

# TAM-omgevingsplan Plotterweg 38

## Zienswijzennota



# Inhoudsopgave

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| TAM-OMGEVINGSPLAN PLOTTERWEG 38 .....               | 1        |
| ZIENSWIJZENNOTA.....                                | 1        |
| <b>1. INLEIDING.....</b>                            | <b>3</b> |
| 1.1 STATUS ZIENSWIJZENNOTA .....                    | 3        |
| 1.2 PROCEDURE OMGEVINGSPLAN; .....                  | 3        |
| <i>Zienswijzenronde</i> .....                       | 3        |
| <i>Vaststelling</i> .....                           | 3        |
| <i>Beroep</i> .....                                 | 3        |
| 1.3 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN .....                     | 3        |
| <b>2. ZIENSWIJZE(N).....</b>                        | <b>4</b> |
| 2.1 ZIENSWIJZEN 1.....                              | 4        |
| <i>Samenvatting</i> .....                           | 4        |
| <i><b>Bezonning en daglichttoetreding</b></i> ..... | 4        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 4        |
| <i><b>Uitzicht en geluidsoverlast</b></i> .....     | 5        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 5        |
| <i><b>Verkeer</b></i> .....                         | 5        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 5        |
| <i><b>Parkeren</b></i> .....                        | 5        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 6        |
| <i>Conclusie</i> .....                              | 6        |
| 2.1 ZIENSWIJZE 2.....                               | 6        |
| <i>Samenvatting</i> .....                           | 6        |
| <i><b>Bezonning en daglichttoetreding</b></i> ..... | 6        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 7        |
| <i><b>Bomen</b></i> .....                           | 7        |
| <i>Reactie gemeente</i> .....                       | 7        |
| <i>Conclusie</i> .....                              | 8        |

# 1. Inleiding

## 1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het 'TAM-omgevingsplan Plotterweg 38'. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het omgevingsplan. Ook wordt in dat hoofdstuk aangegeven of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of die aanleiding geven tot aanpassing van het omgevingsplan. In hoofdstuk 2 worden alle zienswijzen individueel beantwoord.

## 1.2 Procedure omgevingsplan;

De procedure voor vaststelling van het omgevingsplan is geregeld in artikel 16.30 van de Omgevingswet. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

### Zienswijzenronde

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Plotterweg 38 heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. De stukken waren in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.TAM008-0201). Ook lagen de stukken ter inzage in de publiekshal van het stadhuis. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

### Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Het besluit van uw gemeenteraad treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzitter van de Raad van State.

### Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van de Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

## 1.3 Ingekomen zienswijzen

Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend en 0 mondelinge zienswijzen. De schriftelijke zienswijzen ontvankelijk verklaard. Dat wil zeggen dat zij tijdig zijn ingediend en zijn voorzien van een naam, adres, datum en handtekening of zijn ingediend via DigiD.

## 2. Zienswijze(n)

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja hoe, wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

### 2.1 Zienswijzen 1

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 5 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

#### **Samenvatting**

De zienswijze van reclamant ziet toe op een viertal onderwerpen waarin de bewoner zorgen uit over bezonning, daglichttoetreding, uitzicht, parkeerdruk en verkeersbewegingen. Hieronder worden deze onderwerpen opeenvolgend samengevat en beantwoord.

#### **Bezonning en daglichttoetreding**

Reclamant woont in een van de woningen aan de Netwerklaan 601 t/m 699 die grenzen aan het perceel van de Plotterweg 38. Reclamant maakt zich zorgen over de daglichttoetreding als er een gebouw van 11 bouwlagen naast zijn woning wordt gerealiseerd. Ook maakt reclamant zich zorgen over de warmte in zijn woning door de nieuwbouw. Als er geen zon meer in zijn woning schijnt, vreest reclamant dat het, voornamelijk in de winter, erg koud wordt. In de winterperiode is het nu al erg koud in de woning. Reclamant wil niet opgezadeld worden met extra stookkosten om de woning warm te houden.

#### **Reactie gemeente**

Wij begrijpen dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw als een ingrijpende wijziging kan worden ervaren voor omwonenden. Hoewel de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw toeneemt op omliggende bebouwing, zijn wij van mening dat met deze toename alsnog sprake is van acceptabele situatie. Dit lichten wij hieronder toe.

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten uitvoeren waarbij de bezonning in de huidige en toekomstige situatie is onderzocht. Daarbij is geanalyseerd en inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing van de nieuwbouw de nabije omgeving zal beïnvloeden. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 10 van het TAM-omgevingsplan. De bezonningsstudie toont aan dat de schaduw als gevolg van het nieuwe gebouw beperkt is en aanvaardbaar is binnen de geldende normen. Uit de analyse blijkt onder andere dat de beschaduwing voornamelijk impact heeft op het gebied direct ten oosten en ten westen van de nieuwbouw. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de bezonning of daglichttoetreding op de omliggende woningen.

De gevels waar niet wordt voldaan aan de lichte TNO-norm hebben betrekking op een woonruimte op de begane grond en twee appartementen, respectievelijk gelegen op de eerste en tweede verdieping. De woonruimte op de begane grond beschikt over ramen aan drie zijden en ontvangt daardoor met name aan de zuidzijde voldoende zonlicht. Voor de twee bovengelegen appartementen geldt dat in de toekomstige situatie sprake is van een toename van schaduwen bij de slaapkamers. Dit wordt echter niet als problematisch beschouwd, gezien de functie van deze ruimten. Ter plaatse van de woonkamers is slechts gedeeltelijk sprake van extra schaduwwerking op de gevel, hetgeen als aanvaardbaar wordt beoordeeld.

Daarnaast past de situering en hoogte van het gebouw binnen de vastgelegde ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het in oktober 2024 vastgestelde Ontwikkelkader Hoefkwartier.

### **Uitzicht en geluidsoverlast**

Reclamant geeft aan dat er nu al weinig uitzicht is vanaf de woning. Het aantal bouwlagen van 11 is voor reclamant een doorn in het oog, omdat dit het uitzicht nog verder zal beperken. In het verlengde daarvan is reclamant ook bang voor geluidsoverlast en vraagt zich af hoe het de dichtstbijzijnde balkons van zijn woning af staan.

### **Reactie gemeente**

Het is vaste jurisprudentie dat er in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (ECLI:NL:RVS:2024:1830, ECLI:NL:RVS:2024:948 en ECLI:NL:RVS:2013:1949). Daarnaast is volgens jurisprudentie het verlies van uitzicht geen zelfstandig toetsingscriterium. De afstand tussen het nieuwe gebouw en het gebouw aan de Plotterweg 30 bedraagt meer dan 20 meter en is daarmee dusdanig dat dit geen belemmering vormt voor wat betreft privacy en uitzicht. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde Hoogbouweffectrapportage (zie bijlage 11 van het TAM-omgevingsplan Plotterweg 38) waarin hield volgende wordt geconstateerd: *“Het nieuwe stadsblok heeft een open, transparante uitstraling aan de Plotterweg en richting het Vlindergebouw. Het ontwerp bevordert de verbinding en doorwaadbaarheid, met openbare routes die de Netwerklaan en Plotterweg met elkaar verbinden. Stedenbouwkundig sluit de bebouwing aan op de principes van De Hoef-West, met verspringende rooilijnen aan de Plotterweg, toegankelijke plinten en een opbouw in bouwhoogtes die zorgt voor een dynamisch straatbeeld”*. Al met al kan worden geconcludeerd dat de hoogbouw geen nadelige invloed heeft op de omliggende omgeving en aansluit bij de Amersfoortse ambities, de principes uit het ontwikkelkader De Hoef-West en de voorwaarden uit de Hoogbouwvisie van Amersfoort.

### **Verkeer**

Reclamant maakt zich zorgen over de hoeveelheid extra verkeer die de nieuwe woningen zullen generen. 136 woningen brengen volgens reclamant veel extra verkeer met zich mee.

### **Reactie gemeente**

In de afgelopen jaren zijn er diverse intensiteitstellingen geweest en is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor De Hoef in het kader van het milieueffectrapport. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de extra verkeersbelasting als gevolg van de beoogde ontwikkeling ook in de nieuwe situatie op de omliggende wegen afgewikkeld kan worden. Daarnaast geldt dat verkeer van en naar de Plotterweg 38 snel via de Outputweg afgewikkeld kan worden en dus niet ver het gebied in hoeft te rijden. Hiermee is sprake van een goede en veilige verkeersafwikkeling. Tot slot zijn er plannen om de inrichting van de Plotterweg aan te passen, waarbij er meer aandacht komt voor de positie van voetgangers en fietsers. Zodoende zorgen we ervoor dat er een verkeersveilige situatie wordt geboden. Al met al wordt de beoogde ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig perspectief passend in de bestaande omgeving geacht waarbij de aspecten verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling zijn meegewogen.

### **Parkeren**

Het aantal parkeerplaatsen ter plaatse van de Netwerklaan is nu al soms te weinig, zo geeft reclamant aan. Het komt dan ook regelmatig voor dat er geen parkeerplaats beschikbaar is. Daarnaast parkeren er ook mensen die hier niet wonen. Reclamant geeft aan dat de parkeerplaatsen beter gehandhaafd moeten worden en dat dit soort situaties gemeld moet kunnen worden. Ten

slotte vraag reclamant zich af wat de nieuwe bewoners weerhoudt om hun auto op het terrein van de Netwerklaan 601 t/m 699 te parkeren. Reclamant is zich ervan bewust dat er nieuwe parkeerplaatsen komen, maar zolang die op het terrein van de Netwerklaan gebruikt kunnen worden, verwacht reclamant zeker problemen voor de parkeerdruk.

### Reactie gemeente

Wij betreuren dat u parkeeroverlast ervaart in de huidige situatie op het terrein van woningstichting Portaal. Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid moet de initiatiefnemer de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein oplossen. Dat er parkeerproblemen in de omgeving spelen kan daarom niet ten laste worden gelegd aan de initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling. De verantwoordelijkheid van het parkeerprobleem dat door u wordt ervaren ligt bij de Portaal, de eigenaar van het perceel waarop u woont. De initiatiefnemer van het voorliggende plan zal in overleg treden met Portaal om de woningstichting op het parkeerprobleem te wijzen.

Ten behoeve van de 136 nieuwe woningen aan de Plotterweg 38 wordt een parkeergarage op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeergarage voorziet in de parkeerbehoefte van deze 136 woningen maar ook in de parkeerbehoefte afkomstig van de 75 sociale huurappartementen van Portaal aan de Plotterweg 30. Er worden in totaal 285 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het terrein van Portaal komen op termijn te vervallen en maken plaats voor een groen park. In de uiteindelijke situatie zullen dus ook de bewoners van de Plotterweg 30 gebruik maken van de naastgelegen parkeergarage. Hiermee zal het ervaren parkeerprobleem worden opgelost. Tot die tijd is het aan Portaal om voor een aanvaardbare parkeeroplossing op het terrein van de Plotterweg 30 te zorgen.

### Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

## 2.1 Zienswijze 2

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 22 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

### Samenvatting

Die zienswijze van reclamant ziet toe op een tweetal onderwerpen, te weten bezonning en daglichttoetreding en het kappen van bomen. Hieronder worden deze onderwerpen opeenvolgend samengevat en beantwoord.

### **Bezonning en daglichttoetreding**

De beoogde hoogbouw van 11 verdiepingen komt volgens reclamant direct achter zijn appartementencomplex te liggen dat uit 4 verdiepingen bestaat. Reclamant is van mening dat hierdoor vrijwel al het zonlicht wordt weggenomen van zijn woning op de eerste verdieping, met name in de wintermaanden wanneer de zon laag staat. Dit heeft een zeer grote negatieve impact op mijn woonkwaliteit, aldus reclamant. Reclamant lijdt aan ernstige winterdepressies waarbij daglicht essentieel is voor zijn mentale gezondheid. Het vrijwel volledig wegvallen van zonlicht maakt deze situatie aanzienlijk zwaarder. Dit is volgens reclamant een onevenredige aantasting van het woongenot en van zijn gezonde woonomgeving. Ten slotte verzoekt reclamant om de hoogte van het pand te beperken tot 8 bouwlagen, zodat zonlicht voor bewoners van het complex aan de Netwerklaan en het bestaande groen behouden blijven.

## Reactie gemeente

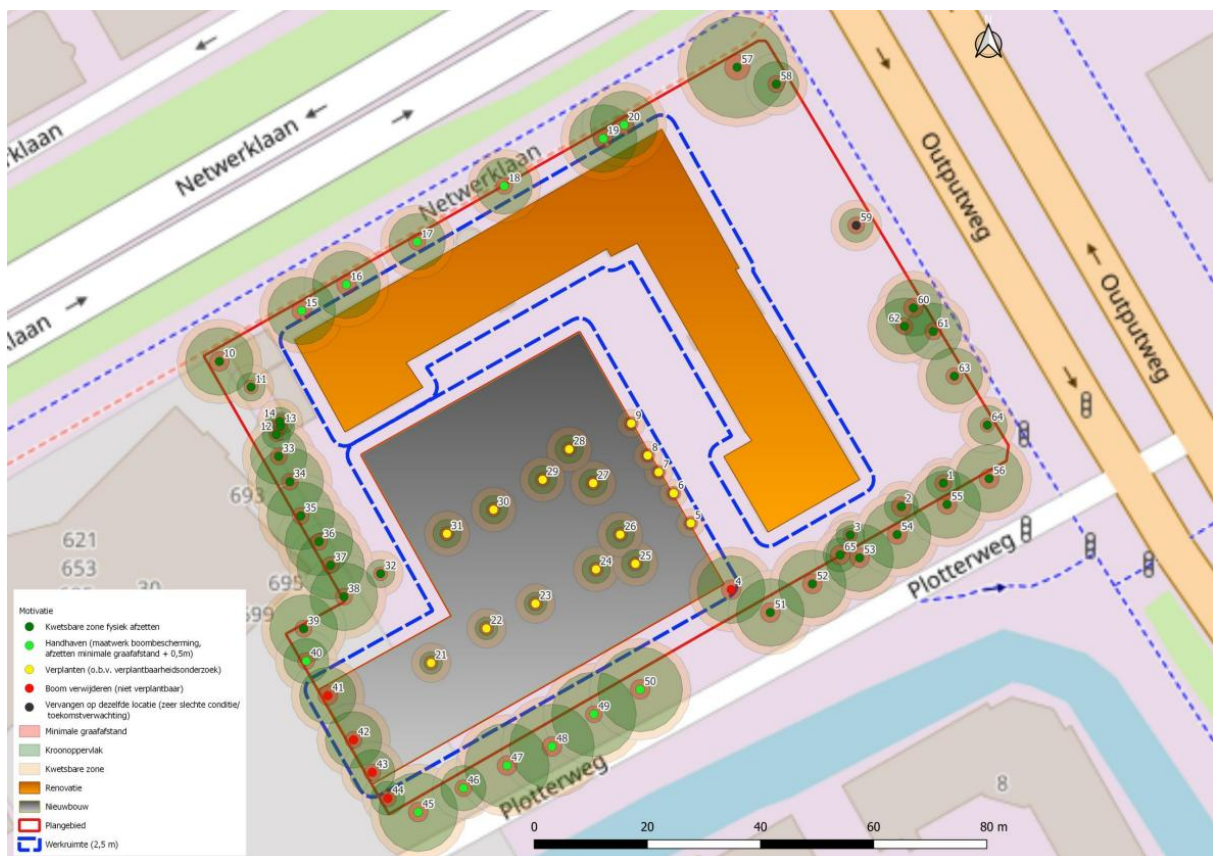
Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.

## Bomen

Reclamant geeft aan dat voor het realiseren van dit bouwplan een hele rij volwassen bomen gekapt moeten worden. Dit leidt volgens reclamant tot aanzienlijk verlies van groen in de directe omgeving, vermindert het uitzicht en leidt dit tot verminderde klimaatbestendigheid van de wijk. Daarnaast leidt dit volgens reclamant ook tot verergerde hiteretentie in de zomer met verergerde hittebelasting voor bewoners. Reclamant verwijst dan ook naar de gemeente die herhaaldelijk heeft aangegeven dat het behoud van volwassen groen belangrijk is in deze wijk. In de praktijk wordt deze ambitie met dit project niet waargemaakt, aangezien het verlies aan bestaand volwassen groen niet gecompenseerd kan worden met een groen dak en een daktuin. Daarnaast is de aanleg van jong groen pas na meerdere jaren in staat dezelfde hoeveelheid schaduw en waterberging te leveren als al volwassen groen, aldus reclamant. In paragraaf 3.3.6 wordt aangegeven dat de meeste bomen behouden zullen blijven, maar in de impressies zijn deze bomen volgens reclamant niet zicht.

## Reactie gemeente

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld die als bijlage 1 bij het TAM-omgevingsplan is opgenomen. Uit de BEA blijkt dat er in totaal 65 bomen binnen het plangebied zijn onderzocht. Een aantal bomen kunnen inderdaad niet worden behouden. Het gaat om de bomen binnen het bouwvlak met nummer, 4 t/m 9, 21 t/m 31 en 41 t/m 44, zie ook 'bijlage 3 tekening' van de BEA:



*Uitsnede tekening bijlage 3 van de Bomen Effect Rapportage (bron: Boomtotaalzorg, d.d. 30 oktober 2024)*

De overige bomen kunnen worden behouden mits boombeschermingsmaatregelen worden toegepast. Eén boom (nr. 59) verkeert in zeer slechte conditie en zou ongeacht het project moeten worden verwijderd. Bomen die worden gekapt dienen te worden gecompenseerd.

Het groen wordt zowel per kavel als op gebiedsniveau beoordeeld.

Volgens het vastgestelde Voorlopig Ontwerp (VO) van de openbare ruimte omvat de toekomstige situatie 785 bomen, tegenover 528 bomen in de huidige situatie. Daarnaast is een overeenkomst gesloten met het omliggende perceel, te weten Netwerklaan 601 t/m 699. Daarbij is het uitgangspunt dat de parkeervoorzieningen bij een toekomstige ontwikkeling aan Plotterweg 30 (ter plaatse van de huidige parkeerplaats) worden gerealiseerd op het perceel Plotterweg 38. Hierdoor kan het binnenterrein van Plotterweg 30 uit volle grond blijven bestaan. Dit biedt kansen voor een robuuste en hoogwaardige groene inrichting van het gehele terrein. Zo voorziet het plan zelf in vergroening van de buitenruimte zoals wadi's, plantvakken en nieuwe bomen. Ten slotte worden er aanvullende voorzieningen zoals een groen dak en een daktuin gerealiseerd. Daarnaast is in de openbare ruimte rondom het onderzoeksgebied, mede gelet op de herinrichting daarvan, veel ruimte om compensatie te laten plaatsvinden. In de nieuwe situatie wordt het Hoefkwartier al met al aantoonbaar groener.

### Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Behoort bij besluit nr. 505710 van de gemeenteraad van Amersfoort.