijkt dat het verkeer van en naar de betreffende kavel zich goed verdeelt over de Euroweg en de Valutaboulevard. Hierdoor wordt de extra verkeersdruk gespreid in de omgeving van de Ierse Pond.

Een aantal kruispunten en rotondes krijgt te maken met een toename van verkeer. Voor deze kruispunten (zie kaartje) is, aan de hand van de prognoses voor ochtend- en avondspits, de mate van verkeersafwikkeling berekend voor beide situaties.



Belastinggraad kruispunten en rotondes omgeving Ierse Pond

			Ochtend referentie	Avdond referentie	Ocht bestem- mings- plan	Avond bestem- mings- plan
Kruispunt	Ierse Pond	Euroweg	9%	32%	9%	36%
Kruispunt	Toerit	Valutab.	24%	32%	24%	36%
Rotonde	Valuataboul.	Heideweg	46%	78%	47%	79%
Rotonde	Valutabboul.	Euroweg	46%	64%	46%	71%

Toelichting: Bij een belastinggraad boven de 80% kunnen in de spitsperioden wachtrijen ontstaan. Boven de 90% is er sprake van structurele filevorming in de spitsperioden en boven de 100% is de situatie overbelast en staan er ook wachtrijen buiten de spitsen.

De kruispunten in de directe omgeving van kavel 15 kunnen het extra verkeer goed verwerken en er komen geen structurele knelpunten voor. De rotonde bij de Heideweg is wel gevoelig voor toenames in de verkeersstroom. Op de toevoerwegen van Vathorst bevinden zich wel enkele knelpunten, zoals op de aansluiting van de Rondweg noord/A1 en op het kruispunt Heideweg/Laan naar Emiclaer. Dit is niet het directe gevolg van de ontwikkeling van Kavel 15 maar wordt vooral veroorzaakt door de nog te verwachten totale groei van Vathorst (waar in verhouding de verkeersaantrekkende werking van kavel 15 een zeer beperkt aandeel in heeft) en de capaciteitsuitbreidingen op de snelweg. In het kader van het project 'Verder' is budget beschikbaar voor verbetering van de ontsluiting van Vathorst. In het eerste kwartaal van dit jaar zal met een studie naar en uitwerking van concrete oplossingen gestart worden.

4.6.5 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

De RUD Utrecht heeft een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage: Externe Veiligheid bestemmingsplanherziening Kavel 15 Vathorst (kavel Vahstal). RUD Utrecht, projectnummer 8116008C, 22 januari 2015). De resultaten van dit onderzoek zijn hier in het kort weergegeven.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen of buisleidingen welke een belemmering vormen ten aanzien van externe veiligheid.

Op circa 100 meter vanaf het plangebied bevindt zich de Rijksweg A1. Over de Rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de A1. Vanwege het plaatsgebonden risico is er geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Het groepsrisico neemt door de gewenste ontwikkeling rekenkundig toe van 0,806 naar 0,937 maal de oriënterende waarde. Vanwege de toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. van het rapport van de RUD Utrecht.

(Voor het overige blijft de tekst van de toelichting op dit punt ongewijzigd en vervolgt met: In de motivering bij het betrokken besluit....)

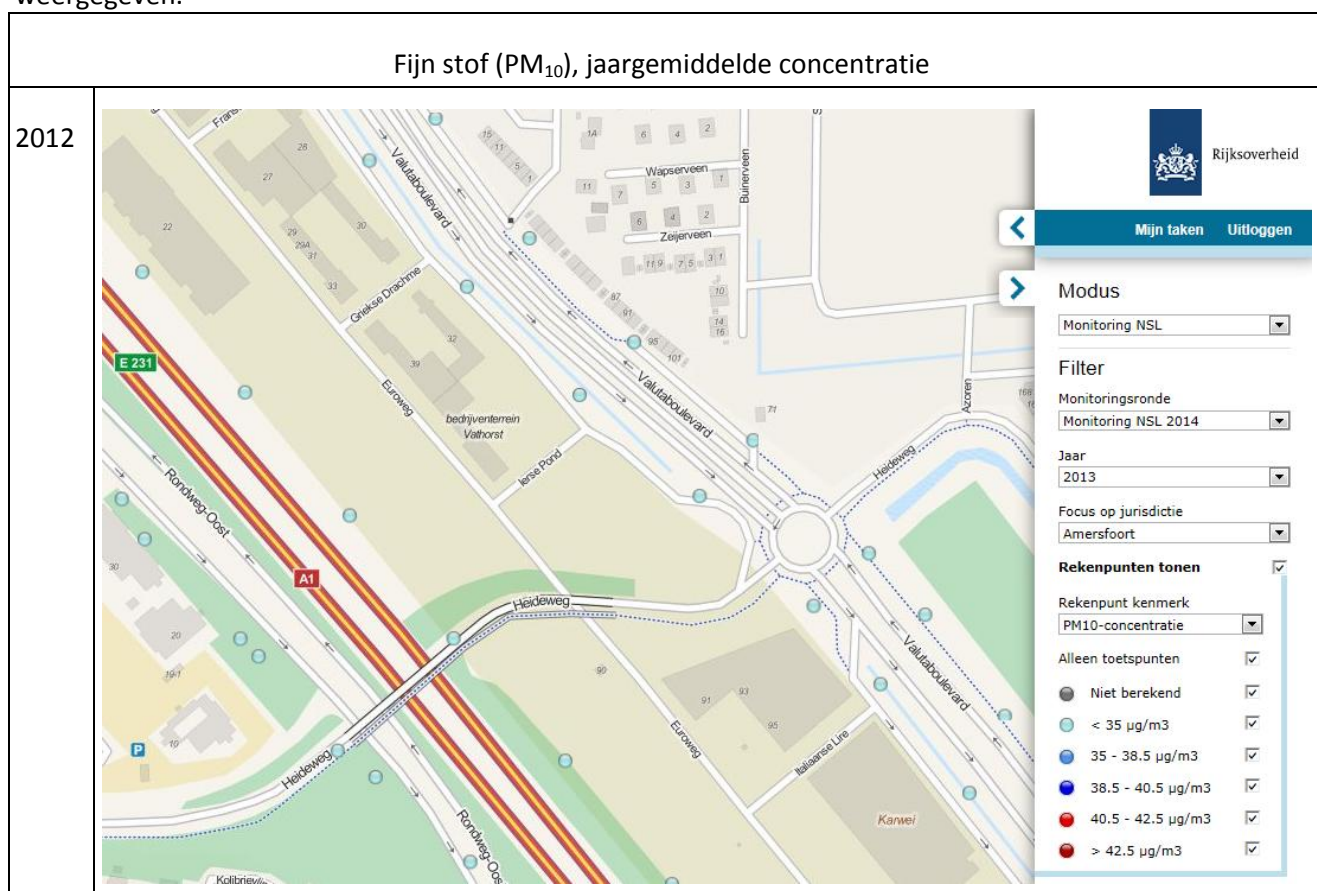
Bijlage luchtkwaliteit

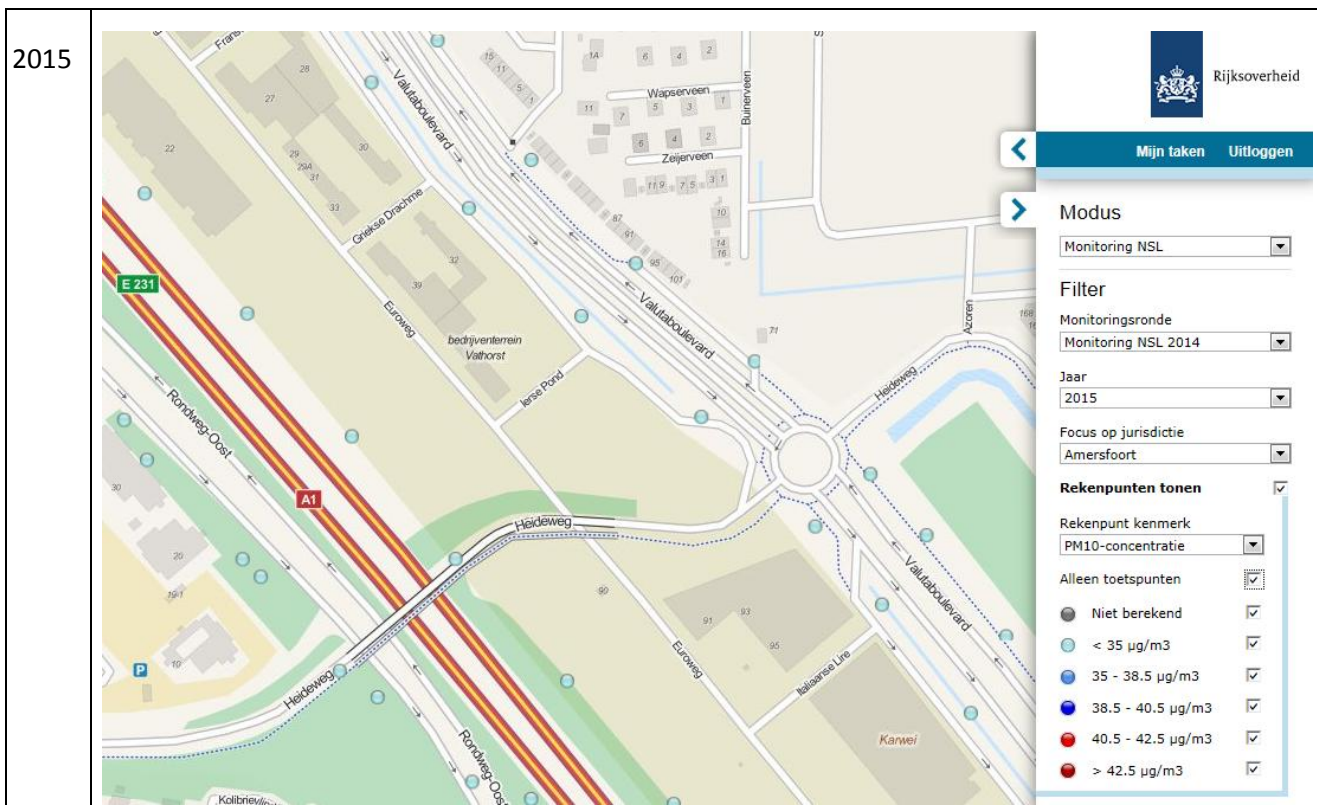
Grenswaarden luchtkwaliteit voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Stof	Te toetsen grootheid	Grenswaarde (µg/m ³)	Geldig vanaf
NO ₂	Jaargemiddelde concentratie	40	2015
	Uurgemiddelde concentratie die maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden	200	2010
PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40	2011
	24-uurgemiddelde concentratie, die maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden	50	2011

Op en rondom de locatie aan de Ierse Pond wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dat blijkt uit de jaarlijkse monitoring van de concentraties NO₂ en PM₁₀ bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Overheden, waaronder de gemeente Amersfoort, leveren hiervoor gegevens aan. De door de gemeente opgegeven gegevens worden verwerkt samen met landelijke luchtkwaliteitsinformatie en gegevens over emissies van voertuigen. De berekende concentraties worden voor de stedelijke wegen bepaald op een afstand van 10 m uit de wegrand. Bij rijkswegen kan deze afstand groter zijn. Op plaatsen waar geen mensen kunnen komen en waar de blootstellingsduur zeer kort is, wordt niet getoetst aan de normen. De resultaten van de monitoring zijn te vinden op www.nsl-monitoring.nl.

Hieronder zijn voor het plangebied de concentraties PM₁₀ en NO₂ uit de monitoringstool 2014 weergegeven.

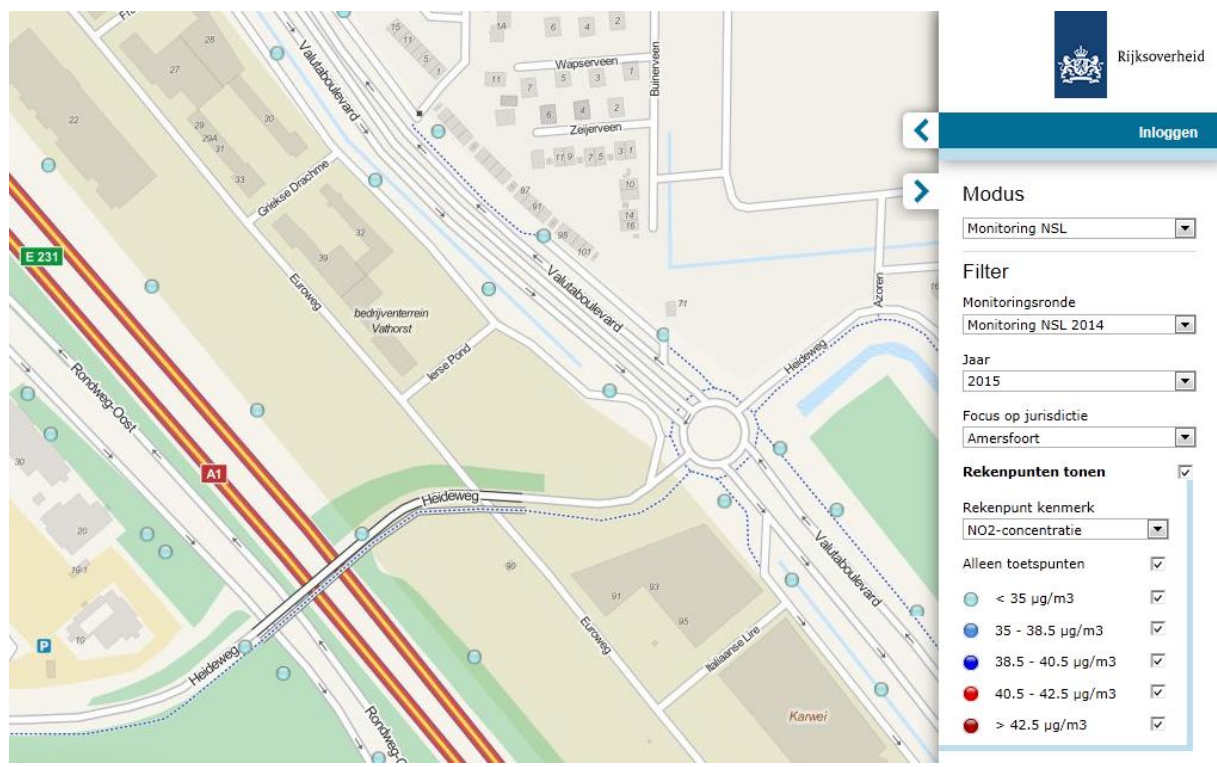




Voor PM₁₀ geldt dat op alle toetspunten rondom het plangebied in 2013 werd voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. De concentratie PM₁₀ ligt volgens de monitoringstool zowel in 2013 als in 2015 en later, lager dan 35 µg/m³.



2015



Voor NO₂ geldt dat op alle toetspunten rondom het plangebied al in 2013 werd voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. De concentratie NO₂ ligt volgens de monitoringstool zowel in 2013 als in 2015 en later, lager dan 35 µg/m³.

Bijdrage Ierse Pond

Uit de verkeerscijfers blijkt dat de verkeerstoename door de ontwikkeling op de Ierse Pond op een wegvak maximaal 2255 voertuigen bedraagt. Met behulp van de NIBM-tool (<http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>) kan worden bepaald wat de maximale bijdrage is van dit extra verkeer aan de concentraties PM₁₀ en NO₂.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2255
Aandeel vrachtverkeer		5.9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	3.56
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.65
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

De NIBM-tool laat zien dat de maximale bijdrage van de ontwikkeling 0,65 µg/m³ PM₁₀ en 3,56 µg/m³ NO₂ is. Aangezien uit de monitoringstool bleek dat voor beide stoffen de concentraties onder de 35 µg/m³ liggen, kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de norm van 40 µg/m³. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, omdat de normen voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden.



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke Ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort