



Ruimtelijke Motivering Plotterweg 38

Hoefkwartier Amersfoort



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Ruimtelijke Motivering Plotterweg 38

project Procedure Plotterweg 38 Amersfoort
projectnummer 241108
projectleider Jeroen Hendriks

datum 2 maart 2026
referentie 241108_AdB_RAP_0001_v5.0

opdrachtgever GRC10 B.V.
adres Hoogoorddreef 15
1101 BA AMSTERDAM
contactpersoon P. Bruinhard

status Definitief
versie 5.0
fase Wijziging omgevingsplan
auteur Daniël Dezairé

paraaf
gecontroleerd Jeroen Hendriks



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend omgevingsplan	2
1.4	Strijdigheden en juridisch planologische procedure	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	NOVEX	11
3.1.3	Instructieregels Rijk (AMvB's)	11
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
3.2.2	Omgevingsverordening provincie Utrecht	13
3.2.3	Conclusie Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 'Gezond Samenleven'	14
3.3.2	Structuurvisie De Hoef West	15
3.3.3	Deltaplan Woonopgave Amersfoort	15
3.3.4	Ontwikkeldkader Hoefkwartier	16
3.3.5	Welstandsnota en Beeldkwaliteitplan Hoefkwartier	18
3.3.6	Groenvisie en groencompensatiebeleid	19
3.3.7	Conclusie gemeentelijk beleid	20
4	Aspecten fysieke leefomgeving	21
4.1	Milieueffectrapportage (MER)	21
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.3	Bodem	23
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.5	Ontploffbare oorlogsresten	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Geluid	26
4.8	Externe veiligheid	27
4.9	Luchtkwaliteit	29
4.10	Natuurwaarden	30
4.11	Stikstof	31
4.12	Water	31
4.13	Verkeer en parkeren	32
4.14	Trillinghinder	34
4.15	Hoogbouweffecten	35



4.15.1	Windhinder	35
4.15.2	Bezonning	35
4.16	Gezondheid	37
5	Uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6	Juridische planbeschrijving	42
7	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	43

Bijlagen

Bijlage 1	Bomeneffectrapportage
Bijlage 2	Toetsing spelregelkader Milieueffectrapportage (MER)
Bijlage 3	Lader voor duurzame verstedelijking
Bijlage 4	Vooronderzoek bodem
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Verkennd natuuronderzoek
Bijlage 7	AERIUS-calculatie
Bijlage 8	Weging van het waterbelang
Bijlage 9	Windhinderonderzoek
Bijlage 10	Bezonningstudie
Bijlage 11	Hoogbouw Effect Rapportage
Bijlage 12	Uitgangspunten duurzaamheid
Bijlage 13	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 14	Verslag informatiebijeenkomst
Bijlage 15	Parkeerbalans
Bijlage 16	Zienswijzennota



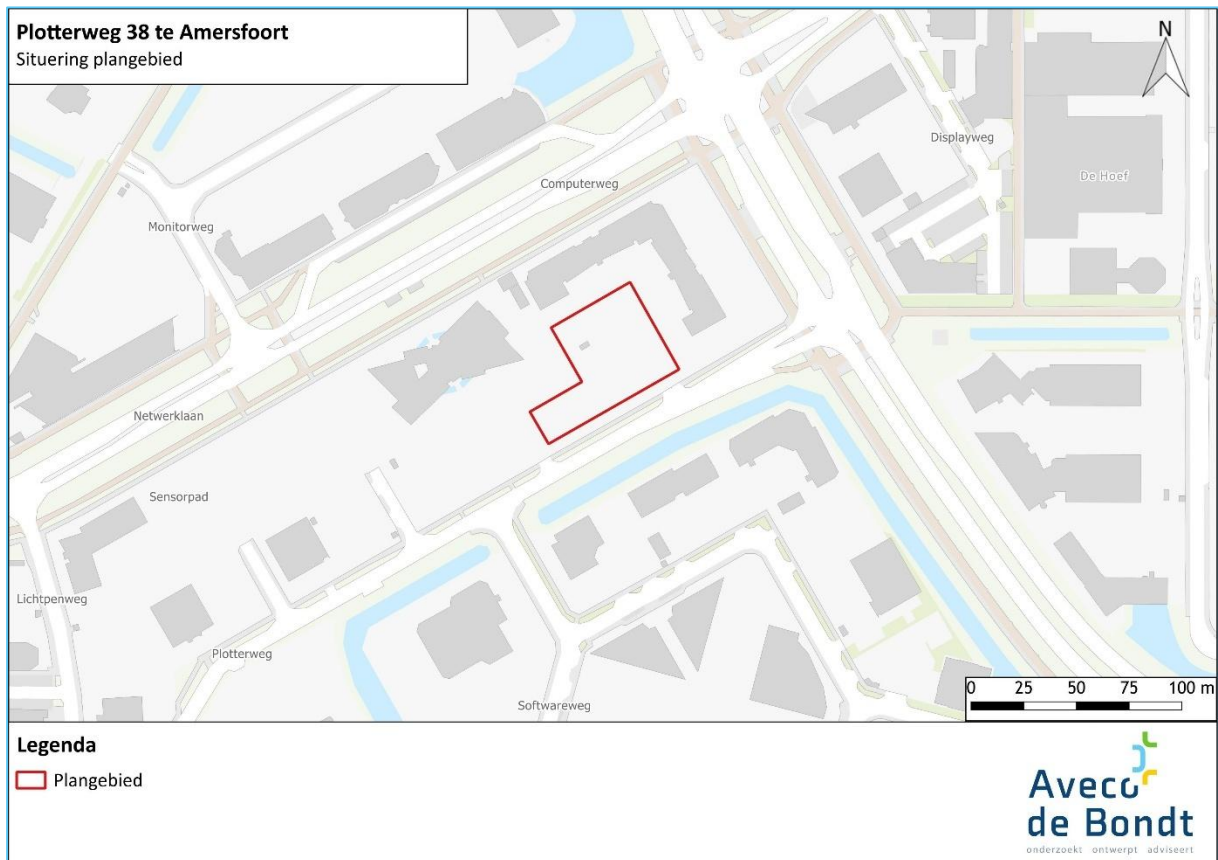
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Green Road Capital B.V. is voornemens om aan de Plotterweg 38 in het Hoefkwartier in Amersfoort een appartementengebouw met bijbehorende parkeergarage te realiseren. Het woonprogramma richt zich op de realisatie van in totaal 136 koop- en huurwoningen in verschillende segmenten. Op grond van het huidige omgevingsplan is de functie wonen echter niet toegestaan. Het beoogde initiatief past tevens niet binnen de geldende bouwregels van het omgevingsplan, omdat het plan de bouwhoogte en bouwvlakken overschrijdt. Het initiatief is in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort. Daarom dient een juridisch planologische procedure te worden doorlopen ter wijziging of afwijking van de regels in het omgevingsplan. In het kader van deze procedure moet aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan wordt aan beleid en instructieregels. In deze ruimtelijke motivering wordt daarop ingegaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

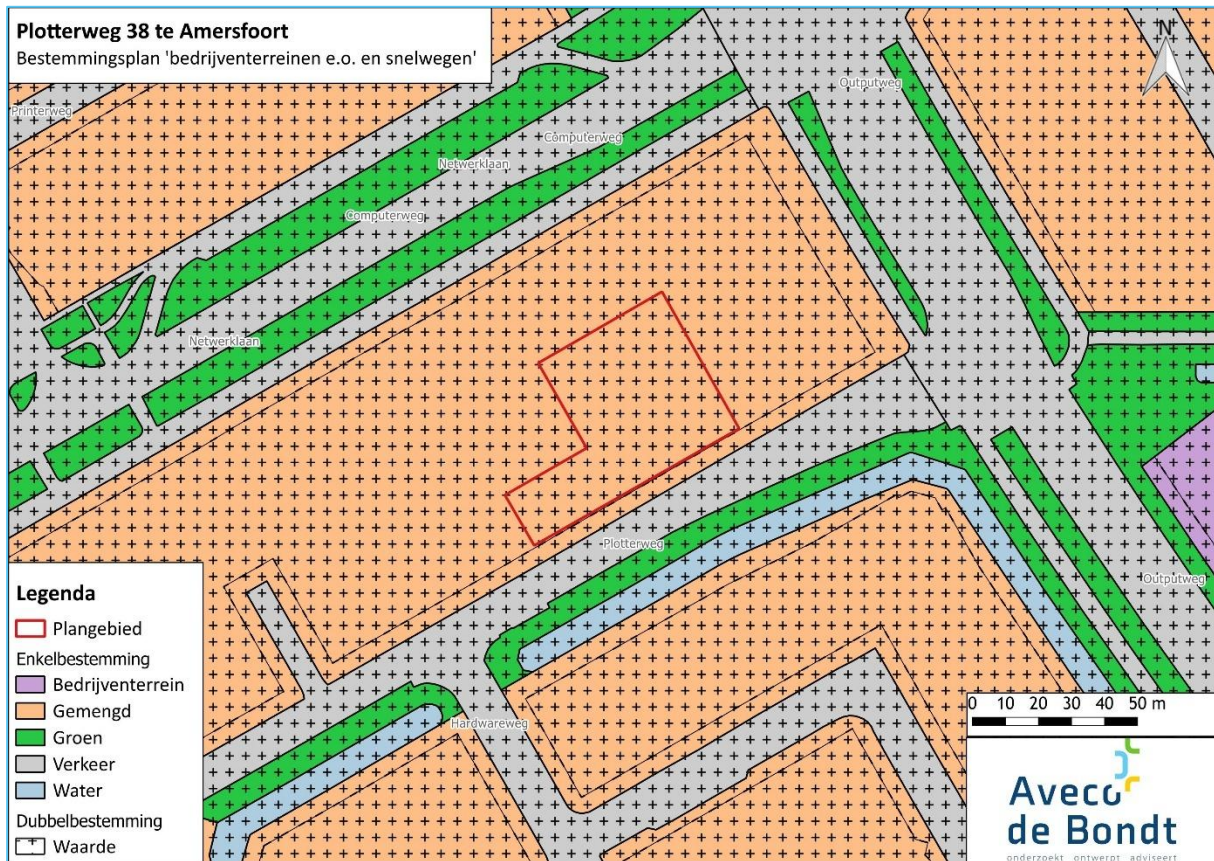
Het plangebied betreft de gronden behorende bij het adres Plotterweg 38 te Amersfoort binnen de gelijknamige gemeente in de provincie Utrecht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Hoefkwartier, een gebied in Amersfoort dat van bedrijventerrein naar stadswijk wordt getransformeerd. Dit gebied ligt ten noordoosten van het centrum van Amersfoort. Nabij het plangebied liggen twee spoorlijnen en de rijkswegen A1 en A28 die elkaar kruisen op knooppunt Hoevelaken. Het plangebied wordt momenteel voornamelijk gebruikt ten behoeve van de functie parkeren van het naastgelegen kantoor. Rondom het plangebied is veel bedrijvigheid aanwezig, voornamelijk in de vorm van kantoren. Het plangebied is bekend onder de kadastrale gemeente Amersfoort sectie M, perceelnummers 114 en 302. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.500 m². De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Topografische weergave plangebied.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is momenteel het (van rechtswege geldende) omgevingsplan van de gemeente Amersfoort van kracht. Onderdeel daarvan zijn diverse bestemmingsplannen, waarvan het bestemmingsplan “bedrijventerreinen e.o. en snelwegen” de belangrijkste bouw- en gebruiksregels bevat. 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 plangebied globaal rood gearceerd. Het beoogde initiatief past niet binnen die regels, enerzijds omdat wonen niet is toegestaan en anderzijds omdat het plan de bouwhoogte en bouwvlakken overschrijdt.



Figuur 2: Geldende bestemmingen ter hoogte van het plangebied

Het bestemmingsplan “bedrijventerreinen e.o. en snelwegen” kent aan het plangebied 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;

Het bestemmingsplan kent tevens een archeologische verwachtingswaarde toe aan het plangebied (Waarde – Archeologie 3), deze is echter aangepast, blijkt uit een wijzigingsplan dat op 17 september 2024 is vastgesteld (Partiele herziening Veegplan B- Archeologie). Ten slotte kent het plangebied 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 bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' kent het plangebied ook de volgende (relevante) bestemmingsplannen:

- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2023': zorgt voor een herziening van alle bestemmingsplannen gericht op parkeren.
- 'Partiele herziening Veegplan B – Archeologie', deze is actueler dan de archeologische waarden uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' en geldt voor het hele grondgebied van Amersfoort.

Daarnaast gelden sinds de invoering van de Omgevingswet regels uit de zogenaamde Bruidsschat. Het gaat hier vooral om milieuregels die voorheen op rijksniveau werden geregeld, maar nu zijn gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau. Op dit moment zijn door de gemeente Amersfoort nog geen wijzigingen aan de Bruidsschat aangebracht.

1.4 Strijdheden en juridisch planologische procedure

Het beoogde initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan, enerzijds omdat wonen niet is toegestaan en anderzijds omdat het plan de bouwhoogte en bouwvlakken overschrijdt. De in het omgevingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden laten het wel toe om de functie wonen toe te staan, maar zijn ontoereikend om de bouwregels voldoende te verruimen. Als gevolg van de geldende gebruik- en bouwregels is de realisatie van het beoogde plan dus niet mogelijk op grond van het geldende omgevingsplan. Daarom dient een juridisch planologische procedure te worden doorlopen ter wijziging of afwijking van de regels in het omgevingsplan.

Daarom is besloten om een juridisch planologische procedure te doorlopen ter wijziging van de regels in het omgevingsplan. In overleg met de gemeente Amersfoort is besloten tot toepassing van de TAM-IMRO procedure. Daarbij wordt aan het omgevingsplan gewijzigd op basis van de oude IMRO-systematiek. Juridisch gezien wordt er een paragraaf toegevoegd aan hoofdstuk 22 van het omgevingsplan waarin de gewijzigde regels zijn uitgewerkt. De procedure tot vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan volgt de uitgebreide procedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4)

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke aspecten. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van 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 en Rondweg-Oost. Ten westen, op circa 450 meter van het plangebied, ligt treinstation Amersfoort Schothorst.

In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk kantoren aanwezig, behorende bij kantorengebied '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. Op een aantal omliggende percelen is deze transformatie reeds in uitvoering (zie figuur 4).

- Locatie 'Lichtpenweg 6 en 'Kop van de Hoef', plangebieden weergegeven in blauw (vastgesteld 21 september 2021);
- Locatie 'Printerweg 1-55', weergegeven in (vastgesteld 15-12-2021);
- Locatie 'Plotterweg 26-28', weergegeven in groen (ontwerp ter inzage 9-11-2023).

Het plangebied zelf bestaat uit de gronden behorende bij het adres Plotterweg 38. In de huidige situatie bevindt zich op dit adres een parkeerterrein behorende bij het aanwezige kantoorgebouw. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde ingesloten door het bestaande kantorencomplex en aan de zuidzijde door de Plotterweg. Ten westen bevindt zich een appartementencomplex met kinderopvang. In figuur 4 en figuur 5 zijn recente luchtfoto's van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Begrenzing plangebied in rood aangegeven, met omliggende percelen waar transformatie in uitvoering is



Figuur 4: Huidige situatie vooraanzicht (bron: Streetsmart)



Figuur 5: Huidige situatie achteraanzicht (bron: Streetsmart)



2.2 Beoogde situatie

Het voornemen is om het huidige kantoorgebouw en de parkeerplaats aan de Plotterweg 38 een upgrade te geven die bijdraagt aan de ambities van de gemeente Amersfoort om het Hoefkwartier vorm te geven als duurzame stadswijk. In hoofdstuk 3.3 is meer achtergrond gegeven bij de gewenste transformatie van het Hoefkwartier.

Het nieuwe duurzame gebouw dat ontwikkeld zal worden aan de Plotterweg 38 betreft nieuwbouw op de huidige parkeerplaats. In onderstaande figuur is een sfeerimpressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 6: Sfeerimpressie toekomstige situatie plangebied

De beoogde situatie wordt nader toegelicht door in te gaan op het programma, de stedenbouwkundige principes en de thema's verkeer, parkeren, duurzaamheid, gezondheid en energie.

Programma, segmentering en doelgroep

Het voornemen is om in aanvulling op de huidige kantoorfunctie (circa 10.200 m²) en parkeerplaatsen ook appartementen en een parkeergarage te realiseren. Conform het geldende gemeentelijke beleid gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- Minimaal 35% sociale huurwoningen;
- Minimaal 20% woningen in het middensegment;
- Maximaal 45% vrije sectorwoningen.

Qua programma is het plan afgestemd op de plannen van woningcorporatie Portaal voor de locatie Plotterweg 30. Daar heeft Portaal reeds 49 sociale huurwoningen en een kinderdagverblijf gerealiseerd in het bestaande pand. Het parkeerterrein op die plek moet nog worden ontwikkeld. Tussen de initiatiefnemers van beide percelen en de gemeente zijn afspraken gemaakt waarin vastgelegd is dat op perceel Plotterweg 38 het volledige werkprogramma en alle parkeerplaatsen voor beide locaties komt en dat op Plotterweg 30 alle sociale huurwoningen voor beide locaties gerealiseerd worden.



Ter plaatse van het onderhavig plangebied zullen derhalve 136 nieuw te bouwen appartementen gerealiseerd worden verdeeld over middenhuur laag, middenhuur hoog en vrije sector. In de planregels is geborgd dat van de 136 appartementen minimaal 30% in de zogenaamde middencategorie worden gerealiseerd en dat maximaal 70% in de zogenaamde hoge categorie worden gerealiseerd. Hiermee wordt in gezamenlijkheid met het sociale huurprogramma op het perceel Plotterweg 30 voldaan aan het gemeentelijke beleid.

Daarnaast wordt tevens een parkeergarage met in totaal 285 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het maaiveld zal in de toekomstige situatie 51 parkeerplaatsen bevatten. Hierdoor komt de totale hoeveelheid parkeerplaatsen neer op 336 parkeerplaatsen.

De doelgroep bestaat uit personen die geïnteresseerd zijn in nieuwe woon- en werkvorming en stadse reuring. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat de 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.

Stedenbouwkundige principes

Bij het ontwerp van het gebouw is extra aandacht besteed om verharding in te ruilen voor vergroening. Extra vergroening is noodzakelijk om De Hoef-West leefbaar te houden. Zo krijgt groen op het gebouw een plek door de toevoeging van groene daken, dit draagt onder andere bij aan de binding van stikstof en het vertraagd afvoeren van regenwater. Daarnaast wordt er een collectief daktuin gerealiseerd op de vijfde verdieping. Ook is er sprake van geleding van het bouwvolume door onderbouw, setbak en een afwijkende getrapte opbouw. Als laatste worden er nestkasten geplaatst in de gevels daar waar vogels ze het liefst hebben.

Verkeer en parkeren

Bijbehorend is ook een parkeergarage beoogd evenals enkele parkeerplaatsen op maaiveld. De parkeergarage en parkeerplaatsen op maaiveld dienen te voorzien in de parkeerbehoefte van onderhavig initiatief, 136 woningen, evenals de parkeerbehoefte afkomstig van de realisatie van 75 sociale huur appartementen door woningstichting Portaal aan de Plotterweg 30. De realisatie van deze 75 sociale huur appartementen is geen onderdeel van onderhavig initiatief, wel zal deze ontwikkeling gebruik maken van de beoogde parkeervoorzieningen aan de Plotterweg 38.

De parkeergarage zal 285 parkeerplaatsen bevatten en op maaiveld is er ruimte voor 51 parkeerplaatsen. In totaal zijn er hiermee 336 parkeerplaatsen waarmee in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Dit zal nader worden toegelicht in paragraaf 4.13.

Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw zal veel aandacht uitgaan naar het materiaalgebruik. Er zal worden gewerkt via het principe reduce, reuse en recycle. Daarom zal een materiaalpaspoort worden opgesteld. Een materiaalpaspoort maakt inzichtelijk welke materialen en producten in het gebouw zijn toegepast en wat de potentiële restwaarde van deze producten is. Zo kunnen waardevolle materialen aan het einde van de levensduur van het gebouw worden hergebruikt.

Een deel van het gebouw zal in prefab en modulaire bouw gerealiseerd worden. Voor dit gedeelte zal ook worden gekeken of een hoge losmaakbaarheids-index (LIP) te behalen is. De LIP wordt bepaald door de mate waarin de verbindingen van elementen, materialen en producten in het gebouw verbroken kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat toekomstig hergebruik van de toegepaste bouwmaterialen wordt gestimuleerd in het kader van circulaire economie.



Aanvullend zal rekening worden gehouden met de invloed van het toegepaste bouwmaterialen op het milieu. Om dit inzichtelijk te maken zal een MPG berekening worden gemaakt, vervolgens kan worden gekeken welke bouwmaterialen de gunstigste milieu impact hebben gedurende de totale levensduur van het gebouw. Het hergebruik van een bestaand gebouw zorgt ook voor een lagere milieu impact.

In de ontwerpfase zal tevens een duurzaam inkoopbeleid voor de benodigde bouwmaterialen worden opgesteld, hiermee wordt de inkoop van bouwmaterialen met een verantwoorde herkomst gestimuleerd. Zo hebben leveranciers met een duurzaamheidscertificaat of milieumanagementsysteem een voorkeur.

Tijdens de bouw zal het grondstofgebruik worden bevorderd door zinvol en effectief afvalmanagement op de bouwplaats. Tijdens de ingebruikname zullen er geschikte voorzieningen worden gerealiseerd om het afval van de asset aan de straatzijde of in een gemeenschappelijke ruimte in de asset te scheiden en op te slaan, waardoor hergebruik of recycling mogelijk wordt gemaakt.

In bijlage 12 zijn de uitgangspunten voor de verschillende duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt. In navolgende alinea's zijn de uitgangspunten samengevat.

Energie

De ambitie ten aanzien van energie ligt vooral in het terugbrengen van de CO₂ uitstoot. Hiervoor moet het primaire energiegebruik van het gebouw verlaagd worden. Het primaire energiegebruik is een maat voor het gebruik van fossiele brandstoffen waarbij rekening gehouden wordt met de opwekking van energie. Als het gebouw all-electric is, dan is de energiemix van de geleverde stroom bepalend voor de CO₂ uitstoot. Daarin is de uitstoot van duurzame bronnen, niet duurzame bronnen en leidingverliezen verwerkt.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering en het extreme weer met langere perioden van droogte hebben ervoor gezorgd dat ook in Nederland een waterschaarste en wateroverlast kan ontstaan. Daarom zullen waterbesparende en klimaat adaptieve maatregelen worden geïmplementeerd in het ontwerp.

De gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het verminderen van stedelijke opwarming en voorsorteren op toekomstige klimaatveranderingen met perioden van hevige neerslag en langdurige droogte. Het opvangen, vasthouden en hergebruiken regenwater met als doel:

- voorkomen wateroverlast door regen;
- voorkomen droogte;
- voorkomen hittestress;
- voorkomen overstromingen.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op klimaataspecten als onderdeel van de weging van het waterbelang.

Gezondheid

Gezondheid heeft betrekking op een gezond binnenmilieu, positief effect op de omgeving, en leefbaarheid tijdens de realisatie. Een gezond binnenmilieu wordt bereikt door voldoende licht, lucht, goede akoestiek en individuele beïnvloeding. Hier wordt aan voldaan. Er kan meer worden gedaan door het voorkomen van emissies van materialen. De ontwikkeling heeft invloed op de directe omgeving en de omgeving heeft invloed op de ontwikkeling. Dit betreft de aspecten geluid, bezonning, windhinder en groen in de omgeving. Voor de leefbaarheid tijdens de realisatie heeft het de voorkeur met prefab elementen te werken, omdat dit het aantal vervoersbewegingen beperkt. Dit heeft een positieve invloed op de stikstof uitstoot en het lawaai tijdens de bouw.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op andere gezondheidsaspecten.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet, op 1 januari 2024, in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf 1 januari 2024 zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Dit betekent een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Hierdoor ontstaat het volgende beeld: het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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



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 wordt herontwikkeld naar een aantrekkelijk woon-werk gebied met een mix aan functies en doelgroepen.

3.1.2 NOVEX

Ons land robuust en duurzaam inrichten is een uitdagende puzzel. Dat betekent nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen maken. Zodat we voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen hebben, plus schone energie en een gezonde natuur. Want we willen een mooi en gezond Nederland doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties, want ons land wordt niet groter. Niet alles kan overal.

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om - met de waterschappen en gemeenten - de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in de provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

Toetsing

Er zijn zestien NOVEX-gebieden aangewezen waar grote ruimtelijke transitie vragen om een apart ontwikkelperspectief. Dit ontwikkelperspectief stellen Rijk en regio samen op. Een van deze NOVEX-gebieden is Utrecht - Amersfoort. In dit NOVEX-programma wordt aangegeven dat Rijk en regio willen dat woningen, werklocaties en voorzieningen dicht bij elkaar liggen en goed bereikbaar zijn. Daarnaast wordt gesteld dat de Utrechtse landschappen hun kwaliteit moeten behouden en goed toegankelijk zijn vanuit stad en dorp. In de verstedelijkingsstrategie 'Utrecht Nabij' wordt daarom gebiedsgericht gekeken door functies slim te combineren. Het beleid richt zich daarnaast de komende 20 jaar vooral op het binnenstedelijk bouwen en in de buurt van nieuwe en bestaande ov-knooppunten. Over het algemeen wordt in de NOVEX gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 4 worden deze thema's behandeld.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de stad Amersfoort. Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van woningen aan een bestaand kantoorpand, waardoor de ontwikkeling in overeenstemming is met het ontwikkelperspectief van NOVEX-gebied 'Utrecht-Amersfoort'. De ontwikkeling bevindt zich daarnaast in stedelijk gebied en licht nabij knooppunt Hoevelaken en station Amersfoort Schothorst. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de NOVEX.

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het Omgevingsplan geweigerd wordt als:

- A. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- B. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- C. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.



Toetsing

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de verschillende milieuplanologische thema's. Per thema wordt aangetoond hoe de ontwikkeling past binnen de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl. Hieruit blijkt dat de activiteit passend is binnen de instructieregels van het Rijk.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het voorgenomen project is in overeenstemming 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 uitziet?'. 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 uitgangspunten centraal:

- Gebiedsgericht kiezen 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 plangebied een aantal provinciale belangen spelen:

- 'Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling': De ruimtevraag voor wonen en werken wordt op een duurzame wijze geacommodeerd door binnenstedelijk/dorps te ontwikkelen. Het initiatief bevindt zich op een al bebouwd kantoorgebouw in de stadswijk De Hoef-West.
- 'Overstroombaar gebied': Het plangebied ligt binnen dit gebied, waarbij gevolgenbeperking belangrijk is. Als het ondanks de waterveiligheidsmaatregelen toch misgaat, dan wil de provincie daarop voorbereid zijn. Dit vraagt enerzijds om gevolgenbeperking bij overstromingen door overstromingsrobuuste ruimtelijke inrichting van woningen, bedrijven en (provinciale) wegen en van de buitendijkse gebieden en anderzijds om een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen (calamiteitenbestrijding overstromingen). Het initiatief is voornemens om vitale functies (energievoorziening, communicatie, noodvoorzieningen, archieven) verhoogd (in het gebouw) aan te brengen.



- 'Prioritaire locatie voor grootschalige integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunt': De locatie De Hoef-West is hiervoor aangewezen. Nabij het plangebied liggen twee spoorlijnen en de rijkswegen A1 en A28 die elkaar kruisen, ten oosten van het plangebied, op knooppunt Hoevelaken.
- 'Regio Amersfoort': Het gebied is erg gewild als woonplek, het initiatief draagt bij aan de vraag naar woningen.
- 'Ruimte voor windenergie en zonnenvelden onder voorwaarden': Windturbines in het gebied zijn toelaatbaar, er zijn geen nadere regels. Er wordt voorkeur gegeven aan het zoveel mogelijk plaatsen van zonnepanelen op daken. Zonnepanelen worden op het dak van het initiatief gerealiseerd.
- 'Stedelijk gebied': Binnen het stedelijk gebied is ruimte voor herontwikkeling. Het initiatief betreft een herontwikkeling van een kantoor die behouden blijft, waar aanvullend een woonprogramma wordt gerealiseerd.
- 'Versterken stad-land verbinding': Het versterken en investeren in groen in en om bebouwd gebied. Het initiatief draagt hier aan bij door middel van het aanbrengen van groene infrastructuur.

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. Ten slotte is voorliggende locatie makkelijk bereikbaar met zowel de fiets alsook het openbaar vervoer. Daarnaast wordt voldaan aan de aangewezen gebiedsaanduidingen. Het initiatief komt overeen met de belangen van de Omgevingsvisie Utrecht.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening staan instructieregels voor de fysieke leefomgeving 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 Omgevingsverordening provincie Utrecht blijkt dat er enkele gebiedsspecifieke regels gelden binnen het plangebied die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling:

- 'Gebiedstransformatie of herstructurering': kan regels bevatten voor verplaatsing van bestaande plancapaciteit voor zelfstandige kantoren. Het initiatief betreft geen verplaatsing van het gebouw en het bvo blijft gelijk. Ook betreft het geen bestaande plancapaciteit voor een voormalig kantoor dat is getransformeerd in een andere functie en blijven de gebruiksmogelijkheden hetzelfde. Hierdoor wordt aan de regels voldaan.
- 'Klein open bodemenergiesysteem': er is geen omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem, indien de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer bedraagt dan 10 m³/u. Met betrekking tot onderhavig initiatief zal er niet meer grondwater onttrokken worden dan 10 m³/u.
- 'Overstroombaar gebied': Bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Het plangebied ligt binnendijs waarbij dit van toepassing is op woonwijken en bedrijventerreinen. De motivering van een omgevingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. In bijlage 8 is vermeld hoe onderhavig project voorziet in maatregelen met betrekking tot overstromingsrisico's.
- 'Stedelijk gebied': Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, voorziet in een behoefte en er geen sprake zal zijn van bodemdaling past de ontwikkeling binnen deze instructieregel.
- 'Waterschap Vallei en Veluwe binnen de bebouwde kom': waar bebouwing aanwezig is geldt een omgevingswaarde van een gemiddelde overstromingskans van 1 keer per 100 jaar. Daarnaast is de omgevingswaarde een inspanningsverplichting. Het initiatief draagt bij aan de bergings- en afvoercapaciteit door de realisatie van onder andere groene daken.

Daarnaast heeft het plangebied enkele gebiedsaanduidingen die niet relevant zijn voor het initiatief:



- 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied': het initiatief heeft geen betrekking op detailhandel en is dus niet van belang.
- 'Energie uit biomassa stedelijk gebied': het initiatief heeft geen betrekking op biomassa en is dus niet van belang.
- 'Glastuinbouw niet toegestaan': het initiatief heeft geen betrekking op glastuinbouw en is dus niet van belang.

3.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het voorgenomen project is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 'Gezond Samenleven'

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Omgevingsvisie 2030-2040 'Gezond Samenleven' op 19 december 2023 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie geeft Amersfoort onder meer aan dat er, om een stad en een thuis voor iedereen te blijven, meer woningen nodig zijn, vooral betaalbare woningen. Met meer woningen en meer mensen is er ook meer werkgelegenheid nodig. En meer scholen en mogelijkheden voor sport en cultuur. Daarnaast is er ruimte nodig voor het opwekken van duurzame energie en voor het voorkomen van overlast door water of hitte vanwege de klimaatverandering. Bij al deze uitdagingen is het heel belangrijk dat er ook voldoende openbare ruimte en groen is. Zowel voor de mensen als voor de natuur.

Om de groei van de stad op een goede manier vorm te geven, is Gezond Samenleven de leidraad. Gezond Samenleven staat voor een gezonde leefomgeving in een compacte, inclusieve stad. Een stad waarin iedereen zich thuis voelt en dezelfde kansen krijgt. Een stad waarin je vooral lopend of op de fiets naar de winkel, school, sport of werk gaat. Langs routes die aantrekkelijk zijn om te wandelen of fietsen. Die routes noemen we *levensaders*.

Een compacte stad betekent ook meer hoge gebouwen. Dat is nodig om zowel binnen de stad als daar omheen voldoende en aantrekkelijke ruimte te hebben voor groen en natuur. Ruimte om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Die hoge gebouwen komen bijvoorbeeld in Langs Eem en Spoor, de gebiedsontwikkeling van de (voormalige) bedrijventerreinen rond Soesterkwartier en in Hoefkwartier, bij station Schothorst.

Op de overzichtskaart met de belangrijkste opgaven (p.30) geldt voor het Hoefkwartier dat in het gebied 500 woningen of meer moeten komen. Het gebied is aangewezen als 'hoogstedelijk, dynamisch en gemengd' vanwege de ligging rondom station Schothorst. Verder is het gebied aangewezen als een gebied met een lage parkeernorm en als 'plan van aanpak aardgasvrij'.

Toetsing

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de gemeente Amersfoort de groei van woningen zoveel mogelijk wilt realiseren op goed bereikbare locaties bij openbaar vervoersknooppunten, zoals bij station Schothorst waar het Hoefkwartier is gelegen. Ontwikkelgebied Hoefkwartier is nu vooral een kantoorgebied met bedrijven en onderwijsinstellingen. Het doel is om een duurzame en gezonde stadswijk met een mix aan functies: wonen, werken, onderwijs, voorzieningen te creëren. Het aandeel 'werken' in het gebied wordt deels anders ingevuld met behoud van het huidige aantal arbeidsplaatsen en in combinatie met leren blijft het gebied levendig.

Conform ontwikkelrichting 3 (een stad met een duurzame mobiliteit) wordt op plekken met hoogwaardig openbaar vervoer het autogebruik/ - bezig aantoonbaar lager. In combinatie met een aantrekkelijk aanbod van deelmobiliteit en een goed netwerk aan loop- en fietsroutes zal dit aantal nog lager zijn. Vandaar dat er voor het Hoefkwartier gekozen is voor een lage parkeernorm, waardoor ruimte vrijkomt voor andere ambities.



Voorliggend project voorziet in het aantrekkelijk en levendig maken van een deel van het Hoefkwartier. 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 Omgevingsvisie Amersfoort 2030.

3.3.2 Structuurvisie De Hoef West

De Structuurvisie 2030 is voor het deelgebied De Hoef-West nader uitgewerkt in de Structuurvisie De Hoef-West, die is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2017.

In deze structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken te komen tot een gemengde nieuwe stadswijk waarin wordt gewoond, gewerkt en geleerd. Er zal meer ruimte voor wonen komen. Dit moet voldoende body krijgen zodat er een prettig leefbaar gebied ontstaat. Het aandeel 'werken' in het gebied zal afnemen maar blijft van belang. En de combinatie met leren blijft zowel levendigheid bieden als de link met het bedrijfsleven. Er ontstaat een mix van bestaande bouw, getransformeerde kantoren en nieuwbouw. De buitenruimte, zowel publiek als privaat moet veel meer een aantrekkelijk verblijfsgebied worden met gebruikswaarde. Om aantrekkelijk te wonen, werken en leren zijn voorzieningen zoals horeca ook van belang. Ook het bieden van ruimte aan broedplaatsen kan een bijdrage leveren aan de dynamiek en aantrekkelijkheid in het gebied.

De gemeente streeft naar een woonmilieu met een vrij hoge dichtheid en een eigen identiteit, als goede aanvulling op wat er al in Amersfoort bestaat. Gedacht wordt aan een mix van dichtheden, en type woningen voor verschillende doelgroepen dat inspeelt op de ruimtelijke context en kwaliteiten van de Hoef.

De visie is vervolgens uitgewerkt in een aantal kansenkaarten. Deze identificeren de kansen en potenties voor transformatie, ze gaan in op de (collectieve) gebiedsambities en bieden een afwegingskader voor initiatieven. Het voorliggende projectgebied maakt deel uit van De Hoef-West, maar is niet specifiek opgenomen in de kansenkaarten.

Toetsing

Met voorliggend project worden woningen toegevoegd aan de Plotterweg 38 waar zich momenteel een monofunctioneel kantoorpand bevindt. Dit 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 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 middenhuur laag, middenhuur hoog en vrije sector, hetgeen aansluit bij de ambitie uit het Deltaplan om meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens te realiseren. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op het gedachtegoed van het Deltaplan.



3.3.4 Ontwikkeldkader Hoefkwartier

In 2019 heeft de gemeenteraad het Ontwikkeldkader De Hoef West vastgesteld. In oktober 2024 is een update van dit ontwikkeldkader vastgesteld. Het ontwikkeldkader is een verdere uitwerking van de structuurvisie en geeft meer duidelijkheid over de mogelijkheden om te bouwen in het gebied. Het ontwikkeldkader vormt de basis voor het omgevingsplan dat voor het gebied gemaakt gaat worden en de milieueffectrapportage die is opgesteld.

In het ontwikkeldkader zijn de belangrijkste ontwikkelprincipes toegelicht. Deze hebben betrekking op bebouwing, dichtheid, programmamix en duurzaamheid. Deze zijn vertaald naar randvoorwaarden op het niveau van de ontwikkelvelden. In de volgende figuur is een uitsnede van de ontwikkelprincipes voor de bebouwing, de dichtheid en de programmamix samen weergegeven op kaart. Samen met de ambities voor het gemengde stadsblok (hoofdstuk 4 van het ontwikkeldkader) vormen ze de inzet voor gefaseerde herontwikkeling van het Hoefkwartier.



Figuur 7: Kaart met ontwikkelprincipes uit het Ontwikkeldkader

Ontwikkelprijncipes voor de bebouwing

De ontwikkelprincipes voor de bebouwing betreffen de rooilijnen, overgang van privé-openbaar, de schaal en maat van de gebouwen en de hoogtes van de gebouwen. Het plangebied ligt deels in het zoekgebied voor hoogbouw van 9 tot 16 lagen en verder zijn bouwhoogtes tot 8 bouwlagen toelaatbaar. Verder zijn de rooilijnen aangeduid en locaties waar entrees plaatsvinden. Het beoogde plan sluit aan op de ontwikkelprincipes voor de bebouwing.

Ontwikkelprijncipe dichtheid

In Hoefkwartier vindt stapsgewijs een aanzienlijke verdichting plaats. Deze dichtheid is uit te drukken in floor space index (FSI). De FSI geeft de verhouding tussen de bebouwde bruto vloeroppervlakte en de oppervlakte van het terrein weer. FSI is op verschillende schaalniveaus te berekenen. In het Hoefkwartier zijn het schaalniveau van het buurtniveau (deelgebied) en het ontwikkelveld relevant.



Op het niveau van de ontwikkelvelden bepaalt de FSI de totale en maximaal te realiseren bruto vloeroppervlakte. Voorliggend plangebied kent een FSI van maximaal 3.0. Dat betekent dat er maximaal drie keer zoveel bruto vloeroppervlak gerealiseerd mag worden als het plangebied groot is. Voorliggend plan voldoet aan de maximaal geprojecteerde FSI van 3.0. Naast de FSI wordt gewerkt met een dichtheidsprincipe. De dichtheid op buurniveau (ontwikkelvelden en openbare ruimte) geeft uitdrukking aan de ambities zoals deze in het ontwikkelkader zijn benoemd. Daarbij is de ambitie om een duurzame, stedelijke stadswijk te realiseren leidend. Hierbij is een menging van gestapelde en compacte grondgebonden gebouwtypen voorzien. Dit representeert op buurniveau een FSI van (maximaal) 1,5 voor het deelgebied 'Rond de Netwerklaan', waar voorliggend plangebied onderdeel van uitmaakt, zoals te zien in onderstaande figuur. Deze getallen zijn derhalve lager dan de dichtheid op het niveau van de ontwikkelvelden.



Figuur 8: Dichtheid op buurniveau (ontwikkelvelden en openbare ruimte) uit het ontwikkelkader.

Ontwikkelpincipe programmamix en voorzieningen

Bij de transformatie van Hoefkwartier van een werkgebied met onderwijsfuncties naar een gemengd stedelijk gebied, is het uitgangspunt dat het huidige aantal arbeidsplaatsen van circa 5.000 op gebiedsniveau gehandhaafd blijft. Dit is ook vastgelegd in het "Afwegingskader transformatie kantoren" dat op 16 april 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het ontwikkelkader is het (minimum) aantal arbeidsplaatsen op het niveau van de ontwikkelvelden vastgesteld. De kantoorruimtes (10.203 m²) blijven ongewijzigd. Het plan draagt daarmee bij aan de ambitie van de gemeente om de werkgelegenheid in de wijk De Hoef in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Door het bestaande kantoor in stand te houden en te upgraden wordt aan deze ambitie bijgedragen.

Ontwikkelpincipe duurzaamheid

Aan ontwikkelaars en/of initiatiefnemers worden duurzaamheidsambities meegegeven op het niveau van de ontwikkelvelden. Het betreffen ambities op het gebied van energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid. In hoofdstuk 2.2 en 4 is voor deze thema's beschreven hoe daarmee wordt omgegaan.

Conclusie

Voorliggend project sluit qua aard, massa en programma aan op het ontwikkelkader.



3.3.5 Welstandsnota en Beeldkwaliteitplan Hoefkwartier

Welstandsnota

Volgens de Woningwet moeten bouwwerken waarvoor een vergunning nodig is, voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente vastgesteld in de Welstandsnota 2017. Het doel van de nota is om zoveel mogelijk vrijheid te geven om bouwplannen uit te voeren, maar daarnaast de stad haar eigen karakter te laten behouden en zo mogelijk te versterken. Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen individueel belang en algemeen belang.

Het projectgebied is op de Welstandskaat aangeduid als 'grootschalige bedrijvenlocaties'. Kenmerkend voor deze locaties is de in verschijningsvorm doelmatige bebouwing waarin overwegend bedrijfsmatige of productiegeoriënteerde activiteiten zijn gehuisvest. De inrichting en vormgeving is doorgaans van deze functionele karakteristiek afgeleid. In de regel is op de bedrijvenlocaties sprake van een duidelijke geleding. Aan de hoofdwegen is de meer representatieve bebouwing gesitueerd, terwijl de bebouwing verder op het bedrijventerrein veelal een meer doelmatiger uitstraling heeft.

De Welstandsnota gaat voor dit gebiedstype ook specifiek in op De Hoef. De Hoef is een gemengd kantoren- en bedrijventerrein. Er is vooral bedrijfsruimte ten noorden en oosten van de Outputweg. Ten zuiden van de Outputweg bevinden zich voornamelijk kantoren nabij het NS station Schothorst. Het zuidoostelijk deel (tussen spoor en Outputweg) is gemengd met kantoren en bedrijven. De gemeente streeft voor het westelijk deel van het terrein naar transformatie naar een gemengd woongebied.

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het westelijk deel van De Hoef, en sluit aan bij de beoogde transformatie naar een gemengde stadswijk. Bij de bestaande functionele kantoorlocaties wordt aanvullend een woonprogramma gerealiseerd. Daarmee wordt een aangenamer verblijfsgebied gecreëerd, door de levendigheid van de nieuwe functies, maar ook de architectuur draagt hieraan bij. Daarbij valt te denken aan de principes van het gemengde stadsblok, het pandsgewijze ontwerp, kloeki volumes, gebruik van lichte materialen en zorg voor de overgangen tussen privé en openbaar. Maar ook door de aanleg van openbaar groen, de doorwaadbare hoven aan de 'binnenkant' en de looproutes tussen de bebouwing daarnaartoe. Daarnaast is in de vormgeving van de plinten, entrees en balkons contact gezocht met de openbare ruimte.

In aanvulling hierop, wordt in de Welstandsnota aangegeven dat er voor grotere projecten zoals nieuwbouwwijken of de herontwikkeling van een bedrijventerrein in de regel een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. In dergelijke gevallen zijn de criteria uit het beeldkwaliteitsplan leidend. Voor het Hoefkwartier is de basis voor de beeldkwaliteitseisen gelegd in het Ontwikkelkader De Hoef-West. Daarnaast is er voor het Hoefkwartier een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin de 'Hoefse' beeldkwaliteit nader wordt verbeeld. In dit kader wordt er gewerkt met een zogenaamd Q-team, dat onder andere stuurt op de ruimtelijke samenhang en (beeld)kwaliteit. Bij de formele welstandstoets wordt het DO advies van het Q-team betrokken.

Beeldkwaliteitplan Hoefkwartier

Ter aanvulling op het ontwikkelkader is een beeldkwaliteitplan voor het Hoefkwartier vastgesteld op 31 augustus 2021. 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 welstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning. Het Q-team bewaakt de samenhang en de geest van het ontwikkelkader stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit.



Toetsing

Bij de totstandkoming van onderhavig plan is de beoordeling van het Q-team meegenomen als sturingsmiddel voor de ruimtelijke samenhang en het heeft richting gegeven aan de (beeld)kwaliteit en de welstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning. Het Q-team heeft van de vijf bijeenkomsten verslagen gemaakt. De eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 3 september 2020 waarbij een verkenning op de massastudie en de ambities zijn besproken. Vervolgens is bij volgende bijeenkomsten het ontwerp op basis van aanpassingen n.a.v. de aanvullende kaders besproken. Later is in het ontwerp de inpassing voor de openbare ruimte en de materiaalkeuze aangepast. De inrichting van de buitenruimte moest noodzakelijk aangepast worden om bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het plan.

Voor het openbaar gebied Hoefkwartier is in april 2024 een apart voorlopig ontwerp met toolbox vastgesteld. In dit voorlopig ontwerp wordt het raamwerk uit het Ontwikkeldkader De Hoef-West verder uitgewerkt in een concreet ontwerp, dat getoetst is op haalbaarheid (financieel, ecologisch, maatvoering etc.). Door het voorlopig ontwerp vast te stellen kon er verder gewerkt worden aan de transformatie van de openbare ruimte naar een inrichting dat past bij de nieuwe wijk Hoefkwartier. Het voorlopig ontwerp kon hierna in deelgebieden uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp. Het beoogde effect is om van Hoefkwartier een duurzame wijk met veel groen en veel ruimte voor voetgangers en fietsers te maken.

3.3.6 Groenvisie en groencompensatiebeleid

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.

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 zodanig gebouwd dat de natuur er (ook) baat bij heeft.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een locatie die in de huidige situatie wordt gebruikt als kantoorlocatie. Bij het ontwerp van het gebouw is extra aandacht besteed om verharding in te ruilen voor vergroening. Extra vergroening is noodzakelijk om de Hoef-West leefbaar te houden. Zo zal groen ook op het gebouw een plek krijgen door de toevoeging van groene daken, dit draagt bij aan de binding van stikstof en het vertraagd afvoeren van regenwater. Daarnaast is het beoogd om rondom het gebouw een 'pocket park' te creëren. Het park zal openbaar bereikbaar zijn, maar zal voornamelijk door de bewoners en medewerkers van de kantoren gebruikt worden. Ook is het beoogd om wadi's aan de buitenranden te realiseren, dit om water te kunnen bergen maar ook om de bestaande rioleringen te ontlasten. De omgeving van het plangebied wordt zo ontworpen dat het de vitaliteit stimuleert, wandelpaden en sportieve elementen nodigen uit om in beweging te komen.

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 niet kunnen realiseren van de beschreven ambities.

De bestaande bomen in en rondom het plangebied worden grotendeels behouden. Een aantal bomen, vooral aan de westzijde van het onderzoeksgebied, dienen te worden gekapt. Er is daarom een boomeffectanalyse uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in de bomeneffectrapportage in Bijlage 1. Uit de boomeffectrapportage blijkt dat een groot deel van de in en direct rondom het onderzoeksgebied aanwezige bomen gehandhaafd kan worden door deze fysiek te beschermen of van stambescherming te voorzien. In totaal 22 bomen dienen verwijderd te worden. Daarvan zijn 16 bomen waarschijnlijk geschikt om te verplanten. Bomen die worden gekapt dienen te worden gecompenseerd. Binnen het plangebied is beperkt ruimte om in een compensatieopgave te voorzien. In de openbare ruimte rondom het onderzoeksgebied is, mede gelet op de herinrichting daarvan, veel ruimte om compensatie te laten plaatsvinden.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorgenomen project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.



4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De beoordeling wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.1 Milieueffectrapportage (MER)

Algemeen

De mer-procedure en mer-beoordeling is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een mer-procedure en mer-beoordeling is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de mer-procedure en mer-beoordeling zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) en in het Omgevingsbesluit (Ob).

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Milieueffectrapport De Hoef-West

Ten behoeve van de transformatie van De Hoef West in Amersfoort is een milieueffectrapport (MER) opgesteld (Milieueffectrapport De Hoef-West, Antea Group, juni 2021). De aanleiding voor het MER was het in 2019 opgesteld ontwikkelkader voor de transformatie van de Hoef-West en een concrete ontwikkeling in dit gebied (Lichtpenweg 6). Dit MER kan dan ook als een gecombineerde plan-MER en project-MER worden beschouwd.

In het MER zijn de milieueffecten van de transformatie van het kantorengedebiet in beeld gebracht en randvoorwaarden en spelregels opgenomen. Randvoorwaarden zijn vereisten om met de transformatie de gewenste kwaliteit te bereiken. Spelregels zijn condities waar elk initiatief in het gebied aan moet voldoen. Dit heeft geresulteerd in een spelregelkader, aanvullend op het ontwikkelkader, dat als gebiedsgericht beleid geldt voor ontwikkelingen. Wanneer zich nieuwe dilemma's voor doen, of voortschrijdend inzicht vraagt om heroverweging van keuzes, dan wordt dit in een aanvulling op dit MER uitgewerkt. Eind 2023 is een dergelijk aanvullend opgesteld omdat bleek dat er waarschijnlijk meer woningen in het gebied gerealiseerd worden dan voorzien (Aanvulling MER Hoefkwartier, Antea Group, november 2023). Het spelregelkader is dus geactualiseerd naar aanleiding van de aanvulling op het MER.

Met deze werkwijze wordt voor de transformatie van De Hoef-West voldaan aan de mer-plicht voor alle plannen en projecten die uitvoering geven aan het spelregelkader, zolang:

- De te nemen besluiten passen bij de ambities voor De Hoef-West, zoals dat beschreven is in paragraaf 4.1 van het MER;
- De te nemen besluiten niet leiden tot significant andere negatieve milieugevolgen dan in het MER beschreven; en
- In de toelichting op de besluiten een toetsing plaats vindt aan het spelregelkader.

Het nogmaals doorlopen van de formele m.e.r.-(beoordelings)procedure is niet noodzakelijk zolang aan deze eisen wordt voldaan.



Toetsing spelregelkader

Aangezien voorliggend plan qua aard en omvang aansluit bij het programma en de opzet van het ontwikkelkader en het spelregelkader 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. Hiertoe is onder andere een actueel stikstofonderzoek uitgevoerd. De actuele toetsing aan wet- en regelgeving wordt in navolgende paragrafen beschreven.

De toetsing aan het spelregelkader is uitgewerkt in een separate rapportage Bijlage 2. Conform de spelregels voor hoogbouw is tevens een Hoogbouw Effect Rapportage opgesteld, dit rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving over milieueffectrapportage.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Toetsing

Ten behoeve van de ladder voor duurzame verstedelijk is een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve nieuwe stedelijke ontwikkeling uitgewerkt welke is opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste resultaten worden hier samengevat:

- Voorliggende ontwikkeling dient beschouwd te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied.
- Uit de analyse van de kwantitatieve behoefte blijkt dat in de regio en gemeente Amersfoort een duidelijke vraag naar woningen aanwezig is. Uit de plancapaciteit blijkt dat er een bijpassende plancapaciteit is, maar dat deze plancapaciteit maar voor een relatief klein deel uit harde plancapaciteit bestaat. De harde plancapaciteit in de gemeente en in de regio is dus nog niet toereikend om de vraag op te vangen. De druk op de woningmarkt blijft bovendien onverminderd hoog. Met de gebiedstransformatie van de Hoef West is reeds rekening gehouden in de plancapaciteit. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte van het verzorgingsgebied.
- Uit de analyse van de kwalitatieve behoefte blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de prognose van de huishoudensontwikkeling in de gemeente Amersfoort. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat de doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1, 2 à 3 personen) huishoudensgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van starters, senioren, jonge gezinnen en huishoudens zonder kinderen. Als gevolg van de aanwezigheid van liften in de beoogde woongebouwen zijn verschillende woningen levensloopbestendig te noemen. Het gebouw biedt een mogelijkheid om wonen en werken te combineren en past hierdoor bij het karakter van een stadswijk zoals de Hoef West. De doelgroep bestaat uit personen die geïnteresseerd zijn in nieuwe woon- en werkvorming en stadse reuring. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past in de kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.



4.3 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Bij wijzigingen van activiteiten dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt (te maken) is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Ten behoeve van het aspect bodem is een vooronderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in Bijlage 4. De conclusie wordt hier samengevat:

- Uit het vooronderzoek komt naar voren dat geen informatie bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van dempingen, ophogingen, bijmengingen met puin, bodembedreigende activiteiten, installaties en/of calamiteiten. Verder is geen informatie bekend met betrekking tot de aanwezigheid/ het gebruik van asbest. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de locatie onverdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest.
- Tot op heden is één onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Uit het onderzoek blijkt dat plaatselijk bijmengingen met puin zijn waargenomen. Uit de analyses blijkt dat zowel de bovengrond, ondergrond als de plaatselijk puinhoudende grond geen verhoogde gehalten bevatten.
- Het grondwater bevat plaatselijk sterk verhoogde concentraties met arseen en licht tot matig verhoogde concentraties met lood. De verhoogde concentraties betreffen van nature verhoogde concentraties. Op basis van de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie en directe omgeving daarvan verhoogde concentraties met koper, nikkel, zink en chroom kunnen voorkomen.
- Onderdeel van het milieuhygiënisch vooronderzoek is de uitvoering van een terreinverkenning. Pas na het uitvoeren van een terreinverkenning is het vooronderzoek formeel afgerond. De terreinverkenning is bedoeld om te controleren of de gedocumenteerde informatie overeenkomt met de daadwerkelijke situatie ter plaatse en deze aan te vullen met relevante waarnemingen. Een terreinverkenning mag ook voorafgaand aan het veldwerk worden uitgevoerd. In dat geval moeten de resultaten van de terreinverkenning worden gerapporteerd als onderdeel van het vooronderzoek. In het kader van onderhavig milieuhygiënisch vooronderzoek is vooralsnog geen terreinverkenning uitgevoerd. Desondanks is een goed inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie.
- Aan de hand van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er geen actueel beeld is van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Er zijn geen recente onderzoeken van de



onderzoeksllocatie bekend, het beschikbare onderzoek is gedateerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen de bodemkwaliteit worden vastgelegd. Hiervoor moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In een vervolgfase dient dit te worden uitgevoerd. De onderzoeksinspanning behorende bij de onderzoekstrategie voor een 'onverdachte' locatie wordt voldoende geacht voor het in kaart brengen van de bodemkwaliteit ter plekke van de onderzoeksllocatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het de bodemkwaliteit betreft.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' geldt ter hoogte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Het wijzigingsplan 'Partiele herziening Veegplan B – Archeologie' (vastgesteld september 2024), is echter actueler dan de archeologische waarden uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' en geldt voor het hele grondgebied van Amersfoort. Volgens het wijzigingsplan geldt ter hoogte van een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De voor 'Waarde - Archeologie – 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Er is geen archeologisch rapport nodig als:

- A. er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- B. er een bouwwerk wordt opgericht waarbij de hiermee samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm;
- C. er een bouwwerk wordt opgericht waarbij de hiermee samenhangende bodemingrepen wel dieper zijn dan 30 cm, maar niet meer bedragen dan 500 m².
- D. er op voorhand door het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

Ten behoeve van de ontwikkeling is er in juli 2024 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bijgevoegd als Bijlage 13. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van het onderzoek voor de periode Mesolithicum-IJzertijd een lage verwachting is en voor de periode Vroege Middeleeuwen-Nieuwe Tijd een hoge verwachting vastgesteld. Archeologische vindplaatsen kunnen voorkomen op een diepte vanaf 50 tot 80 cm -Mv (2,6-2,8 m +NAP).

In het kader van het doorlopen van een planologische procedure om de realisatie van een nieuw woongebouw met parkeervoorziening in het plangebied mogelijk te maken, wordt geadviseerd om in het plangebied een



proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal uitgevoerd moeten worden op de locatie waar bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan circa 30 cm -Mv (circa 3,0 m +NAP). Aangezien het plangebied momenteel nog actief in gebruik is als parkeerplaats kan dit onderzoek nog niet worden uitgevoerd. In een nadere fase van het beoogde initiatief dient derhalve dit onderzoek te worden uitgevoerd en aangetoond te worden dat er geen archeologische resten zijn.

Cultuurhistorie

Wat betreft cultuurhistorie zijn er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen waarden aanwezig. De aanwezige bebouwing is niet monumentaal en er is ook geen sprake van waardevolle structureren of beschermde stads- en dorpsgezichten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het archeologie en cultuurhistorie betreft.

4.5 Ontplobbare oorlogsresten

Algemeen

De Omgevingswet en uitvoeringsregelgeving stellen geen specifieke regels voor ten aanzien van Niet Gesprongen Explosieven (NGE). Vanuit de Omgevingswet dragen gemeenten de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving, waarmee het voor gemeenten noodzakelijk is om aandacht aan NGE te besteden. Een aantal gemeenten hebben een risicokaart opgesteld voor de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Daarnaast is het vanuit de arbeidsomstandigheden-regelgeving noodzakelijk om hier aandacht aan te besteden. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De mogelijkheid bestaat dat tijdens oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog conventionele explosieven (hierna CE) in of in de directe omgeving van het projectgebied zijn achtergebleven. Indien daar aanleiding toe is kan dit reden vormen om een vooronderzoek uit te voeren conform de WSCS-OCE.

Toetsing

Uit de risicokaart niet gesprongen explosieven van Gemeente Amersfoort blijkt dat de locatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het ontplofbare oorlogsresten betreft.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan onder andere gedacht worden aan de balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

De juridische basis voor activiteiten en milieuzonering is sinds 1 januari 2024 vastgelegd in de Omgevingswet. Deze wet richt zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) om hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Dit wordt bereikt door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en gevoelige functies, zoals woningen.

De Omgevingswet introduceert ook het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de zogenaamde bruidsschat, die beoordelingsregels voor bedrijven bevatten. In het Bal worden bedrijven gezien als verzamelingen van



milieubelastende activiteiten, met algemene regels voor toelaatbare milieuhinder en specifieke milieuvergunningsplichten.

Toetsing

De toetsing inzake het aspect milieuzonering dient in te gaan op de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat én op het voorkomen van het inperken van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven.

Ten aanzien van het borgen van een goed woon- en leefklimaat geldt dat in het geldende omgevingsplan normen voor geur en geluid zijn opgenomen. Hiermee is voor de toekomstige situatie een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Ten aanzien van het inperken van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven geldt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd zijn die grote milieugevolgen hebben. In de directe omgeving zijn overwegend kantoorfuncties aanwezig en ter plaatse van het perceel Plotterweg 30 is een kinderdagverblijf aanwezig. Ten aanzien van het kinderdagverblijf kan gesteld worden dat gelet op de afstand (>50 meter) van de toekomstige woningen tot het kinderdagverblijf (inclusief buitenruimte) kan een inperking van de bedrijfsvoering uitgesloten worden. Ten aanzien van de omliggende kantoorfuncties geldt dat er geen grote geluidsbronnen (bijvoorbeeld grote technische installaties op het dak, of laad- en loslocatie) in de nabijheid van het toekomstige woongebouw aanwezig zijn. Gelet hierop kan inperking van de bedrijfsvoering uitgesloten worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het activiteiten en milieuzonering betreft.

4.7 Geluid

Algemeen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsing

De nieuwbouwlocatie bevindt zich binnen het aandachtsgebied van twee geluidbronsoorten: gemeentewegen en hoofdspoorwegen. Om de beoogde geluidkwaliteit te realiseren of behouden, zijn in de Omgevingswet regels opgenomen. Daartoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voorwaarden opgenomen met betrekking tot het geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen als gevolg van wegen en spoorwegen. Om te beoordelen of aan deze voorwaarden kan worden voldaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in Bijlage 5. De conclusie wordt hier samengevat:



Bouwlaag	Gemeentewegen		Rijkswegen		Hoofdspoorweg		Gezamenlijk geluid
	Toe te staan	Aantal app.	Toe te staan	Aantal app.	Toe te staan	Aantal app.	
Begane grond	60 L _{den}	4	-	-	-	-	61 L _{den}
1 ^e verdieping	60 L _{den}	5	-	-	-	-	61 L _{den}
2 ^e verdieping	60 L _{den}	5	-	-	-	-	61 L _{den}
3 ^e verdieping	60 L _{den}	5	-	-	-	-	61 L _{den}
4 ^e verdieping	60 L _{den}	5	53 L _{den}	5	-	-	61 L _{den}
5 ^e verdieping	58 L _{den}	7	55 L _{den}	9	-	-	60 L _{den}
6 ^e verdieping	61 L _{den}	14	57 L _{den}	14	56 L _{den}	1	62 L _{den}
7 ^e verdieping	60 L _{den}	15	57 L _{den}	14	56 L _{den}	1	62 L _{den}
8 ^e verdieping	61 L _{den}	14	57 L _{den}	14	57 L _{den}	1	63 L _{den}
9 ^e verdieping	62 L _{den}	13	57 L _{den}	13	56 L _{den}	1	63 L _{den}
10 ^e verdieping	61 L _{den}	9	57 L _{den}	9	56 L _{den}	1	63 L _{den}
Totaal		96		78		5	

- Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 62 L_{den} is op 96 appartementen. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 L_{den}, maar overschrijdt de grenswaarde van 70 L_{den} niet. Gebleken is dat de Rondweg Oost/Outputweg en Plotterweg maatgevend zijn voor de overschrijdingen van de standaardwaarde.
- Uit de resultaten blijkt dat het geluid door Rijksweg ten hoogste 57 L_{den} is op 78 appartementen. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 50 L_{den}, maar overschrijdt de grenswaarde van 60 L_{den} niet.
- Het geluid door spoorwegen bedraagt ten hoogste 57 L_{den} bij 5 appartementen. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 55 L_{den}, maar overschrijdt de grenswaarde van 65 L_{den} niet.
- Gebleken is dat het treffen van andere geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen om het geluid door de gemeentewegen, rijkswegen en spoorwegen te beperken, stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. Ook voldoet het aanleggen van een geluidreducerend asfalt op gemeentewegen niet aan de checklist uit de Beslisboom.
- Het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 63 L_{cum}.
- Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 63 L_{den}. De benodigde geluidwering van de gevels dient ten hoogste 30 dB (63 L_{den} – 33 dB) te bedragen.
- Om een geluidluwe geveldeel te realiseren, kan een afsluitbare loggia of balkon worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het (onder de Wet geluidhinder) vastgestelde geluidbeleid van de gemeente Amersfoort.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor het merendeel van de appartementen voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid. Bij een aantal appartementen is sprake van geringe overschrijdingen van de standaardwaarde. Maatregelen bij de bron of in het overdrachtsgebied stuiten op bezwaar van stedenbouwkundig of financieel oogpunt. Maatregelen moeten daarom worden getroffen bij de ontvanger, bijvoorbeeld in de vorm van een afsluitbaar balkon of loggia. De situatie voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het de geluid betreft.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over



het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

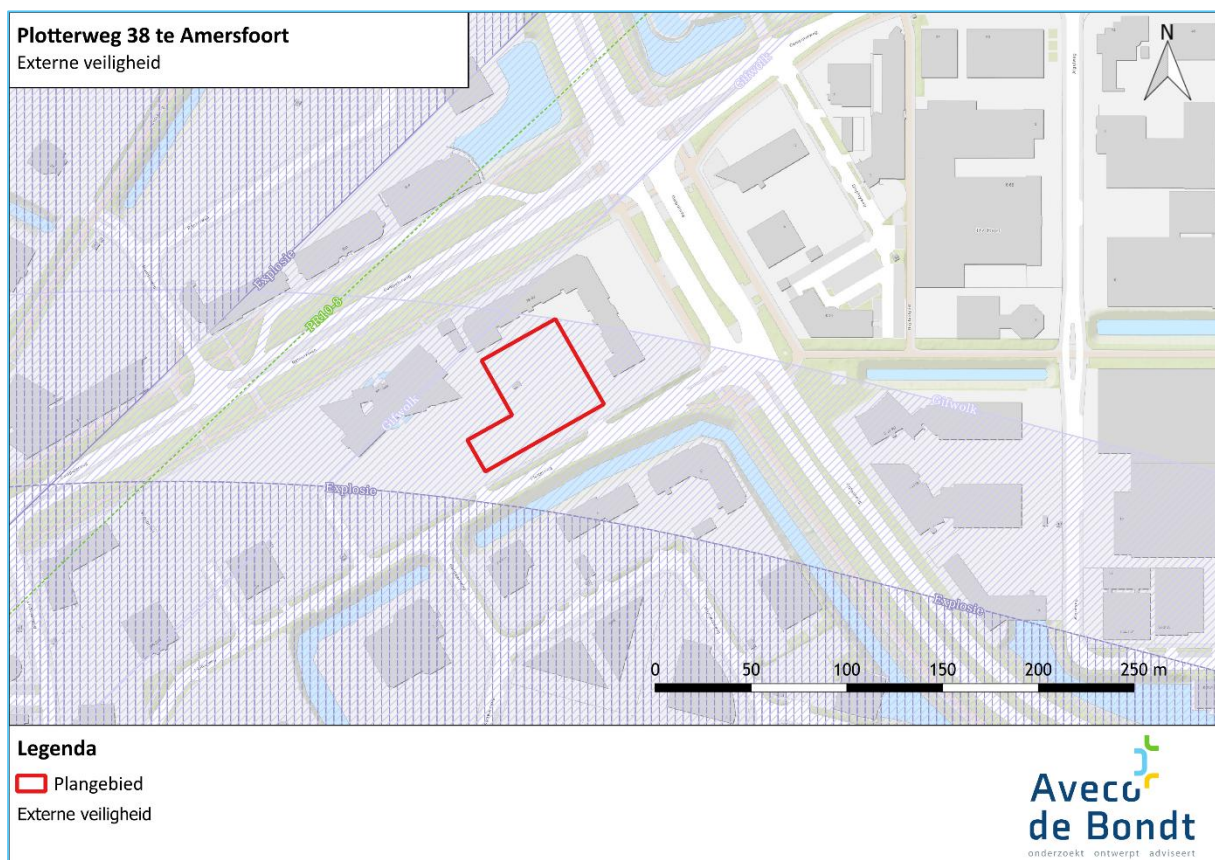
Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Toetsing

Voor het bepalen van de aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van het plangebied is het Register Externe Veiligheid (REV) geraadpleegd. In het REV zijn mogelijke risicosituaties opgenomen die kunnen leiden tot rampen en ongevallen en zijn per risicobron de risicoafstanden en aandachtsgebieden opgenomen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn een aantal risicovolle inrichting, transportroutes of gasleidingen aanwezig, namelijk:

1. Twee transportroutes van gevaarlijke stoffen over het spoor ten westen en noorden van het plangebied;
2. Een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg ten noorden en oosten van het plangebied (rijksweg A1 en A28).



Figuur 9: Plangebied ten opzichte van risicobronnen



Zoals in figuur 9 te zien is ligt het plangebied buiten de aandachtszones voor brand en explosie van de nabijgelegen transportroutes voor transport van gevaarlijke stoffen. Ook de rijkswegen (A1 en A28) bevinden zich op ruim voldoende afstand (>900m) van het plangebied om een risico te vormen met betrekking tot brand- en explosiegevaar voor het initiatief.

Het plangebied bevindt zich wel binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor ten zuiden van het plangebied. De afstand voor het gifwolkaandachtsgebied is 300 meter. Als maatregel daarvoor is afsluitbare mechanische ventilatie toepasbaar, wat een standaard eis is volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. De afsluiting van de ventilatie dient op een makkelijk bereikbare locatie (zoals een meterkast) te zitten.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour, deze vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vanwege de ligging in het aandachtsgebied is aandacht besteed aan de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een ramp:

Bestrijdbaarheid: 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. Bij een calamiteit zal de brandweer vooral 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. 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: 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 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 een gifwolk is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Tevens wordt geadviseerd vluchtwegen van de bron af te situering om de zelfredzaamheid te vergroten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het externe veiligheid betreft.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.50 en 5.51 van het Bkl zijn de situaties opgenomen waar de beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing is:

- Artikel 5.50 betreft de aanleg van een wegtunnelbuis met een tunnelbuislengte van ten minste 100 meter, de wijziging van een wegtunnelbuis waarbij de lengte met tenminste 100 meter toeneemt, of de aanleg van een autoweg of autosnelweg.
- Artikel 5.51 betreft specifieke aandachtsgebieden.



Wanneer een ontwikkeling niet in betekend mate (NIBM-criterium) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit dan is een nadere beoordeling aan artikel 5.50 en 5.51 Bkl niet noodzakelijk. In het Bkl zijn standaardgevallen opgenomen die altijd voldoen aan het NIBM-criterium.

Toetsing

De gemeente Amersfoort is niet aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de luchtkwaliteit-normen niet benodigd is. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), sinds 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit. Het dichtstbijzijnde maatgevende meetpunt ligt op circa 100 meter ten oosten van het plangebied aan de Outputweg. Hieruit volgt dat ter plaatse de jaargemiddelde concentraties NO_2 12,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} 15,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en $\text{PM}_{2,5}$ 8,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ betreffen. De concentraties blijven hiermee ruim onder de gestelde grenswaarden, zoals opgenomen in artikel 2.4 en 2.5 Bkl (NO_2 : 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} : 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en $\text{PM}_{2,5}$: 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Woningbouwontwikkelingen zijn NIBM (niet in betekende mate) als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Gezien de realisatie van het aantal woningen blijft het initiatief ruim onder deze grenswaarden en kan daarom getypeerd worden als NIBM.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Natuurwaarden

Algemeen

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Toetsing

Ten behoeve van het aspect natuurwaarden is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in Bijlage 6. De conclusie wordt hier samengevat:

In oktober 2024 is er ten behoeve van de ontwikkeling een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. In deze quickscan zijn de geschiktheid van de habitat voor beschermde plant- en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten beoordeeld op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning. Dit resulteerde in de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Natuurnetwerk Nederland: Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Door de geplande werkzaamheden zal geen NNN-gebied verloren gaan. Gezien de lokale aard van ingreep, de huidige situatie en tussenliggende elementen zijn effecten op het dichtstbijzijnde NNN-gebied niet te verwachten.



- Natura2000 activiteit: Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Arkemheen', ligt op circa 5,8 kilometer van het plangebied. Door de voorgenomen ingrepen gaat geen Natura 2000-gebied verloren. Effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied door externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, zijn gezien de beperkte ingreep, de afstand en de tussenliggende elementen op voorhand uitgesloten. Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om de effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissie in kaart te brengen. Deze AERIUS-berekening is uitgewerkt in de volgende paragraaf en daaruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.
- Houtopstanden: Het plangebied ligt niet binnen de bebouwingscontour houtkap. Het onderdeel houtopstanden is dan ook niet van toepassing. Indien in het plangebied bomen worden gekapt en/of geveld dient te worden voldaan aan de bepalingen uit het vigerende gemeentelijke beleid.
- Flora- en fauna- activiteit: In het kader van de Omgevingswet moet worden getoetst of er door de ingreep sprake is van negatieve effecten op (potentiële) vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van (beschermde) plant- en diersoorten. Uit het onderzoek blijkt het volgende:
Vleermuizen: De bebouwing is potentieel geschikt als zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis. Het volume van de bebouwing is voldoende om geschikt te zijn als massawinterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis. Voor verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek benodigd.
Overige soorten: Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten is de aanwezigheid van overige beschermde soorten op de locatie uitgesloten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van natuurwaarden, met uitzondering van vleermuizen, geen belemmeringen zijn te verwachten. De aanwezigheid van vleermuizen dient nader onderzocht te worden. Dit onderzoek wordt in een nadere fase uitgevoerd en wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning getoetst.

4.11 Stikstof

Algemeen

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Het beschermingsniveau van Natura 2000-gebieden is onder de Omgevingswet niet gewijzigd. Het is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan om een activiteit uit te voeren die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Toetsing

Ten behoeve van het aspect stikstof is een AERIUS-berekening uitgevoerd welke is opgenomen in Bijlage 7. Uit de berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). De emissie van stikstof leidt dus niet tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de stikstofemissie geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het stikstof betreft.

4.12 Water

Algemeen

In de Omgevingswet staat integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen,



waaronder de Kaderrichtlijn water. In de Omgevingswet is ook het Nationaal Waterprogramma opgenomen, zodat het Rijksplan voor het waterbeleid van Nederland geïntegreerd is in de nieuwe wetgeving. Dit programma is opgesteld als vervolg op 22 december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Nationaal Waterplan gaf de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 wordt het Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt, zodat het Rijk zich voor kon bereiden op de komst van de Omgevingswet.

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

Toetsing

Ten behoeve van de weging van het waterbelang is een rapport opgesteld waarin het waterbeleid is uitgewerkt, de kenmerken van het gebied zijn omschreven en de waterbelangen voor het plangebied zijn bepaald. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 8. De belangrijkste conclusies worden hier samengevat:

- Vanuit het Convenant Toekomstbestendig bouwen wordt duidelijk dat de hoeveelheid neerslag wat het perceel dient te kunnen bergen gelijk is aan de maatgevende T=100 bui met een neerslagduur van 12 uur. Dit is op basis van het convenant een hoeveelheid van 121 mm over het gehele perceel. Hieruit wordt duidelijk dat de waterbergingsopgave 308 m³ betreft.
- Er is beoogd om een groen dak te realiseren op het gebouw. Er zijn veel verschillende typen en soorten groene daken, resulterend in variërende waterbergingscapaciteiten en kosten. Geadviseerd wordt om in de vervolgfase na te gaan of de dakconstructie sterk genoeg is om een groen dak te ondersteunen. Daarnaast wordt geadviseerd om het ontwerp van de wadi verder uit te werken en vervolgens de bergingscapaciteit te berekenen. Tezamen kan worden vastgesteld of wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.
- Het is aan te raden om met langdurige metingen nader vast te stellen of grondwaterstanden structureel minder dan 0,70 m onder maaiveld kunnen liggen. Ondanks dat naar verwachting de ontwateringsdiepte meer dan 0,7m betreft, is dit van belang omdat er ter plaatse van het plangebied geen grondwaterstandsgegevens bekend zijn en in het toekomstig ontwerp is beoogd om een ondergrondse (fietsen)kelder te realiseren.
- Op enkele locaties in het plangebied kan een waterdiepte van 5 tot 10 cm ontstaan. Tevens bevindt het plangebied zich in 'overstroombaar' gebied. Het is noodzakelijk om in een vervolgfase de vitale functies (energievoorziening, communicatie, noodvoorzieningen, archieven) verhoogd (in het gebouw) aan te brengen. Wateroverlast betreft hiermee al een aandachtspunt in onderhavig initiatief.
- Er is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Voor wat betreft riolering is het raadzaam om in contact te gaan met de gemeente voor wat betreft de aansluiting van het gebouw op het rioolstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief indien bovenstaande punten in een vervolgfase van het project worden meegenomen.

4.13 Verkeer en parkeren

Algemeen

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden.



Toetsing

Parkeren

Ter plaatse van de Plotterweg 38 dient er te voorzien in de parkeerbehoefte van twee ontwikkelingen, te weten:

- Het programma voor de Plotterweg 38: 136 appartementen verdeeld over middenhuur laag, middenhuur hoog en vrije sector;
- Het programma voor de Plotterweg 30: 75 sociale huur appartementen.

Ten behoeve van het woonprogramma van beide percelen, het reeds aanwezige werkprogramma dienen in totaal 272 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hierbij is rekening gehouden met de inzet van deelmobiliteit en dubbelgebruik. In bijlage 11 is de volledige parkeerbalans weergegeven.

Rekening houdend met het vervallen van 30 parkeerplaatsen op maaiveld aan de Plotterweg 30 komt de parkeerbehoefte voor deze twee ontwikkelingen neer op 302 parkeerplaatsen die gerealiseerd dienen te worden aan de Plotterweg 38.

Het beoogde ontwerp omvat een parkeergarage met 285 parkeerplaatsen. Daarnaast blijven er op maaiveld nog 51 parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal betreft hiermee het aanbod 336 parkeerplaatsen en voorziet daarmee ruim in de parkeerbehoefte van 302 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de parkeerplaatsen op maaiveld geldt dat dit een tijdelijke situatie betreft gebaseerd op bestaande (huur)overeenkomsten. In de toekomst zullen deze parkeerplaatsen vervallen en worden deze gronden ook groen ingericht.

Verkeer

De gemeente Amersfoort heeft in het kader van het milieueffectrapport voor De Hoef uitgebreid onderzoek laten uitvoeren naar het aspect verkeer. Dit verkeersonderzoek is uitgevoerd door Royal HaskoningDHV op 1 juli 2019. Dit onderzoek bevat een integrale beschouwing van de verschillende beoogde ontwikkelingen en de effecten daarvan op verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

In dit verkeersonderzoek zijn verschillende alternatieven uitgewerkt voor een goede en veilige verkeersafwikkeling. De voorkeursvariant betreft de situatie waarin het autoverkeer zoveel mogelijk over de inpridders van De Hoef West worden verdeeld. In figuur 10 is de verkeersstructuur bij deze voorkeursvariant weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied wordt er verder ingezet op voldoende fietsparkeervoorzieningen om de nabijgelegen NS station (Schothorst) te faciliteren en autogebruik te ontmoedigen. Ook wordt er ingezet op het versterken van de openbare ruimte rondom de toekomstige bebouwing om een verbinding te creëren tussen de Netwerklaan en de Plotterweg.

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat er reeds veel onderzoek is gedaan naar verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling ter plaatse van het plangebied en De Hoef West. Bij opvolging van de bovengenoemde uitgangspunten in een nadere vervolgfase kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 10: Verkeersstructuur bij voorkeursvariant 1 met P+R t.h.v. de Disketteweg.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het verkeer en parkeren betreft.

4.14 Trillinghinder

Algemeen

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Woonschepen en woonwagens vallen niet onder de woonfunctie. In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dient beoordeeld te worden of het aspect trillingen bij trillingsgevoelige gebouwen een rol speelt.

Toetsing

De gemeente Amersfoort heeft in het kader van het milieueffectrapport voor De Hoef uitgebreid onderzoek laten uitvoeren naar het aspect trillingen in het gebied. Het gebied ligt namelijk langs spoorwegen welke trillinghinder kunnen veroorzaken. De resultaten van het onderzoek zijn uitgewerkt in het rapport 'De Hoef Amersfoort, Trillingsonderzoek t.b.v. MER, WeBoost, 3 november 2020'. Op basis van het trillingsonderzoek blijkt dat het plangebied volledig in de lichtgroene zone ligt waarin grotere woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk zijn. Geconcludeerd wordt dat trillinghinder in het plangebied niet te verwachten is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het trillingen betreft.



4.15 Hoogbouweffecten

4.15.1 Windhinder

Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan. Conform het gemeentelijk beleid moet er een windonderzoek worden uitgevoerd voor gebouwen hoger dan 30 meter. Voor gebouwen tot 30 meter moet door een specialist worden beoordeeld of windonderzoek nodig is.

De doelstelling van het onderzoek is om het windklimaat inzichtelijk te maken. Hierbij wordt windhinder en windgevaar op voetgangersniveau bepaald aan de hand van de richtlijnen in 'NEN8100:2006'. Dit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

De ontwikkeling bestaat uit een woontoren van 10 woonlagen en een vernieuwing van het huidige kantoorpand met. Het inpassen van de nieuwbouw zal leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Dit kan zorgen voor een situatie die als onprettig of gevaarlijk wordt ervaren. Daarnaast vragen de functies van de gebouwen en het verwachte gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel comfortniveau ten aanzien van wind. Het is dan ook noodzakelijk het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Actiflow een windonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 9. De mate van windhinder en windgevaar is in kaart gebracht voor (i) de situatie met vegetatie, (ii) de situatie zonder vegetatie en (iii) een gemiddelde dat gezien kan worden als een weerspiegeling van het gehele jaar. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek kort behandeld:

- Het heersende windklimaat in het projectgebied wordt geclassificeerd als windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten).
- Door het windluwe klimaat rondom het projectgebouw wordt ook bij de entrees geen hinder verwacht.
- Er is geen risico of beperkt risico op windgevaar gevonden in het plangebied

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen. Conform het windhinderonderzoek voldoet het aspect 'windhinder' met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15.2 Bezonning

Algemeen

Het aspect bezonning is een aspect van de fysieke leefomgeving. Hierdoor vormt het onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan. De gemeente Amersfoort biedt geen lokaal beleid waaraan getoetst kan worden. Desondanks vormt de beoordeling van bezonning een belangrijk afwegingsaspect voor de ruimtelijke kwaliteit.

Bij gebrek aan zowel nationaal als lokaal beleid is het gebruikelijk een onderzoek naar bezonning uit te voeren volgens de TNO-norm, zoals beschreven in het TNO-rapport 'Daglichttoetreding en bezonning in de



woonomgeving'. Opgemerkt dient te worden dat het toepassingsbereik van deze norm beperkt is tot woningen, specifiek het midden van de vensterbank bij een raam van de woonkamer.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Actiflow een bezonningsonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 10. Het onderzoek heeft als doel de schaduwwerking en directe zonuren rondom het plangebied inzichtelijk te maken. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie. Het onderzoek brengt de beschaduwing in de openbare ruimte en de directe bezonning op gevels rondom het plangebied in kaart, waarbij 19 februari is gehanteerd als referentiedag volgens de "lichte" TNO-norm.

Uit de analyse blijkt onder andere dat de beschaduwing voornamelijk impact heeft op het gebied direct ten oosten en ten westen van de nieuwbouw. De gebouwen in deze gebieden hebben voornamelijk andere functies dan wonen. Alleen een kantoor dat recentelijk is getransformeerd naar woningen, aangegeven met een rode cirkel in onderstaande figuur, wordt beïnvloed door het nieuwbouwproject.



Figuur 11: Schaduwanalyse 19 februari toekomstige situatie

In de omgeving van de Plotterweg te Amersfoort zijn momenteel geen woonfuncties aanwezig. Wel zijn er plannen voor woningbouw rondom het plangebied. Omdat deze plannen nog niet definitief zijn en de indeling nog kan veranderen, is in het bezonningsonderzoek niet naar het midden van de vensterbank gekeken als referentiepunt, maar is de gevel als geheel beschouwd.

Uit de resultaten blijkt dat de impact van de ontwikkeling op de omliggende bebouwing beperkt blijft tot één wooncomplex. Binnen dit complex neemt het aantal directe zonuren op sommige locaties met meer dan drie uur af. De nieuwbouw zorgt er voor dat enkele meetpunten nu onder de gestelde norm van twee uur directe bezonning per dag vallen. Wanneer gekeken wordt naar de specifieke plattegronden van het wooncomplex aan de Plotterweg 30, dan kan geconcludeerd worden dat het hierbij gaat om een woonruimte op de begane grond en twee appartementen (één op de eerste en de andere op de tweede verdieping). Deze woningen voldoen daarmee niet langer aan de 'lichte' TNO-norm (= minimaal 2 bezonningsuren per dag). Ondanks dit effect, is de impact van de voorgenomen ontwikkeling relatief beperkt, gezien de beoogde dichtheid in Hoefkwartier en het



lage aantal appartementen dat hierdoor getroffen wordt. De TNO-norm betreft een richtlijn, ofwel advies, en is geen harde eis. Derhalve kan gesteld worden dat er wel sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ondanks dat enkele woningen niet langer voldoen aan de 'lichte' TNO-norm.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de invloed van de ontwikkeling op de gevels van de omliggende gebouwen zeer klein is en dat er sprake is van een acceptabele situatie in relatie tot bezonning.

4.16 Gezondheid

Algemeen

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het thema gezondheid:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het [voorzorgsbeginsel](#) en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het [Besluit kwaliteit leefomgeving \(Bkl\)](#). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringstechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

Toetsing

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.

Gezondheidsbeschermende maatregelen

Uit de beoordeling van de milieuthema's blijkt dat ten aanzien van de aspecten geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en trillingen geen negatieve gezondheidseffecten zijn te verwachten.

Gezondheidsbevordende maatregelen

Het plangebied en de ruimte daaromheen worden als onderdeel van de gebiedstransformatie veel toegankelijker gemaakt voor voetgangers en fietsers. De openbare ruimte wordt ingericht volgens het principe 'groen tenzij'. Verhardingen worden alleen gemaakt daar waar echt nodig. In de straten, pleinen en in het Hoefpark komt veel groen. Een voorbeeld hiervan is het Hoefpark, zie onderstaande figuur voor een impressie. Het Hoefpark ligt centraal in de wijk en is een plek waar ruimte is voor spelen, sporten en ontmoeten, maar waar ook veel groen, water en ecologie aanwezig is.



Figuur 12: Vogelvluchtperspectief van het Hoeftpark

Gezondheidsbeleving

Een goede en groene invulling van de buitenruimte, mede mogelijk gemaakt middels het Hoeftpark, zal een impuls betekenen voor biodiversiteit, klimaat en gezondheid. Vanuit de woningen is er direct zicht op groen wat voor een gezonde beleving van de ruimte zorgt.

De gemeente Amersfoort heeft daarnaast in haar Omgevingsvisie verschillende gezondheidsambities benoemd. Amersfoort streeft naar een CO₂-neutrale, circulaire en klimaatadaptieve leefomgeving met versterkte groene en blauwe structuren. De stad stimuleert bewegen door veilige wandel- en fietsroutes en openbare fitnessplekken, zoals in het Hoeftpark. Nieuwe gebouwen integreren groene daken, gevels en binnentuinen om stedelijke biodiversiteit en luchtkwaliteit te verbeteren. Maatregelen zoals regenwateropvang en vergroening van openbare ruimte verminderen wateroverlast en hittestress. Amersfoort bevordert inclusiviteit met een divers woningaanbod en ontmoetingsplekken voor sociale netwerken. De omgevingsvisie heeft de volgende ambities gesteld:

- Een prettige, gezonde en inclusieve omgeving te bereiken en behouden: hier wordt invulling aan gegeven door per milieuaspect te kijken of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aspecten zoals bodem, water, lucht, geluid, geur, licht en omgevingsveiligheid zijn in voorgaand hoofdstuk getoetst. Uit deze toetsing blijkt dat er voor al deze aspecten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het verminderen van geluidshinder van weg- en spoorweglawaai: door de ontwikkeling van het hoeftkwartier zal geluidshinder in de omgeving afnemen. Door geluidluwe gevels zal slaapverstoring van de nieuwe gebruikers van de hoeft tot een minimum beperkt worden.
- Snelheidsverlaging: door de ontwikkeling van het Hoeftkwartier worden de wegen opnieuw ingericht. De wegen zullen voetgangersvriendelijk ingericht worden waardoor de snelheid op de wegen zal afnemen. Dit draagt bij aan de mate van geluidshinder.
- Geurhinder verminderen en beperken: aan de hand van de kaarten van de provincie Utrecht is de achtergrondgeurbelasting bepaald van zowel industrie en veehouderijen. Het plangebied ligt buiten de contouren van de industrie en veehouderijen. Het initiatief betreft geen geur-emitterende instelling.



- Luchtkwaliteit verbeteren: dit aspect is beschreven in paragraaf 6.10. Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.
- Risico's rond opslag en transport van gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk terugdringen: dit aspect is beschreven in paragraaf 4.8. Het initiatief is niet gelegen in een aandachtsgebied van een risicovolle instelling. Het plangebied is welk gelegen binnen een gifwolkaandachtsgebied vanwege het spoor. Als maatregel daarvoor is mechanisch afsluitbare ventilatie toepasbaar, wat een standaard eis is volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorzover het gezondheid betreft.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat het plan niet onuitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente en een initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal en nadeelcompensatie voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'antérieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voor de gebiedstransformatie van het Hoefkwartier is op verschillende manieren participatie ingezet. Zo wordt er een aantal keer per jaar het HoefCafé georganiseerd en worden er bewonersavonden georganiseerd. Overige belanghebbenden (buurpercelen kantoor/bedrijfsgebouwen) zijn geïnformeerd over de planvorming. Ook komen betrokken partijen in het Hoefkwartier regelmatig samen in de Hoefkwartiermakerstafel. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, corporaties, ontwikkelaars, onderwijsinstellingen en de gemeente. Zij komen regelmatig samen met als doel het samenbrengen van alle belangen uit het gebied. Ze werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van het gebied, ontplooien initiatieven voor de placemaking en helpen evenementen in het gebied tot stand te komen. Met de gemeente en de betrokkenen uit Hoefkwartier werken ze samen aan de invulling van de plannen voor de openbare ruimte en met ontwikkelaars en eigenaren werken ze aan het tijdelijk gebruik van eventueel leegstaande kavels en gebouwen.

Afgelopen 10 april 2025 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het doel van deze avond was om bewoners en belanghebbenden te informeren over de huidige plannen, ontwikkelingen en de toekomstige visie voor het gebied. Gedurende het interactieve gedeelte zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Woningaanbod en betaalbaarheid;
- Verkeersimpact en mobiliteit;
- Duurzaamheid en groenvoorzieningen;
- Bezoning en privacy.

Tevens is gedurende deze informatiebijeenkomst vermeld dat ook in de toekomst participatiemomenten zullen worden georganiseerd. Belangstellenden werden uitgenodigd om mee te denken via een op te zetten website van de projectontwikkelaar en komende informatiebijeenkomsten. De betrokkenheid van bewoners en stakeholders zal een belangrijke rol blijven spelen in de verdere ontwikkeling van de Plotterweg 38. Een verslag van de informatiebijeenkomst is als bijlage 14 bijgevoegd.



Procedure

De procedure tot vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan volgt de uitgebreide procedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb, afdeling 3.4). Dat betekent dat de volgende stappen worden doorlopen:

- In het kader van het wettelijk vooroverleg worden andere bestuursorganen gevraagd om hun reactie te geven op het plan. Deze reacties worden verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan.
- Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Eenieder heeft in die periode hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ontvangen welke niet hebben geleid tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota die als bijlage 16 bij deze motivering is bijgevoegd.
- Het TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad indien sprake is van meerderheid van stemmen.



6 Juridische planbeschrijving

Dit TAM-omgevingsplan wordt als een nieuwe paragraaf opgenomen in hoofdstuk 22K van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort. Het TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Amersfoort.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22K Plotterweg 38' bestaat uit de volgende onderdelen:

De ruimtelijke motivering

In de ruimtelijke motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieuhygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijke paragraaf binnen hoofdstuk 22K van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort. De regels bevatten onder andere thematische regels, activiteitgerichte regels, gebruiksactiviteiten en bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen die zijn gekoppeld aan de regels. Daaruit blijkt welke regels waar gelden.



7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggend plan betreft de realisatie van appartementen en parkeervoorzieningen naast een bestaand kantoorgebouw aan de Plotterweg 38 in het Hoefkwartier te Amersfoort. Het woonprogramma richt zich op de realisatie van in totaal 136 appartementen in verschillende segmenten. Op grond van het huidige omgevingsplan is de functie wonen echter niet toegestaan. Het beoogde initiatief past tevens niet binnen de geldende bouwregels van het omgevingsplan, omdat het plan de bouwhoogte en bouwvlakken overschrijdt. Het initiatief is dus in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort. Daarom dient een juridisch planologische procedure te worden doorlopen ter wijziging of afwijking van de regels in het omgevingsplan. In het kader van deze procedure moet aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan wordt aan beleid en instructieregels. In deze ruimtelijke motivering is daarop ingegaan.

De vraag is of het plan leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de voorliggende activiteiten) nader onderzocht en afgewogen en is ingegaan op relevant beleid. Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage 1 Bomeneffectrapportage



Bijlage 2 Toetsing spelregelkader Milieueffectrapportage (MER)



Bijlage 3 Lader voor duurzame verstedelijking



Bijlage 4 Vooronderzoek bodem



Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



Bijlage 6 Verkennend natuuronderzoek



Bijlage 7 AERIUS-calculatie



Bijlage 8 Weging van het waterbelang



Bijlage 9 Windhinderonderzoek



Bijlage 10 Bezonningsstudie



Bijlage 11 Hoogbouw Effect Rapportage



Bijlage 12 Uitgangspunten duurzaamheid



Bijlage 13 Archeologisch vooronderzoek



Bijlage 14 Verslag informatiebijeenkomst



Bijlage 15 Parkeerbalans



Bijlage 16 Zienswijzennota

