



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Amersfoort, Plotterweg 26-28

Gemeente Amersfoort

Datum: 3 oktober 2023

Projectnummer: 180227.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bodem	21
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Trillinghinder	27
4.8	Windhinder	29
4.9	Hoogbouweffectrapportage	29
4.10	Water	30
4.11	Natuur	35
4.12	Archeologie	37
4.13	Cultuurhistorie	38
4.14	Verkeer en parkeren	38
4.15	Niet-gesprongen explosieven	39
5	Uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Punteninstrument groencompensatiebeleid
- Bijlage 3: Toetsing spelregelkader MER De Hoef-West
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 8: Trillinghinderonderzoek
- Bijlage 9: Windklimaatonderzoek
- Bijlage 10: Memo windklimaat
- Bijlage 11: Hoogbouw Effect Rapportage
- Bijlage 12: Quick scan natuur
- Bijlage 13: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 14: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 15: Parkeerbalans
- Bijlage 16: Adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten
- Bijlage 17: Nota vooroverleg

1 Inleiding

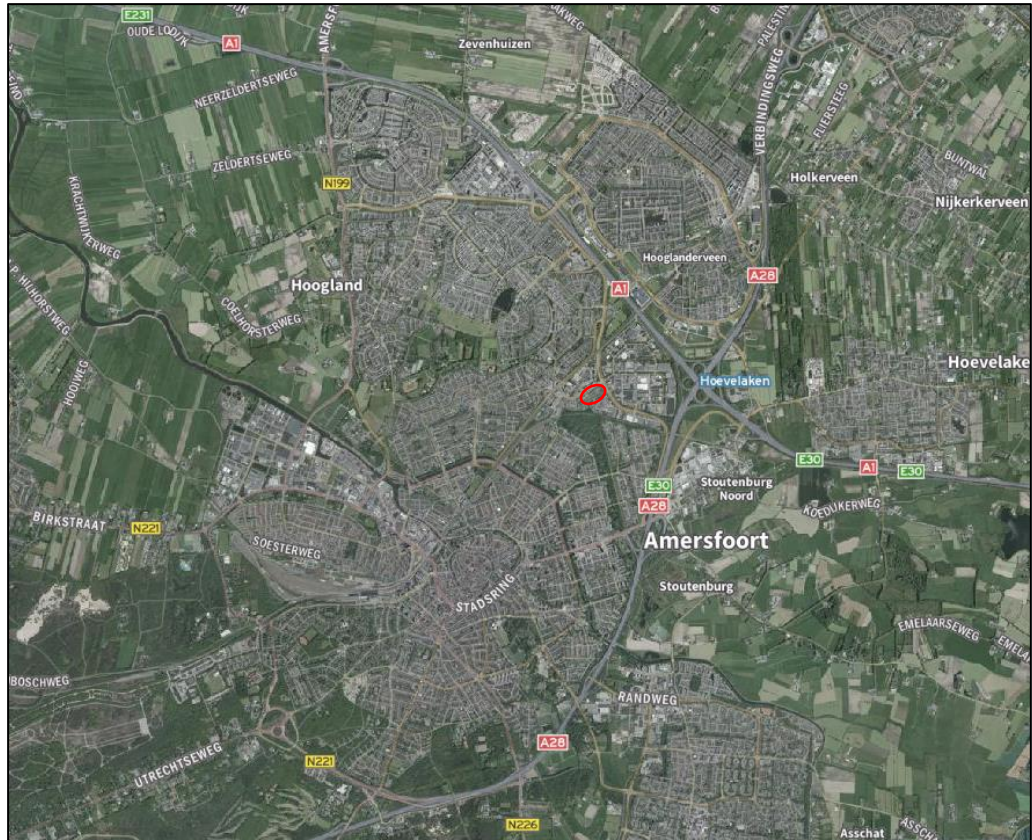
1.1 Aanleiding

Aan de Plotterweg 26-28 te Amersfoort bevindt zich een leegstaand kantoorgebouw. Het voornemen bestaat om dit kantoorgebouw te slopen ten behoeve van hoofdzakelijk woningbouw verdeeld over drie gebouwen. Het woonprogramma richt zich op koop- en huurwoningen in alle sectoren. Daarnaast zijn commerciële en werkfuncties beoogd. Het hoogste gebouw beslaat 16 bouwlagen. Op grond van de huidige bestemming 'Gemengd - 1' is de functie wonen echter niet toegestaan. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling niet binnen de geldende maximum bouwhoogte. De beoogde ontwikkeling is daarom niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggend document voorziet hierin.

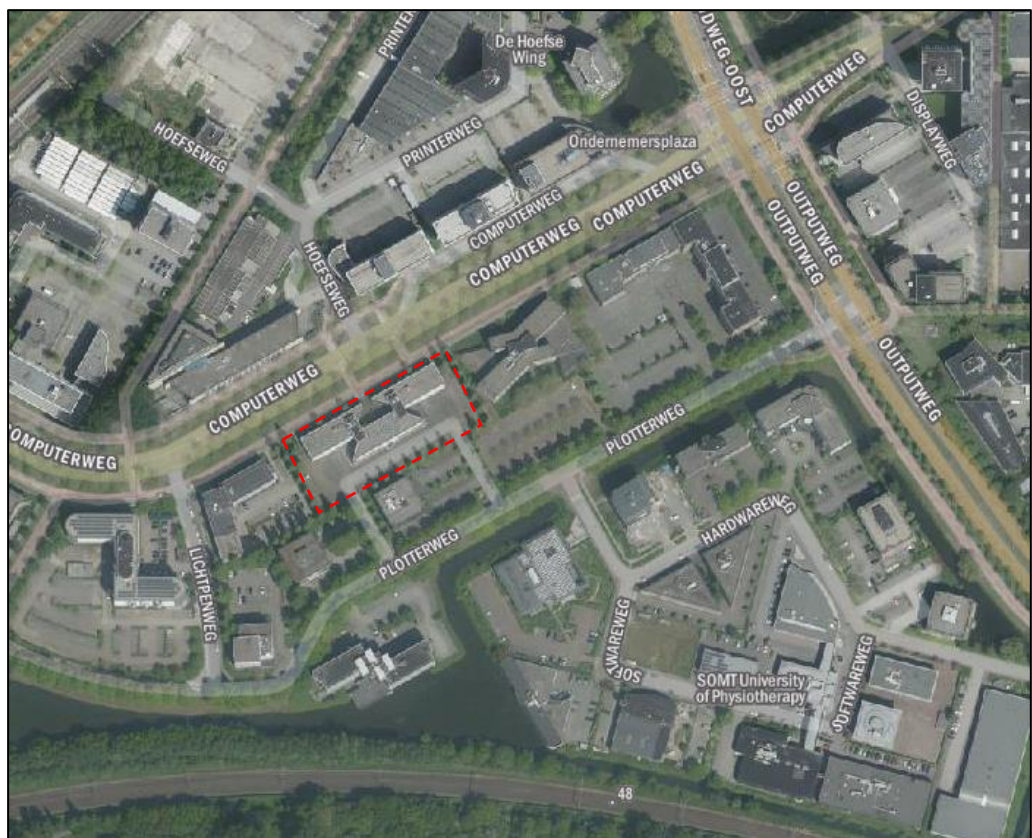
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied betreft de gronden behorende bij het adres Plotterweg 26-28 te Amersfoort binnen de gelijknamige gemeente in de provincie Utrecht. Het besluitgebied ligt ten noordoosten van het centrum van de kern Amersfoort. Nabij het besluitgebied liggen twee spoorlijnen en de rijkswegen A1 en A28 die elkaar kruisen, ten oosten van het besluitgebied, op knooppunt Hoevelaken. Het besluitgebied ligt op bedrijventerrein 'De Hoef' en wordt aan de noordzijde begrenst door de Computerweg (vanaf 1 februari 2023: Netwerklaan) en ten zuiden door de Plotterweg. Rondom het besluitgebied is veel bedrijvigheid aanwezig, voornamelijk in de vorm van kantoren.

Op de navolgende luchtfoto's wordt de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart van het besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



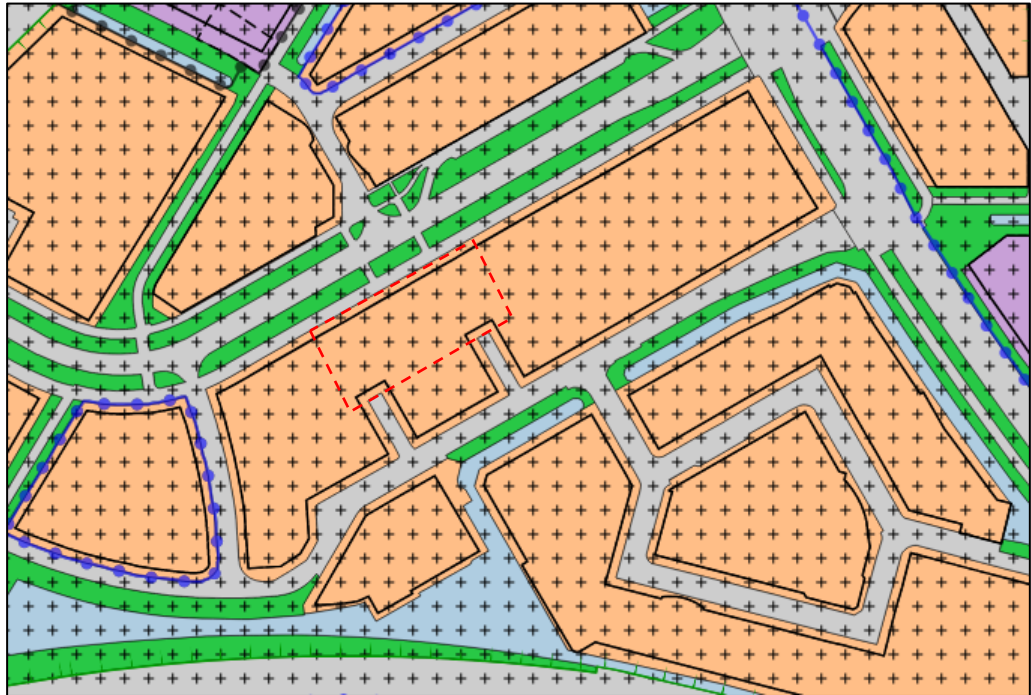
Globale ligging besluitgebied in Amersfoort (rode cirkel) (Bron: pdok.nl).



Globale begrenzing besluitgebied (rode arcering) (Bron: pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'. Dit bestemmingsplan is op 9 december 2014 door de gemeente Amersfoort vastgesteld. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van desbetreffend bestemmingsplan opgenomen, met daarop voorliggend besluitgebied globaal rood gearceerd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het bestemmingsplan kent aan het besluitgebied de bestemming 'Gemengd - 1' toe. Deze gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2, zoals aangeduid in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- onderwijs;
- vrije tijdsvoorzieningen (fitness/dansschool, leisure, sport, cultuur e.d.);
- vergaderfaciliteiten/hotel/congres;
- persoonlijke dienstverlening (kapper, stomerij e.d.);
- maatschappelijke functies;
- horeca-a en c;

Bij deze bestemming is een afwijkingsregel opgenomen die het mogelijk maakt om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de hiervoor genoemde doeleinden, ten behoeve van wonen en horeca-b/uitgaan.

Verder zijn de gronden van het besluitgebied grotendeels voorzien van een bouwvlak. Gebouwen mogen alleen in dit bouwvlak gebouwd worden en moeten voldoen aan de geldende maximum bouwhoogte (hier: 18 meter).

Het besluitgebied bevat tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen deze bestemming dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter. Ten slotte kent het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer 3.2'. Gronden met deze gebiedsaanduiding zijn bestemd voor het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten in de aangegeven milieucategorie (3.2) overeenkomstig de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van risicovolle inrichtingen.

Naast het vigerende bestemmingsplan kent het besluitgebied ook het 'Bestemmingsplan Veegplan B', 'Chw-bestemmingsplan Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten-energie installaties met houtige biomassa en/of fossiele brandstoffen' en het voorbereidingsbesluit 'De Hoef-West'. Het veegplan B zorgt ter plaatse van het besluitgebied enkel voor een kleine herziening in de planregels. Het Chw-bestemmingsplan zorgt voor een wijziging van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen'. Met deze wijzigingen worden nieuwe houtige biomassacentrales en met fossiele brandstoffen gestookte installaties voor energievoorziening van het bedrijventerrein geweerd. Ten slotte kan het voorbereidingsbesluit 'De Hoef-West' nieuwe initiatieven tegenhouden wanneer deze niet passen bij de op te stellen Omgevingsvisie voor dit gebied.

Als gevolg van de geldende bouwregels is de realisatie van de beoogde nieuwe woningen niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt getracht middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied ligt binnen de kern Amersfoort op het bedrijventerrein 'De Hoef'. Het bedrijventerrein ligt tussen twee spoorlijnen en de rijkswegen A1 en A28 in. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Outputweg. Ten westen ligt treinstation Amersfoort Schothorst.

In de omgeving van het besluitgebied zijn hoofdzakelijk kantoren aanwezig, behorende bij kantorengedebiet 'De Hoef West'. Hiervoor geldt de ambitie om het monofunctionele kantorenkarakter te transformeren richting een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren.

Het besluitgebied zelf bestaat uit de gronden behorende bij het adres Plotterweg 26 en 28. Hier is een leegstaand kantoorgebouw aanwezig. Via de Plotterweg zijn de parkeerplaatsen behorende bij het kantoorgebouw te bereiken.



Impressie besluitgebied met het leegstaande kantoorgebouw gezien vanaf de Computerweg (vanaf 1 februari 2023: Netwerklaan) (Bron: Google streetview).

2.2 Toekomstige situatie

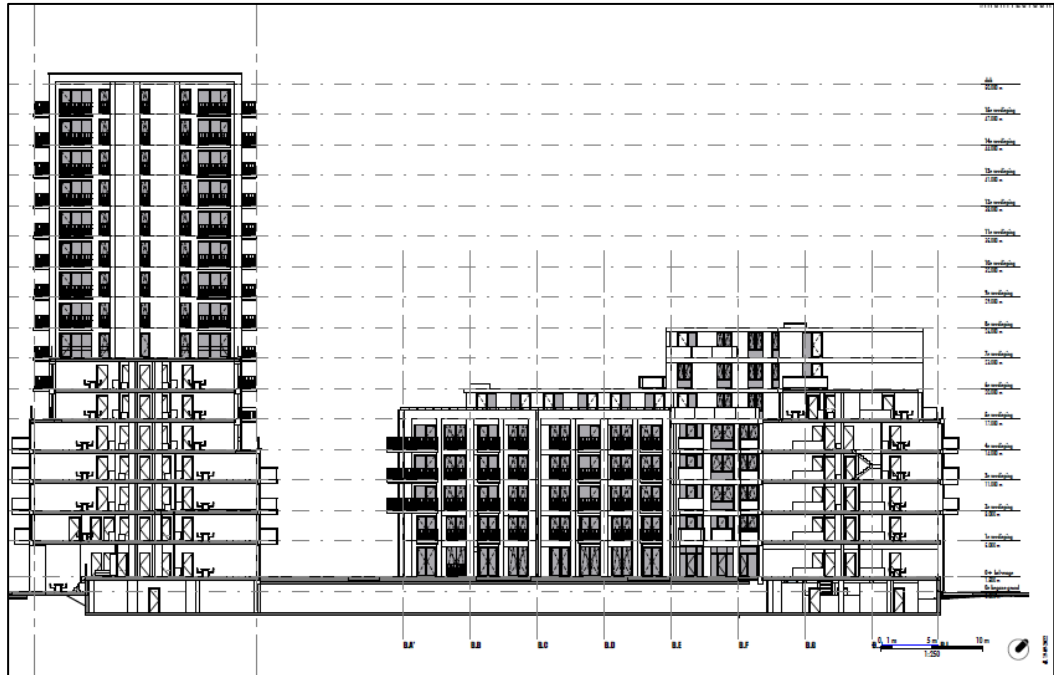
Het voornemen bestaat om van bedrijventerrein 'De Hoef' een levendig deel van de stad Amersfoort te maken. Hiertoe is het gemeentelijk Ontwikkelkader De Hoef West 2019 opgesteld. Voorliggend project voorziet in de sloop van het huidige leegstaande kantoorgebouw en de nieuwbouw van in totaal 208 appartementen, verdeeld over drie blokken nieuwbouw. Blok A is een woontoren bestaande uit 16 bouwlagen, waarin 99 appartementen komen; blok B.1 heeft 6 bouwlagen met 35 appartementen; en blok B.2 bevat 8 bouwlagen waarin 75 appartementen komen. De woningen variëren in beide blokken van één- tot vierkamerappartementen en maken onderdeel uit van de koop- en huursector, zowel in het sociale, middeldure huur- als vrije sectorsegment. Binnen de ontwikkeling is er ruimte voor nieuwe woon- en werkvormen (circa 701 m²). Daarnaast is in blok A ruimte voor 260 m² aan commerciële ruimte. Blok B.2 heeft 196 m² aan commerciële ruimte. Qua commercieel programma wordt gedacht aan (maatschappelijke) dienstverlening, eerstelijnszorgvoorzieningen, kapper, dag-horeca, kleine ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld fietsenherstel) en ateliers. Detailhandel behoort niet tot de mogelijkheden. Hierdoor ontstaat een mix aan moderne functies welke geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1, 2 à 3 personen) huishoudensgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van starters, senioren, jonge gezinnen en gezinnen zonder kinderen. Als gevolg van de aanwezigheid van liften in de beoogde woongebouwen zijn verschillende woningen levensloopbestendig te noemen. Bijbehorend is ook een parkeergarage beoogd, waardoor op het eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Navolgend is de verdeling van de ontwikkeling in drie blokken globaal weergegeven.



Situatietekening beoogde situatie (bron: hfb architectuur/Maris).

De woontoren is in twee kleuren ontworpen met rustige overgangen. Hierbij is onderscheid gemaakt in materiaal en kleur. Aan de zuidwestzijde van het besluitgebied bevindt zich de singel, met daarachter het recreatiepark het waterwingebied. Er zal een

open verbinding tussen de commerciële functies en de singel worden gerealiseerd, waar ruimte is voor groen, water en ontmoeten. Naast het beoogde groen in de open doorgang, zal er een aanzienlijke hoeveelheid groen worden toegevoegd middels daktuinen op verschillende niveaus en groene gevels. Hierbij wordt nadrukkelijk natuurinclusief gebouwd, met onder andere nestkasten voor vogels, vleermuisverblijven en insectenhôtels. Navolgend zijn het schetsontwerp van de woontoren en het naastgelegen appartementengebouw weergegeven.



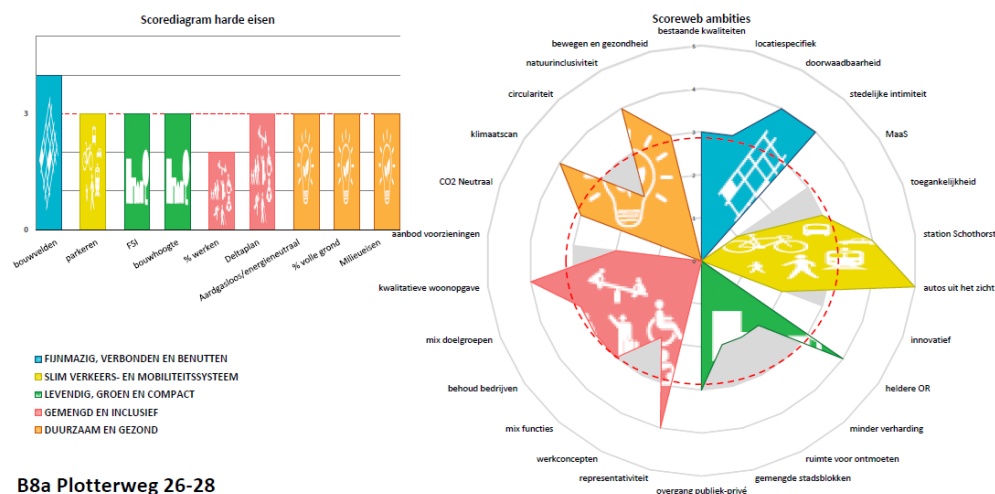
Doorsnede beoogde nieuwbouw (bron: hfb architectuur).

Passend binnen het gemeentelijk 'Ontwikkeldkader de Hoef-West' en de 'Aanvullende kaders Hoefkwartier' geeft dit project invulling aan de 5 ontwikkelprincipes:

- Fijnmazig, verbonden en benutten: door van één groot bouwblok naar twee bouwblokken te gaan ontstaat er ruimte om een groen ingericht binnenterrein te maken dat in verbinding staat met de directe omgeving. De maximale FSI (floor space index, het maximale bouwvolume per kavel) uit het Ontwikkeldkader wordt beperkt overschreden. Dit is acceptabel omdat het eigendom verkleind wordt voor de realisatie van de naastgelegen singel.
Gemengd en inclusief: met de realisatie van huurwoningen met ruimte voor het sociale en middeldure segment is er veel aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast is voor het behoud van werkfuncties in het gebied afgesproken dat er circa 2.000 m² bvo aan werkfuncties op het adres Plotterweg 24 behouden blijft als onderdeel van deze ontwikkeling. Om zo te voldoen aan het minimale % werkmeters in de ontwikkeling.
- Levendig, groen en compact: het huidige perceel wordt deels ingezet voor de realisatie van de naastgelegen singel. Daarnaast geldt dat in het project aandacht is voor een goede overgang tussen de gebouwen en openbare ruimte, waarbij de plinten op de begane grond 4,5 meter hoog zijn en ruimte is voor volwaardige groene hagen. In meer algemene zin geldt dat het huidige verhard oppervlak met het groen ingerichte binnenterrein met circa een derde zal afnemen. Daar waar mogelijk worden bestaande bomen behouden en ingepast. Het nieuwe groen en

de nieuwe verbindingen met de omgeving stimuleren het bewegen in en rondom het project.

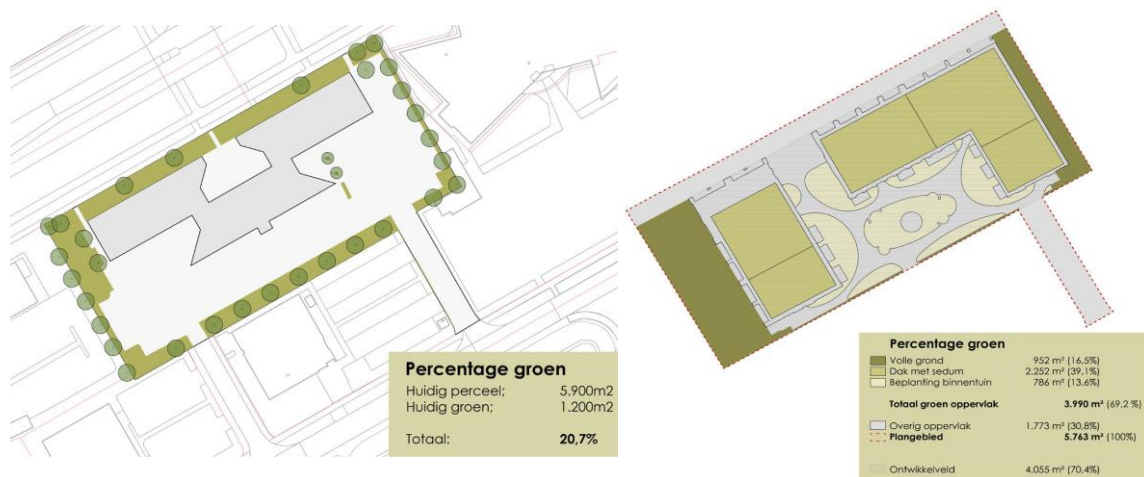
- **Duurzaam en gezond:** Het huidige gebouw wordt zoveel mogelijk circulair gesloopt, conform de leidraad Circulair slopen. Er wordt vooraf een inventarisatie uitgevoerd zodat de beschikbare materialen zo goed mogelijk 'geoogst' kunnen worden. De nieuwbouw wordt natuurinclusief ontworpen met concreet aangegeven nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen en veel ruimte voor insecten. Het thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit wordt gerealiseerd door middel van het aanbrengen van voorzieningen (groen, dakpark, nestkasten en gevelbegroeiing). Er worden voorzieningen getroffen voor huismus, gierzwaluw, vleermuis en insecten. Hiervoor is door bureau Maris een Inrichtingsplan opgesteld als onderdeel van de vergunning. De klimaatadaptatieve maatregelen zijn binnen het project uitgevoerd conform de gemeentelijke richtlijnen (2020). Het uitgangspunt voor het energiesysteem zal zijn een collectieve WKO-installatie waarop alle woningen in de blokken A en B worden aangesloten. Het energieverbruik van de gebouwen wordt ruim 10% lager dan de norm en hernieuwbare energie (BENG3 indicator) bedraagt circa 80%. De milieu-impact van het gebouw is aanzienlijk gereduceerd (MPG indicator van 0,64 Blok A en 0,62 Blok B – 20% lager dan het bouwbesluit).
- **Slim mobiliteitssysteem:** Het fietsparkeren wordt opgelost onder het gebouw. Het autoparkeren wordt deels onder het gebouw en deels op het naastgelegen terrein van het kantoor aan de Plotterweg 24 opgelost. Door dubbelgebruik zijn er dan minder parkeerplaatsen nodig. Ook is er aandacht en ruimte voor deelmobiliteit.



B8a Plotterweg 26-28

Oktober 2022

Scoreweb ambities Plotterweg 26-28



Huidige en toekomstige verhardingssituatie (Bron: Maris).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend project wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de wens om het gebied te transformeren naar een modern woon-werkgebied centraal staat, is dit project in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Een goed bereikbare locatie in Amersfoort, met bebouwing welke haar functie heeft verloren, wordt herontwikkeld naar een aantrekkelijk woon-werk gebied met een mix aan functies en doelgroepen.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen een kern moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Voorliggend project voorziet in de ontwikkeling van maximaal 208 appartementen en maximaal circa 1.180 m² bvo voor commerciële functies. Uit een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ volgt dat uitsluitend de woonfunctie hoeft te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke woning. Uit de toetsing volgt dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

¹ SAB (2022). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Amersfoort, Plotterweg 26-28. Projectnummer: 180227.01. 19 september 2022.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- Kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het besluitgebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Klimaatbestendig en waterrobuust

De provincie streeft naar een klimaatbestendige en waterveilige provincie. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan deze provinciale ambitie. Er zal extra aandacht besteedt dienen te worden aan het veerkrachtig opvangen van extreem weer. Aanpassing aan de gevolgen van klimaatverandering, klimaatadaptatie, is zeker voor de lange termijn een voorwaarde voor een krachtige en duurzame economie, een **gezonde en veilige leefomgeving**, vitale steden en platteland, robuuste natuur en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Voorliggend project voorziet in waterbergingsmogelijkheden die voldoen aan de geldende eisen. Hierin wordt rekening gehouden met extreem weer. De ontwikkeling zal tevens klimaatadaptief worden gebouwd, waardoor

extra investeringen en overlast in de toekomst voorkomen kunnen worden. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan deze provinciale ambitie.

Gezonde en veilige leefomgeving

De provincie Utrecht streeft in haar omgevingsbeleid naar een gezonde en veilige leefomgeving. Denk aan woonmilieus (dichtheid en type bebouwing), de aanwezigheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, scholen, ziekenhuizen, etc.), de mate van functiemenging voor aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en de kwaliteit van groen en water in de leefomgeving. Maar zeker zo belangrijk is de sociale omgeving en de veiligheid van de leefomgeving. Om prettig te kunnen wonen, moeten mensen zich thuis kunnen voelen. En mensen moeten zich veilig voelen, zowel sociaal als in het verkeer. Ook een gezonde leefomgeving is belangrijk. Het gaat dan zowel om zaken die te maken hebben met het milieu, als om de mate waarin de openbare ruimte de bewoners uitnodigt om gezonde keuzes te maken in wonen, werken, recreatie en vervoer.

Voorliggend initiatief voldoet aan de principes voor het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. Zo zorgt de mix aan functies en woonvormen voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu. Daarnaast wordt een open route gecreëerd richting de zuidelijk gelegen singel en het park. Ten slotte is voorliggende locatie makkelijk bereikbaar met zowel de fiets alsook het openbaar vervoer.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Toetsing

Na raadpleging van de plannenviewer van de provincie Utrecht volgt dat er geen gebiedsspecifieke regels uit de IOVPO gelden binnen het besluitgebied die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel geldt de algemene instructieregel over verstedelijking. Omdat het besluitgebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, voorziet in een behoefte en er geen sprake zal zijn van bodemdaling past de ontwikkeling binnen deze instructieregel.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Structuurvisie Amersfoort 2030 op 9 juli 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie geeft Amersfoort onder meer aan, haar vitaliteit te willen vergroten door de kenniseconomie te versterken en het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken. Aangename woonwijken blijven onverminderd aantrekkelijk voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Wijken worden aantrekkelijker door werken

en voorzieningen waar dat kan meer te mengen. Wijken bieden uiteraard ook rustig en veilig woongenot waar dat hoort. De openbare ruimte biedt mensen de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Vanuit de wijken zijn optimale verbindingen met het groen in de stad en het landschap buiten de stad van groot belang. Werklocaties zijn voor Amersfoort vitaal en multifunctioneel.

De gemeente Amersfoort zet in op het intensiveren van de bestaande stad. Dit wordt beoogd middels het verder verdichten rondom het stadshart, de voorzieningencentra en de goed bereikbare knooppunten met stedelijke woonmilieus. Met het bouwen in hogere dichtheden wordt tevens een bijdrage geleverd aan het behouden en vergroten van het draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen in Amersfoort.

Toetsing

In de structuurvisie wordt 'De Hoef' specifiek genoemd als aandachtsgebied. Er is veel leegstand van kantoren vlakbij treinstation Amersfoort Schothorst. In de structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken om het gebied te transformeren naar een levendig deel van de stad. Dit kan bewerkstelligd worden door een mix aan functies te creëren. Voorliggend project voorziet in het aantrekkelijk en levendig maken van een deel van 'De Hoef'. Er is hierbij aandacht voor functiemenging, een openbare ruimte waar mensen kunnen ontmoeten en een rustig en veilig woongenot. Dit alles tezamen maakt dat de ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de structuurvisie Amersfoort 2030.

3.3.2 Structuurvisie De Hoef West

Voor de beoogde transformatie van De Hoef West van monofunctioneel kantorengedebied met veel leegstand richting een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en leren is een structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting voor de toekomst van De Hoef West en laat kansen, ambities en kaders zien voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

In eerste instantie wordt de transformatie van het gebied aangemoedigd vanuit het stationsgebied richting het zogenoemde 'Waterwingebied'; het gebied rondom de Lichtpenweg/Plotterweg. Op het gebied van wonen geldt dat deze functie in principe overal is toegestaan. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal 35% sociale woningbouw betreft.

Toetsing

Met voorliggend project wordt een monofunctioneel, leegstaand kantoorpand herontwikkeld tot een woongebied met een menging aan functies. Tevens wordt voldaan aan de gestelde eisen op het gebied van sociale woningbouw (minimaal 35%). Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de beoogde transformatie van 'De Hoef West', zoals deze geformuleerd is in de structuurvisie De Hoef West.

3.3.3 Ontwikkelkader en aanvullende kaders Hoefkwartier

In 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelkader De Hoef West vastgesteld. Het ontwikkelkader is een verdere uitwerking van de structuurvisie en geeft meer duidelijkheid over de mogelijkheden om te bouwen in het gebied. Het ontwikkelkader vormt de basis voor het omgevingsplan dat voor het gebied gemaakt gaat worden en de milieueffectrapportage die is opgesteld.

Sinds de vaststelling van het ontwikkelkader zijn er vele initiatieven tot herontwikkeling genomen en zijn er mooie plannen gemaakt. Aangezien de transformatie van Hoefkwartier een organische ontwikkeling betreft waardoor bij de start niet duidelijk is of en zo ja welke locaties tot ontwikkeling worden gebracht blijft monitoring noodzakelijk. De (ruimtelijke) onderzoeken waarop het ontwikkelkader is gebaseerd gingen uit van ca. 2500 woningen. De ambities uit het ontwikkelkader zijn nog steeds actueel, maar op basis van de huidige plannen is het beeld dat er veel meer en veel kleine woningen zouden komen. Dit past niet qua verkeersstructuur en levert een te eenzijdig woonprogramma op. Om tot een sociaal duurzame gemengde stadswijk te komen, is bijsturen vanuit kwaliteit gewenst, maar zet ook extra druk op de financiële haalbaarheid. Op 13 juli 2021 heeft de raad besloten dat de plannen waarvoor nu contractuele afspraken liggen het huidige Ontwikkelkader van toepassing blijft. In totaal bestaan deze plannen uit 1700 woningen. Op basis van het huidige Ontwikkelkader zijn er dus nog 800 woningen mogelijk in Hoefkwartier.

Het huidige ontwikkelkader kent een maximum aantal woningen van 2.500. Gezien de woningbehoefte is het realiseren van meer dan 2.500 woningen in Hoefkwartier wenselijk. Om de hiervoor mogelijke knelpunten op het gebied van verkeer en woningdifferentiatie op te lossen en meer woningen mogelijk te maken zijn aanvullende kaders noodzakelijk. De gewenste differentiatie komt er niet als het aan de markt vrij wordt gelaten hoe ze het vrije sector programma invullen. De ambities uit het ontwikkelkader blijven overeind, met de aanvullende kaders wordt een inhoudelijke oplossing geboden voor de knelpunten.

De volgende maatregelen zijn vastgesteld:

- extra eisen m.b.t. woningdifferentiatie op te nemen, om meer ruimte te bieden voor de doelgroepen gezinnen, ouderen en koop;
- er moet minimaal 35 procent sociale huurwoningen in Hoefkwartier komen;
- de maximale verkeersgeneratie van de totale ontwikkeling vast te zetten op circa 23.500 mvt/etmaal;
- het nemen van mobiliteitsmaatregelen (deelmobiliteit, lagere parkeernorm);
- Hoefkwartier beschouwd wordt als pilot voor een autoluwe wijk en het percentage MaaS (Mobility as a Service)-deelmobiliteit uitgebreid gaat worden van 30 procent naar 50 procent. Om te voorkomen dat er daardoor in omliggende wijken parkeeroverlast ontstaat, is ook besloten om daar vergunningparkeren in te gaan voeren. Hoe dit er precies uit gaat zien, in welke wijken precies en op welke termijn het wordt ingevoerd is nog niet bekend;
- programmabijsturing (meer mogelijk maken dan 2.500 woningen maar minder dan de 5.000 die gerealiseerd zouden worden als de huidige plannen worden dogetrokken over heel Hoefkwartier);
- kostenbesparende maatregelen en flexibiliteit op beleidsregels om haalbare ontwikkelingen mogelijk te maken ondanks programmabeperking ten opzichte van huidige plannen en een grotere differentiatie.

Toetsing

Voorliggend project sluit qua aard, massa en programma aan op het ontwikkelkader en de aanvullende kaders die zijn vastgelegd. Zo biedt het beoogde woonprogramma ruimte voor verschillende doelgroepen, waarbij het levensloopbestendige karakter ruime biedt voor de huisvesting voor ouderen. Ook wordt voorzien in de toevoeging

van nieuwe sociale huurwoningen. Wat betreft de werkfunctie schrijft het Ontwikkelkader voor dat minimaal 15% van het programma ingevuld moet worden met werkfuncties. Met het beoogde gemengde en commerciële programma in de ontwikkeling en de afspraken met de gemeente en de eigenaar van het adres Plotterweg 24 waar 2.000 m² aan werkprogramma behouden blijft, wordt invulling gegeven aan dit aspect van het Ontwikkelkader. Tot slot wordt op het gebied van mobiliteit ingezet op deelmobiliteit zodat ook voldaan kan worden aan de kaders met betrekking tot verkeer en parkeren. Op die manier sluit dit project aan op de kaders die gelden voor De Hoef West.

3.3.4 Beeldkwaliteitplan Hoefkwartier

Ter aanvulling op het ontwikkelkader is een beeldkwaliteitplan voor het Hoefkwartier vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft invulling en richting aan de beoogde beeldkwaliteit en het komen tot een Hoefse identiteit in de wijk. Er wordt nader vormgegeven aan de ambities, de uitgangspunten en de beeldkwaliteitsparagraaf in het Ruimtelijk Ontwikkelkader voor wat betreft bebouwing, bijbehorende buitenruimten, parkeeroplossingen, terreininrichting en overgangen openbaar privé. Dit wordt met doelstellingen, beeldkwaliteitsrichtlijnen en referenties verbeeld. Het geeft houvast en is bedoeld als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten. Het dient bij de totstandkoming van de plannen als communicatiemiddel en sturingsmiddel en is richtinggevend voor de beoordeling door het Q team en de uiteindelijke welstandstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning. Voor het openbaar gebied komt een apart beeldkwaliteit verhaal met een toolbox.

Toetsing

Het bouwplan bevindt zich op een centraal punt het Hoefkwartier. Op de kruising van de Netwerklaan (voorheen Computerweg) met de Monitorweg zal Hofvorde als landmark profileren voor de zichtlijn vanaf de wijkentree richting het station met het Hoefpark voor de deur. Het project draagt bij aan de gebiedssferen zoals bedoeld voor de Netwerklaan. De pandje-pandje opzet geeft een kleinschaligheid in korrel, waarbij de pandjes onderling in materiaal en architecturale uitstraling familie van elkaar zijn. Het hoogte accent is een landmark voor de locatie en het gebied maar sluit tevens vanwege de precies ingedeelde setbacks aan bij de menselijke maat. De gebouwen zijn opgebouwd vanuit metselwerk, met diverse architectonische verfijningen daarin verwerkt. Op straatniveau bevinden zich grond ontsloten woningen, die levendigheid aan de straat bevorderen, met daartussen herkenbare en van enige grandeur voorziene entrees. Binnen de blokken, van de weg af gekeerd, bevindt zich een ruim opgezette collectieve daktuin. Hier zegeviert het groen als maskering van de half verdiepte parkeergarage. Op deze manier sluit het project aan op het beeldkwaliteitsplan.

3.3.5 Deltaplan Woonopgave Amersfoort

In 2019 is er een Deltaplan voor de woonopgave in Amersfoort opgesteld. Het plan gaat uit van een woningbouwproductie van circa 1.000 woningen per jaar tot 2030 om Amersfoort ook een aantrekkelijke en inclusieve woonstad te laten zijn en de schaarste op de woningmarkt aan te pakken. Daarbij heeft Amersfoort de prioriteit om in te zetten op betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, passendheid van vrije sectorwoningen en spreiding van de groei. Ook wordt de transformatie van kantoren als beleidsinzet genoemd.

Toetsing

De Hoef West wordt in het deltaplan als gebied genoemd voor grootschalige binnenstedelijk groei (in totaal circa 2.100 woningen) met stedelijke woonmilieus. In het Deltaplan wordt een fasering van De Hoef West genoemd van 2020 tot 2025. Voorliggend project sluit aan bij de gestelde ambities voor transformatie van De Hoef West en voorziet in sociale en middeldure huurwoningen, hetgeen aansluit bij de ambitie uit het deltaplan om meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens te realiseren. Van de 103 woningen in de middenhuur zijn er 8 woningen kleiner dan de minimale 50 m² GO uit het Deltaplan. Ook zitten er geen grondgebonden woningen in dit project. Door het grote aandeel betaalbare woningen (85%) draagt dit plan bovengemiddeld bij aan betaalbaar wonen in Hoefkwartier en is op die manier ook onderscheidend. Daarnaast voldoet het plan aan de streefniveaus qua gemiddelde oppervlaktes uit de aanvullende kaders, voor de sociale huur zijn de woningen zelfs ruim groter. Verder worden er afspraken gemaakt met de eigenaar van de Plotterweg 24 dat hier in de toekomst ingezet wordt op realisatie van circa 10 grondgebonden woningen. Dit alles is voldoende compensatie voor de 8 te kleine woningen en het ontbreken van grondgebonden woningen. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op het gedachtegoed van het Deltaplan.

3.3.6 Groenvisie Amersfoort

In 2016 is de Groenvisie vastgesteld. In de visie wordt het belang van een groene stad benadrukt. Een groene stad voor recreatie, stadslandbouw, klimaatbestendigheid en biodiversiteit. Een groene stad die samen met bewoners wordt vormgegeven en beheerd. In de Groenvisie worden aan de hand van een aantal thema's doelen geformuleerd. Deze worden hieronder kort samengevat.

- *Stad van groene ruimte:* om te komen tot een stad van groene ruimte is het van belang dat er meer wordt samengewerkt tussen gemeente en bewoners bij het bepalen van de functie en bij het beheer van groen. Er moeten duidelijke spelregels komen voor zelfbeheer. Door samen te werken in en aan het groen kan sociale cohesie ontstaan. En groenarme wijken moeten worden voorkomen.
- *Stad boordevol soorten:* het vergroten van groene gebieden is van belang bij het versterken van de biodiversiteit. Dit geldt ook voor meer groenblauwe verbindingen, een betere inrichting van de groene gebieden en de zorg voor lokale natuurwaarden.
- *Stad om volop van te genieten:* om volop van de stad te kunnen genieten is de aandacht van belang voor aantrekkelijk recreatief groen met een uitnodigende inrichting, meer beweeggrondjes, een slimme zonering voor de verschillende gebruikers van groen, waterrecreatie vanwege hittestress, grote parken, de afstand van groen tot inwoners en aandacht voor kinderen en jongeren.
- *Stad om op te eten:* bij dit thema is de aandacht voor het vergroenen van schoolpleinen van belang, meer volkstuinen, het vergroten van het areaal aan stadslandbouw, verbreden van de landbouw, tijdelijk beheer van braakliggende terreinen, educatie over eetbaar groen, stadslandbouw voor een zinvolle dagbesteding en de kringloop sluiten door compostering.
- *Stad met aangepast waterbeheer:* om de stad klimaatbestendiger te maken is de aandacht van belang voor een groenblauwe dooradering van de stad, meer schaduw, meer stromend water, minder verstening, meer waterberging en het zoeken naar handige functiecombinaties zoals de aanleg van een waterplein.

- *Stad die bomen de ruimte geeft*: voor een boomrijk Amersfoort is de waarde van de boom van belang, evenals de juiste plek, meer bomen, meer variatie, de dynamiek van bomen, kappen en compenseren.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een locatie die in de huidige situatie wordt gebruikt als kantoorlocatie. Met de ontwikkeling zal het totaal verhard oppervlak verminderen onder meer door de toevoeging van een groen binnenplein. De bestaande bomen worden deels behouden en deels gecompenseerd. Voor de te kappen bomen zal een kapvergunning aangevraagd worden en voldoen aan de gemeentelijke bomenleidraad. In de Groenvisie wordt bedrijventerrein 'De Hoef' ook genoemd als groen transformatiegebied, waar een brug geslagen kan worden tussen park Waterwingebied en park Schothorst. Voorliggend project heeft geen (in)direct effect op het kunnen realiseren van de beschreven ambities.

3.3.7 Groencompensatiebeleid

De stad Amersfoort wil in de toekomst gezond, groen en slim groeien. Het doel is om de groene waarden te versterken en te behouden. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om de biodiversiteit (kenmerkende inheemse plant- en diersoorten) te vergroten. Naast de compensatie taakstelling dient elk project een bepaald aantal punten te behalen voor natuurinclusief bouwen. Op deze manier wordt bijgedragen aan de ambitie van de gemeente Amersfoort om te verdichten en te vergroenen. Hierdoor wordt er gebouwd zodanig dat de natuur er (ook) baat bij heeft.

Toetsing

Voor het voorgenomen project is al een grondovereenkomst gesloten voordat het groencompensatiebeleid is vastgesteld door de gemeenteraad. Het groencompensatiebeleid wordt daarom als advies meegegeven. Het punteninstrument is ingevuld, zie bijlage 2. Gezien de oppervlakte van het plangebied van circa 5.500m² valt het voorgenomen project in de categorie 'middelgroot'. Als gevolg van het voorgenomen project wordt een deel van het plangebied dat nu privaat eigendom is overgedragen aan de gemeente. De gemeente realiseert hier in de toekomst een watersingel en ecologische verbinding. Hiervoor is nog geen definitief ontwerp opgesteld. Het onderdeel 'omgeving' uit het punteninstrument is daarom ingevuld op basis van het Voorlopig ontwerp buitenruimte Hoefkwartier. Verder blijkt uit het punteninstrument dat er in en aan het gebouw voldoende nieuw groen wordt aangebracht. Er is aandacht voor natuurinclusieve maatregelen in het gebouw, maar het aantal benodigde punten wordt nog niet gehaald. In het technische ontwerp wordt naar verdere optimalisatie van deze maatregelen gezocht.

Conclusie

Het voorgenomen project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Ten behoeve van de transformatie van De Hoef West in Amersfoort is een ontwikkelkader opgesteld. Op basis van dat kader is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In deze MER zijn de milieueffecten van de transformatie van het kantorengedebiet in beeld gebracht en is een spelregelkader opgesteld. Voorliggend bouwplan is getoetst aan dit spelregelkader. De toetsing is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Aangezien voorliggend plan qua aard en omvang aansluit bij het programma en de opzet van het ontwikkelkader voor De Hoef West, wordt in voorliggende situatie niet opnieuw een MER of vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling van milieueffecten van de gehele planontwikkeling heeft immers al integraal plaatsgevonden. Wel wordt het plan natuurlijk ten aanzien van de huidige wet- en regelgeving beoordeeld om te kunnen bepalen of het plan aansluit bij een goede ruimtelijke ordening. Dit zal in de navolgende paragrafen gebeuren.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bodem hoofdzakelijk bestaat uit matig grof tot matig fijn zand. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Het grondwater is ten slotte licht verontreinigd met barium, koper, molybdeen, zink en naftaleen. De lichte verontreiniging vormt geen reden tot het doen van nader onderzoek. Het terrein is daarmee op basis van de

² De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek. Plotterweg 26-28 Amersfoort. Rapportnummer: K207361. 3 september 2020.

milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Er hoeft geen nadere beschouwing plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het project moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de onderzoekszone van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle en de wegen Plotterweg, Computerweg (vanaf 1 februari 2023: Netwerklaan), Hardwareweg, Outputweg en Rondweg-Oost. Om die reden is een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de omliggende niet-gezoneerde 30km/uur-wegen meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidsbelasting als gevolg van de spoorlijn hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de toekomstige weg tussen de Printerweg en Computerweg, Printerweg, Lichtpenweg, Plotterweg, Hardwareweg, Outputweg en Rondweg Oost lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidsbelasting als gevolg van de Computerweg en Monitorweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar langer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Als gevolg van de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde door de spoorlijn, Computerweg en Monitorweg is onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Uit dit onderzoek volgt maatregelen niet doelmatig of vanuit financieel, verkeerskundig, stedenbouwkundig dan wel landschappelijk perspectief onwenselijk zijn. Wel kunnen maatregelen bij de ontvanger worden gerealiseerd door te voldoen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 en met inachtneming van het navolgende punt.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is het noodzakelijk om hogere grenswaarden te verlenen voor de Computerweg en de spoorlijn. Vanuit het gemeentelijk geluidbeleid geldt hiervoor de vereiste dat ten minste één geluidluw geveldeel aanwezig zijn moet. In geval van vervangende nieuwbouw, zoals hier het geval is, geldt dat hiervan kan worden afgezien mits minimaal één geveldeel aanwezig is waarbij de voorkeursgrenswaarde met niet meer dan 5 dB wordt overschreden. Op basis

³ SAB (2023). De Hoef, Amersfoort. Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï. Projectnummer: 180227.01. 14 april 2023.

hiervan geldt dat voor veel woningen geldt dat de geluidsbelasting niet hoger is dan meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde. Op die manier kan alsnog aan het gemeentelijk geluidbeleid worden voldoen. Voor de situaties waarbij de overschrijding meer dan 5 dB is, geldt dat de mogelijkheid om een balkon of loggia met een scherm van 1 meter te plaatsen. Dit leidt tot een reductie van 2 dB, waarmee er niet lager overschrijdingen zijn die meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen. Het is daarbij belangrijk dat de balkons een plafond hebben dat geluidsabsorberend is. Bij een balkon van 1,5 meter kan volledig worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Rekening houdend met het verlenen van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt

aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van maximaal 208 appartementen en circa 1.180 m² aan commerciële ruimte. Gelet op het woonprogramma en de aard en schaal van het gemengde programma kan worden aangenomen dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen (zie navolgende tabel). De blootstelling aan luchtverontreiniging is dus beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Zichtjaar	Concentraties Outputweg (Meetpunt 200022)		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2020	20,0 µg/m ³	17,4 µg/m ³	9,4 µg/m ³
2030	14,1 µg/m ³	15,6 µg/m ³	7,9 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

NSL-monitoringstool van het dichtstbijzijnde meetpunt ten opzichte van het besluitgebied (bron: rijksoverheid).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van zowel hinderveroorzakende als hindergevoelige functies in een omgeving waarbinnen eveneens een grote diversiteit aan functies is. Om die reden is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁵ opgesteld. Daaruit volgt dat de beoogde hinderveroorzakende functies inpasbaar zijn in de omgeving en dat er geen hinder uit de omgeving te verwachten is op de beoogde woningen. Om die reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het besluitgebied en worden omliggende functies niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

⁵ SAB (2022). Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Plotterweg 26-28 te Amersfoort. Projectnummer: 180227.01. 21 september 2022.

miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Daarom is een onderzoek externe veiligheid⁶ uitgevoerd. Hieruit volgt dat de ontwikkellocatie zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, water- en wegtrajecten bevindt. Wel bevindt de ontwikkellocatie zich binnen het invloedsgebied van spoortraject 30 en 360. Voor spoortraject 360 geldt dat deze buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) valt. Vandaar dat hierbij kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Echter geldt dat de ontwikkellocatie zich wel binnen de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) wat betreft spoortraject 30. Daarom is voor dit spoortraject een risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit volgt dat als gevolg van het project de personendichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject 30: 'Amersfoort Oost – Barneveld aansl.' zal toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR $10^{-6}/j$ en PR $10^{-7}/j$ contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Ingevolge artikel 8 Bevt kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen kan zich een warme of koude BLEVE voordoen, of er kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof.

Bestrijdbaarheid

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat ze snel naar de incidentlocaties kunnen. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Vanuit de brandweerkazerne Amersfoort Noord is de locatie binnen 4 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Amersfoort-centrum binnen 10 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

⁶ SAB (2023). Onderzoek externe veiligheid. Amersfoort, Plotterweg 26-28. Projectnummer: 180227.01. 14 april 2023.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de locatie in de bestaande situatie reeds bebouwing kent, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval richting oosten via de Plotterweg of de Computerweg (vanaf 1 februari 2023: Netwerklaan) naar de Outputweg, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Advies Veiligheidsregio

Op 13 februari 2023 heeft de Veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in en toegevoegd aan het onderzoek.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

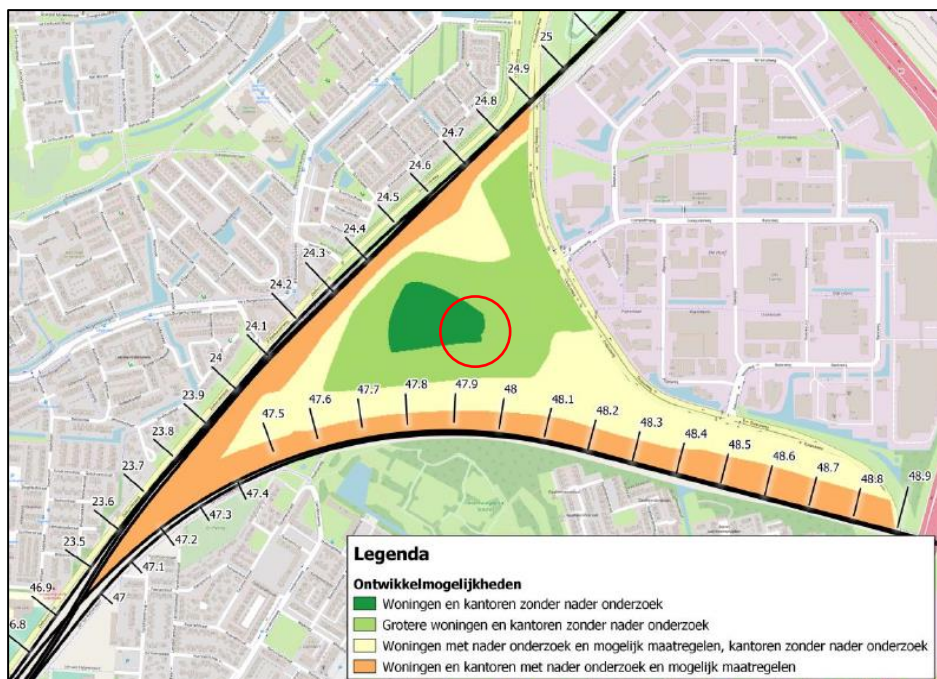
4.7 Trillinghinder

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

In het kader van de wens van de gemeente Amersfoort om de wijk De Hoef te herontwikkelen en de ligging nabij de spoorlijnen Amersfoort - Apeldoorn en Amersfoort - Zwolle is een onderzoek naar trillingshinder uitgevoerd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder binnen het besluitgebied zijn uit te sluiten. Het besluitgebied is geschikt voor ten minste geschikt voor grotere woningen en kantoren. Hiervoor is geen nader onderzoek vereist. Voorliggende ontwikkeling bestaat uit een woontoren en een fors appartementenblok. Hierdoor kan worden aangenomen dat geen negatieve effecten ten gevolge van trilling verwacht hoeven te worden.



Samenvatting van de ontwikkelmogelijkheden ten gevolge van trillinghinder met daarbij het besluitgebied globaal omcirkeld (bron: WeBoost DATA).

Conclusie

Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Windhinder

Er is geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

Toetsing

Aangezien met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van de realisatie van bebouwing met een grotere hoogte dan 30 meter is voorzien in een windklimaatonderzoek⁷. Hieruit blijkt dat het te verwachten windklimaat in vrijwel het gehele besluitgebied goed is voor slenteren. Dit gunstige windklimaat wordt voor een groot deel verklaard door de gunstige windstatistiek op de locatie. Ook de binnenstedelijke ligging van het project speelt een positieve rol. Op basis van de berekeningen is er in het gebied rond de geplande nieuwbouw geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten. Omdat het ontwerp van het plan is gewijzigd zijn in een aparte notitie⁸ de wijzigingen op het te verwachten windklimaat opnieuw theoretisch beoordeeld. Hieruit volgt dat ondanks dat de wijzigingen van het ontwerp significant zijn, er geen plekken met een matig of slecht windklimaat te verwachten zijn. Het uitvoeren van een nieuwe berekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.9 Hoogbouweffectrapportage

De gemeente Amersfoort geeft via de Hoogbouwvisie Amersfoort aan hoe de gemeente om wenst te gaan met hoogbouw. Voor hoogbouwprojecten geldt dat de effecten inzichtelijk moeten worden gemaakt en hoogbouw iets aan de omgeving moet toevoegen. Uiteindelijk is niet de exacte hoogte, maar de kwaliteit leidend. Hoogbouw manifesteert zich nadrukkelijk. Het is vaak van grote afstand zichtbaar en kan van grote invloed zijn op de beleving van een wijk of stadsdeel.

Toetsing

Op basis van het hoogbouwbeleid van de gemeente Amersfoort is voor deze ontwikkeling een hoogbouweffectrapportage⁹ opgesteld. De rapportage laat onder meer de (visuele) beleving en inpassing van de ontwikkeling in de omgeving zien, waaruit onder meer volgt dat in het plan aandacht is voor een hoogteaccent die een relatie maakt met het Stationsplein. Verder laat de rapportage onder andere zien dat de

⁷ Peutz (2021). Windklimaatonderzoek met behulp van CFD Plotterweg, Amersfoort. Rapportnummer: HA 7489-1-RA. 3 augustus 2021.

⁸ Peutz (2023). Windklimaatonderzoek Plotterweg, Amersfoort. Rapportnummer: HA 7489-2-NO. 13 januari 2023.

⁹ Hfb Architectuur (2022). Hoogbouw Effecten Rapportage Hofvorde in het Hoef Park. Oktober 2022.

ontwikkeling wat betreft zon en schaduw, windhinder, daglichttoetreding, ventilatie e.d. voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Conclusie

Voorliggend project voldoet aan het hoogbouwbeleid van de gemeente Amersfoort.

4.10 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan

structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027

Het Regionaal Bodem- en waterprogramma (RWBP) 2022 - 2027 Provincie Utrecht is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht. Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraag deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk;
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

1. *Schoon oppervlaktewater*: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;

2. *Schone bodem en grondwater*: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
3. *Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen*: Dit programma vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
4. *Voldoende water en voorkomen wateroverlast*: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
5. *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
6. *Energie uit bodem en water*: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie...) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

Waterschapsbeleid – Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Gemeentelijk beleid – Watervisie gemeente Amersfoort 2040

De Watervisie Amersfoort 'een toekomstbestendige en beleefbare waterhuishouding 2040' is het kader voor integraal en duurzaam waterbeheer in Amersfoort. De visie is belangrijk omdat de stad meegroeit met veranderende omstandigheden zoals de verdergaande groei en verdichting van de stad, klimaatverandering, digitalisering en

toenemende behoefte voor het (recreatieve) gebruik van water. Dit document bevat de visie en ambitie voor water in de gemeente Amersfoort tot 2040. Tevens bevat het een doorkijk naar de strategie waarin de gemeente aangeeft hoe en waar ze de ambities willen realiseren. Het geeft een aantal principes en uitgangspunten weer voor hoe met water wordt omgegaan bij beheer, nieuwe ontwikkelingen en regelgeving.

De oplossingsrichtingen zijn hieronder weergegeven:

- De gemeente wil aaneengesloten groenblauwe structuren versterken. Naast de grote structuren verfijnen de stad de structuren in de wijken tot in particuliere tuinen. Dit doet de gemeente door bij herinrichting en nieuwe aanleg vanuit groter oppervlaktewater ook de watergangen en groenstructuren in de wijken, in de haarvaten goed aan te sluiten en daarmee bij te dragen aan toekomstbestendige, robuuste groenblauwe structuren.
- De kenmerken van natuurlijke systemen en de inrichting van de woonwijken geven aan hoe Amersfoort het principe van ‘de druppel vasthouden waar die valt’ kan toepassen. Kan de druppel vanaf particuliere terreinen bijvoorbeeld direct infiltreren of moet afvoer naar oppervlaktewater plaatsvinden. Van belang is dat er inzicht is in de mogelijkheden per gebied, inclusief de mogelijkheden van groenblauwe structuren tot in de haarvaten van het watersysteem.
- Het belang van ruimte voor water en groen is belangrijk voor een gezonde leefomgeving en vraagt bij aanpassingen in de ruimtelijke inrichting goede borging, zodat deze ruimte goed wordt ingericht en bewaard blijft als onderdeel van een gezonde leefomgeving.
- Hoogbouw biedt kansen om meer ruimte beschikbaar te krijgen voor water en groen.
- Groene daken wordt benut voor zowel biodiversiteit als opvang van water, vooral op plaatsen waar de openbare ruimte op maaiveld (op korte termijn) beperkte mogelijkheden biedt, zoals bij de aansluiting van het waterwingebied en de Hoef naar station Schothorst.

Gemeentelijk beleid – Gemeentelijk Rioleringsplan

De beleidsmatige invulling van de gemeentelijke watertaken is door de gemeente Amersfoort vastgelegd in het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP). Dit beleid is onderverdeeld in twee beleidsdocumenten: Visie water en riolering 2021-2031 en Programmaplan gemeentelijke watertaken 2021-2025.

De gemeente dient samenvattend de navolgende taken te regelen:

- doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- inzamelen en verwerken van hemelwater dat redelijkerwijs niet op particulier terrein kan worden verwerkt;
- treffen van doelmatige maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en verwerking van ingezameld grondwater.

De gemeente hanteert een bergingsnorm van 74 mm voor wateroverlast. Het uitgangspunt voor alle maatregelen voor de gemeentelijke watertaken is dat deze integraal en multidisciplinair worden uitgevoerd, dus na een brede integrale afstemming met andere disciplines. Daarbij wordt ook samengewerkt en afgestemd met inwoners, ondernemers, en veel andere organisaties die actief zijn in Amersfoort. Het is immers niet mogelijk om alles op openbaar terrein op te lossen, en ook voor het benutten van

de synergie met andere opgaven en ontwikkelingen is samenwerking noodzakelijk. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld bij calamiteiten of spoed, omdat 'alleen' sneller is. In deze gevallen wordt de uitvoering wel afgestemd met andere disciplines en de omgeving ook geïnformeerd (zonder uitgebreid participatieproces).

Gemeentelijk beleid – Richtlijn klimaatbestendige bouw

Op 10 februari 2020 heeft de gemeente de Richtlijn klimaatbestendige bouw vastgesteld. "Deze richtlijn klimaatbestendige bouw is bedoeld om meer grip te krijgen op klimaatadaptatie in ontwikkelgebieden, bij vervangingsopgaven en groot onderhoud. In het Handboek inrichting openbare ruimte staan uitgangspunten en ambities genoemd. In deze richtlijn heeft de gemeente de ambities uitgewerkt in doelgerichte inhoudelijke/fysieke richtlijnen.

Deze doelen zijn toepasbaar in de hele gemeente en zijn zo beschreven dat deze ruimte laten om te zoeken naar de beste oplossing, op elke specifieke plek." Hierin stelt de gemeente dat het belangrijk is om een integrale afweging te maken tussen de verschillende ambities. Ook is het mogelijk dat, door beperkte ruimte of te veel stape-lingen van ambities, er voorrang gegeven wordt aan een maatregel. Het is belangrijk om deze afweging goed te verantwoorden. Bij elke richtlijn mag alleen gemotiveerd afgeweken worden.

In de richtlijn wordt ingegaan op de 'klimaat-thema's': wateroverlast, droogte, hitte, waterveiligheid en biodiversiteit. Bij elk van deze thema's staat omschreven waar een nieuwe ontwikkeling, vervangingsopgave of groot onderhoud aan dient te voldoen. Bij de planvorming moet een onderbouwing worden aangeleverd van hoe invulling wordt gegeven aan deze richtlijnen per thema.

Toetsing

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het doorlopen van de digitale watertoets is gebleken dat in besluitgebied geen relevante aspecten van het waterschap Vallei en Veluwe spelen. Raadpleging van de digitale legger van het waterschap heeft aangetoond dat in en rondom het besluitgebied geen waterbelangen aanwezig zijn waar rekening mee moet worden gehouden. In het ontwerp is ruimte voor de toevoeging van groen in de vorm van een openbare tuin en daktuinen welke de waterbergingscapaciteit binnen het besluitgebied vergroten. Het uitgangspunt is om regenwater zo lang mogelijk vasthouden op de daken en elders in het besluitgebied. Dit gebeurt door op de hoogste dakvlakken een drainagelaag aan te brengen van 100 mm, op de lagere dakvlakken van 60 mm en in de daktuin 100 mm. Hierdoor wordt regenwater opgevangen en ter plekke vastgehouden. Uiteindelijk vloeit een overschot aan water naar het maaiveldniveau. Daar stort het regenwater over op de naastgelegen singel. Deze is aangesloten op het stedelijk systeem van oppervlaktewater.

Voor de ontwikkeling geldt een bergingseis van minimaal 60 mm. In totaal wordt op de daken van de hoogbouw 132 m³ (60 ltr x 816 m² + 100 ltr x 833 m²) geborgen. De overige 128 m³ wordt geborgen op het parkeerdek. Dit water wordt geborgen in een watervoerende laag die is opgenomen in de dakconstructie van de parkeerkelder. De bergingskratten bergen 100 ltr/m² wat neerkomt op een bergingscapaciteit van 141 m³. In totaal moet er 260 m³ water geborgen worden. Op de hoger gelegen daken wordt 132 m³ geborgen. Op het dek van de parkeergarage 141 m³. Tezamen is dit 274 m³, wat betekent dat er voldaan wordt aan de eis.



(Bron: Maris).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.11 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁰ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat het Natura 2000-gebied 'Arkemheen' in de buurt van het besluitgebied liggen. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹¹ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren voorkomen. Bij de ruimtelijke ontwikkeling zouden deze planten en dieren kunnen worden gedood. Voor al de in het wild levende soorten geldt de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden. Wanneer verlichting wordt geplaatst, probeer uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, om verstoring van diersoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting te beperken tot die plekken waar licht noodzakelijk is, lage en gericht armaturen te gebruiken in plaats van rondstralende armaturen en lampen goed te richten

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

¹⁰ SAB (2023). Quick scan natuur. Plotterweg 26-28, Amersfoort. Projectnummer: 180227.01. 31 januari 2023.

¹¹ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Plotterweg 26-28, Amersfoort. Projectnummer: 180227.01. 21 september 2022.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.12 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' geldt ter plaatse van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders benodigd. Daarom is besloten om een inventariserend archeologisch veldonderzoek¹² uit te voeren. Hieruit blijkt dat het besluitgebied nabij een dekzandrug ligt in de Gelderse Vallei op een beekerdgrond die in kalkloos lemig fijn zand is gevormd. In de Nieuwe Tijd heeft het besluitgebied waarschijnlijk een agrarische functie gehad. Het terrein is in de jaren '80 van de vorige eeuw bouwrijp gemaakt. De top van het bodemprofiel is hierbij geroerd, waardoor geen sporen van bodemvorming meer aanwezig zijn. De kans dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn is klein. Hierdoor is aanvullend onderzoek niet benodigd.

Het is nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht.

¹² Bureau voor Archeologie (2020). Inventariserend veldonderzoek Plotterweg 26-28, Amersfoort. Rapportnummer: 955. 11 september 2020.

Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Amersfoort.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.13 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Toetsing

In of rondom het besluitgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het besluitgebied ligt op een bedrijventerrein c.q. kantorenlocatie, welke geen specifieke cultuurhistorische waarden heeft. Dit maakt dat dan ook geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.14 Verkeer en parkeren

Verkeer

Aan de hand van CROW-publicatie 381, d.d. december 2018, is de verkeersgeneratie bepaald. Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2019) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Amersfoort wordt geclassificeerd als 'sterk stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, appartement, midden	209	5,6	woning	1170,4
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1.180 m ²	10,6	100m ² bvo	125,1
<i>totaal afgerond</i>				1296

Voorliggend plan sluit qua aard en omvang aan bij het programma en de opzet van het ontwikkelkader voor De Hoef West, waaruit volgt dat infrastructurele maatregelen getroffen worden om de ontwikkeling van De Hoef West mogelijk te kunnen maken. Om die reden is de verwachting dat de verkeersgeneratie zonder problemen afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen, rekening houdend met de te treffen maatregelen richting de toekomst.

Parkeren

Voor voorliggende ontwikkeling is een parkeerbalans¹³ opgesteld. Hierin is de parkeerbehoefte en de beschikbare parkeercapaciteit inzichtelijk gemaakt. In het project wordt ingezet op deelmobiliteit conform de kaders die gelden voor de herontwikkeling van De Hoef West. Ook is extra ruimte voorzien voor fietsen om zo het autogebruik ook zo veel mogelijk te ontmoedigen. Op die manier wordt binnen de kaders voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. De fietsparkeernorm is gebaseerd op de Amsterdamse bouwbrief. Hierin is het aantal benodigde fietsen bepaald op basis van de grootte van de appartementen/woningen. Daarnaast zijn enkele aanvullende eisen gesteld:

- 15% van alle fietsen zijn XL fietsen (kratfietsen en dergelijke)
- 5% van alle fietsen zijn XXL fietsen (bakfietsen en dergelijke)

Iedere woning moet minimaal 2 fietsen op de vloer hebben (inclusief de XL en XXL fietsen), de overige fietsen mogen in rekken gestapeld worden. Tenslotte is een normreductie toegepast voor auto's door het inzetten van extra fietsgebruik. Deze 30 extra fietsen zijn daarmee toegevoegd aan de balans.

FIETSPARKEREN									
NORM (Amsterdamse bouwbrief)					AANTAL	Differentiatie			
						vlak	rek	XL	XXL
<50	50-75	75-100	>100	>125				15%	5%
-	3	4	-	-	246				
-	3	-	-	-	252				
-	-	4	-	-	196				
-	-	-	5	-	0				
Fiets totaal o.b.v. woonprogramma:					694	277	278	104	35
Extra i.v.m. normcorrectie deel fietsen:					30	30	0	0	0
					724	307	278	104	35

Fietsparkeren (Bron: Kwirkey BV).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.15 Niet-gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of om het besluitgebied nog niet gesprengen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

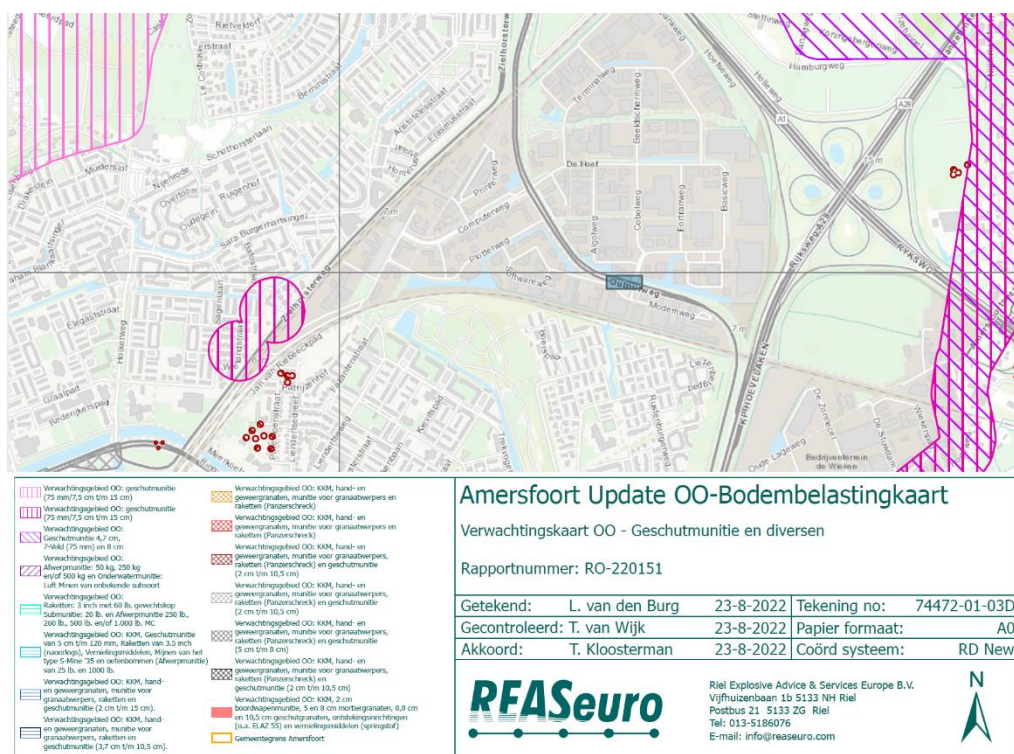
Toetsing

Voor voorliggende ontwikkeling is een adviesnotitie¹⁴ opgesteld met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Op basis van de meest recente gegevens van de gemeente Amersfoort blijkt dat de locatie onverdacht is op het voorkomen van ontplofbare

¹³ Kwirkey BV (2023). Parkeerbalans Plotterweg 26-28 Amersfoort. 25 mei 2023.

¹⁴ Ortagio (2022). Adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten Plotterweg 26 – 28 in Amersfoort. Notitienummer: 218159/N01. 9 december 2022.

oorlogsresten. De werkzaamheden kunnen zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd. Ook zijn er geen belemmeringen op trillingen van toepassing.



Conclusie

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende project wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke procedure, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de ontwikkeling. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

De ruimtelijke onderbouwing is gedeeld met de bestuurlijke partners. De Veiligheidsregio Utrecht en ProRail hebben een reactie gegeven. Deze reacties hebben geleid tot aanscherpingen in de onderzoeken met betrekking tot geluid en externe veiligheid. Ook de RUD en de Bedrijvenkring De Hoef 3.0 hebben een vooroverlegreactie aangeleverd. In een Nota Vooroverleg is terug te vinden wat met alle reacties is gebeurd. Deze nota is als bijlage 17 opgenomen.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.