



TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22L
Netwerklaan 242

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0494217.100
definitief revisie 06
29 oktober 2025

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L

Netwerklaan 242

projectnummer 0494217.100
definitief revisie 06
29 oktober 2025

Auteur(s)

M. Camp

Opdrachtgever

Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.
Deventerweg 4 A
3843 GD Harderwijk

Gecontroleerd

E. de Koning
S. Hammink



Datum
29-10-2025

Beschrijving
Definitief

Vrijgave
P. Kennes



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Planbeschrijving	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend ruimtelijk kader	6
1.4	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	Planopzet	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Het omgevingsplan	11
3.3	Aanpassen van het omgevingsplan	11
3.4	Wat is een TAM-omgevingsplan	11
3.5	Toelichting op planregels	12
3.5.1	Preambule	12
3.5.2	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	12
3.5.3	Hoofdstuk 2 Integratie omgevingsplan	12
3.5.4	Hoofdstuk 3 Thematische regels	12
3.5.5	Hoofdstuk 4 Activiteitgerichte regels	13
3.5.6	Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten	14
3.5.7	Overgangsrecht	15
4.	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
4.2.1	Burgerparticipatie	16
4.2.2	Vooroverleg en terinzagelegging	17
4.3	Handhaving	17
5.	Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente	18
5.1	Rijksbeleid	18
5.1.1	Nationale omgevingsvisie	18
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	18
5.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.1.4	Waterbeleid	22
5.1.5	Conclusie waterbeleid	24
5.2	Provinciaal beleid	24
5.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening Utrecht	24
5.2.2	Bodem- en waterprogramma 2022 – 2027	25
5.2.3	Convenant toekomstige woningbouw	26
5.3	Beleid Waterschap Vallei en Veluwe	26
5.3.1	Waterbeheerprogramma 2022 – 2027	26
5.3.2	Waterschapsverordening 2024	26
5.3.3	Beleidsregels Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe	27
5.4	Gemeentelijk beleid	27
5.4.1	Omgevingsvisie Amersfoort 2030 – 2040	27
5.4.2	Deltaplan Woonopgave Amersfoort	29
5.4.3	Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort	30

6.	Omgevingsaspecten	31
6.1	M.e.r.-beoordeling	31
6.2	Akoestiek	31
6.3	Trillingen	35
6.4	Verkeer en parkeren	36
6.5	Bodem	40
6.6	Cultureel erfgoed	41
6.6.1	Archeologie	42
6.7	Omgevingsveiligheid	43
6.8	Weging van het waterbelang	45
6.9	Flora en Fauna	46
6.10	Luchtkwaliteit	48
6.11	Activiteiten en milieuzonering	49
6.12	Duurzaamheid	51
6.13	Gezondheid	52
6.14	Klimaatadaptatie	53
6.15	Infrastructuur en/of kabels en leidingen	54
7.	Belangenafweging en conclusie	55
8.	Bijlagen	56

1. Inleiding

1.1 Planbeschrijving

De gemeente Amersfoort wil De Hoef-West transformeren tot een levendige en aantrekkelijke gemengde stadswijk waarin wordt gewoond, gewerkt en geleerd. In de wijk wordt een deel van de woningbouwopgave van de gemeente Amersfoort gerealiseerd. In 'Ontwikkeldkader Hoefkwartier 2024'¹ wordt uitgegaan van een toevoeging van 3.500-4.000 woningen. Het Hoefkwartier is een organische gebiedsontwikkeling. De gemeente Amersfoort biedt flexibiliteit aan particuliere initiatieven om met eigen initiatieven voor herontwikkeling te komen. Van Wijnen Projectontwikkeling (hierna Van Wijnen) is voornemens Hoefse Hoven A (Netwerklaan 242) te ontwikkelen. In dit plangebied wordt een woontoren gerealiseerd van 14 verdiepingen hoog met in totaal 76 appartementen en een commerciële plint en een galerijgebouw van 5 verdiepingen hoog met 43 appartementen.



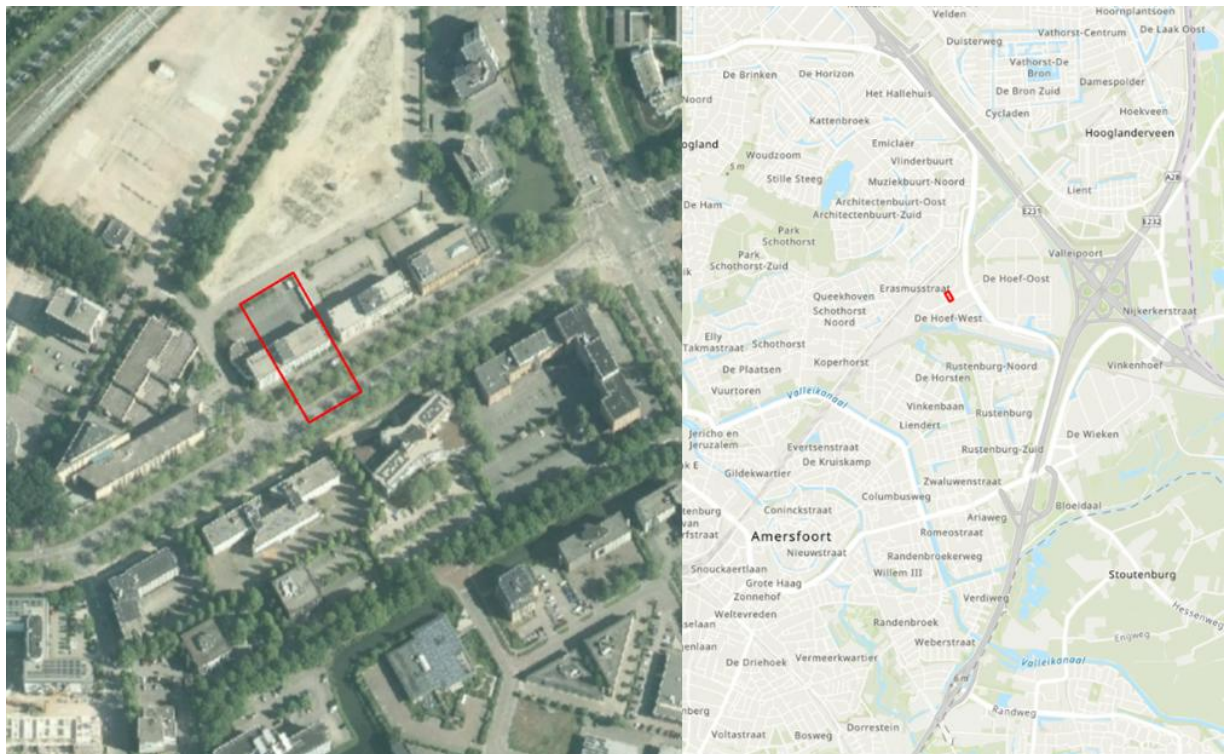
Figuur 1-1 Impressie gebouwoontwerp (bron: AGNOVA architecten)

Het planvoornemen past niet in het vigerend juridisch kader. Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'bedrijventerrein e.o. en snelwegen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 december 2014, geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Gemengd-1'. Het realiseren van woningen is op deze plek niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken is het wijzigen van het omgevingsplan noodzakelijk. Het onderhavige plan voorziet in de motivering van het wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de stad Amersfoort in de wijk Hoefkwartier. Het plangebied is omringd door wegen en bebouwing. Ten noorden van het plangebied is de Printerweg gelegen, ten oosten is een bedrijfspand van de Rabobank gelegen. Ten zuiden is de Netwerklaan gelegen en ten westen de Monitorweg. In figuur 1-2 is het plangebied weergegeven ten opzichte van de omgeving.

¹ Actualisatie ontwikkeldkader Hoefkwartier, Karres Brands in opdracht van gemeente Amersfoort, 2024



Figuur 1-2 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving, plangebied in rood omkaderd. Bron: esri.com

Onderhavig initiatief vindt plaats aan Netwerklaan 242 (plot A). In het plan is rekening gehouden met een tijdelijke en een definitieve situatie. In de tijdelijke situatie wordt er een parkeerplaats gerealiseerd om te voldoen aan de parkeereis van de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt het water geborgen in een wadi ten westen van het initiatief. Wanneer het initiatief aan de Printerweg 6-8 (plot B) gereed is wordt er ter plaatse van het parkeerterrein een park met de daarbij horende wadi gerealiseerd. Op plot B is er dan voldoende parkeerplaats om te voldoen aan de parkeereis van beide plots.

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

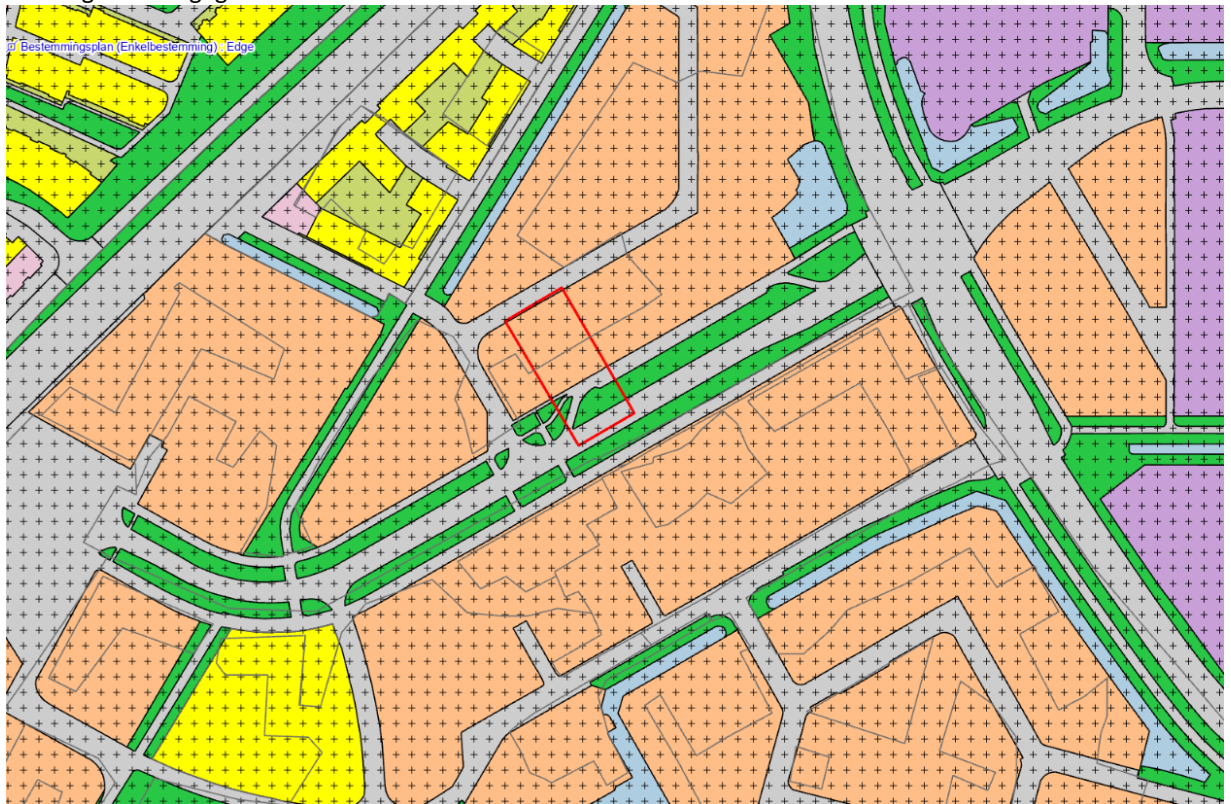
Het plangebied ligt binnen het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan ‘bedrijventerreinen e.o. en snelwegen’ (vastgesteld op 9 december 2014). Er gelden de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen in het plangebied:

- Enkelbestemming Gemengd – 1.
- Enkelbestemming Groen.
- Enkelbestemming Verkeer – Verblijfsgebied.
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.
- Gebiedsaanduiding milieuzone – zones Wet milieubeheer 3.2.

Daarnaast gelden de volgende relevante plannen:

- Bestemmingsplan Veegplan B (vastgesteld 26 september 2017): de regels voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn van toepassing. Dit plan is op 17 september 2024 herzien op het gebied van archeologie. Hierbij zijn de grenzen van de dubbelbestemming ‘Archeologie’ veranderd.
- Paraplubestemmingsplan Parkeren 2023 (vastgesteld 23 april 2024): binnen het plangebied zijn de algemene regels voor parkeren van toepassing.

Op figuur 1-3 is een uitsnede van het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan ‘bedrijventerreinen e.o. en snelwegen’ weergegeven.



Figuur 1-3 Uitsnede tijdelijk deel van het omgevingsplan, plangebied in rood omkaderd. Bron: regelsopdekaart

1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De Omgevingswet (Ow) streeft naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow). Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de projectbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de juridische vertaling toegelicht. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging aan bod. Om een indruk te krijgen van wat met de omgevingsplanwijziging wordt beoogd en hoe dit juridisch is vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende. De hoofdstukken 5 en 6 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan in op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod. Hierna volgt in hoofdstuk 7 de conclusie.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Bedrijventerrein de Hoef was oorspronkelijk een kantoorgebied met een aantal grote onderwijsinstellingen en enkele industriële functies. De ambitie is om dit gebied de komende jaren te veranderen in een stadswijk waar het prettig is om te wonen, werken, leren en ontspannen. In het gebied van voorliggend TAM-IMRO plan staat een kantoor en bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan weerszijden van het plangebied liggen kantoorpanden. Aan de noordzijde waren tot 2022 kantoren gevestigd, echter met het initiatief 'Hoefkwartier' zijn deze reeds gesaneerd en deels opnieuw bebouwd met woningen en voorzieningen. In de huidige situatie is zijn er in de gehele ontwikkeling van het Hoefkwartier al ruim 300 woningen gebouwd. Het plangebied is 2.891 m² groot.

2.2 Toekomstige situatie

Programma

Van Wijnen is voornemens de huidige bebouwing te slopen en een te bouwplan realiseren met maximaal 119 woningen in combinatie met 85 m² commerciële ruimte. Binnen het woningbouwprogramma is sprake van een gevarieerd programma met ruimte voor sociale huurwoningen (minimaal 35%), woningen voor middenhuur (minimaal 20%) en vrije sector huur.

De bestaande bebouwing wordt volledig gesloopt, waarna de nieuwbouw wordt gerealiseerd met bijbehorende tijdelijke parkeerplaatsen (zie paragraaf 6.4) en groen. Het westelijk deel van de gronden wordt openbare ruimte met een watersingel.



Figuur 2-1 definitief VO Hoefse Hoven deelgebied A (bron: AGNova Architecten)

De toren

In het plangebied wordt een woontoren gerealiseerd van 14 verdiepingen hoog met in totaal 76 appartementen en een commerciële plint. De appartementen omvatten 74 appartementen van 55-80 m² en twee appartementen van 80-120 m². In de commerciële plint zijn publieksgerichte dienstverlening, horeca in categorie 1 en 3 en kantoren toegestaan, met een maximum oppervlakte van 85 m² BVO.

De toren heeft een opbouw waarbij de onderste vijf bouwlagen zijn voorzien van een frame. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van 3,6 meter. In de vier lagen daarboven liggen in het metalen frame verspringend balkons. Deze balkons zijn uitgerust met nestelmogelijkheden en plantenbakken met klimplanten, wat zorgt voor koelte in de zomer, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. De toren is uitgevoerd in metselwerk in natuurtinten, conform het kleurpalet van Hoefkwartier. De toren heeft 14 bouwlagen.

De galerijwoningen

De 43 galerijwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen. Dit betreffen sociale huurappartementen van 55-80 m² groot. Aan de singelzijde zijn balkons geplaatst in een frame dat aansluit op het frame van de toren. Het frame is begroeid met klimplanten en voorzien van nestelmogelijkheden.

Op de hoek van de Singel en de Printerweg bevindt zich een sociale ruimte voor de buurt. Daarnaast is er een gemeenschappelijke fietsenberging en een gezamenlijke woonkamer, enkel bedoeld voor bewoners van het gebouw voorzien.



Figuur 2-2 Aanzicht vanaf Netwerklaan (bron: AGNova Architecten)



Figuur 2-3 Aanzicht vanaf Printerweg (bron: AGNova Architecten)

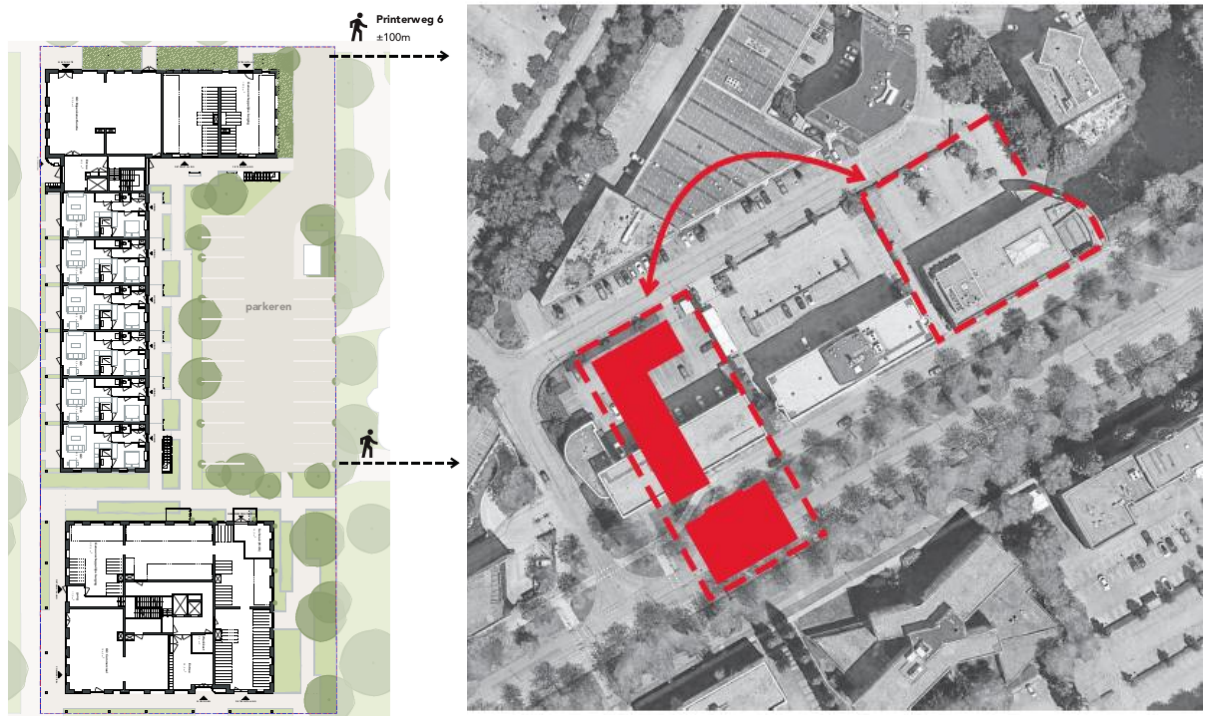
Bouwmassa

Op de hoek van het Hoefpark komt een toren van veertien lagen hoog. Een framework met balkons en ruimte voor groen vouwt zich om de eerste vijf lagen van de toren heen. De toren heeft een vierkante footprint die op verschillende verdiepingen afwisselend terugspringt.

De naastgelegen galerij is visueel in tweeën geknipt. Deze volumes zijn vier en vijf lagen hoog. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de waterzijde (zuidwestzijde). De entrees van de woningen liggen aan het binnengebied en deels aan de singel. De singel valt buiten de scope van deze motivering

Parkeren

Zoals beschreven in paragraaf 1.3. is er in het plan rekening gehouden met een tijdelijke en een definitieve situatie. Eerst wordt plot A gerealiseerd. In de tijdelijke situatie wordt er op plot A een tijdelijke parkeerplaats gerealiseerd om met die parkeerplaatsen in combinatie met de aanwezige parkeerplaatsen op plot B te voldoen aan de parkeereis van de gemeente Amersfoort. In de definitieve situatie wordt op plot B een toekomstbestendige parkeervoorziening gerealiseerd, die voorziet in de parkeerbehoefte van beide plots. De tijdelijke parkeerplaatsen in plot A verdwijnen in de definitieve situatie. Daarmee is de parkeeroplossing in zowel de tijdelijke als in de definitieve situatie geborgd. Een nadere toelichting op de parkeeroplossing is gegeven in hoofdstuk 6.4.



3. Planopzet

3.1 Algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor de fysieke leefomgeving. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettige plek is, zijn in Nederland regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.

3.2 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt de gemeente welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels op rijksniveau vervallen. Deze regels worden overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22L van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

3.3 Aanpassen van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is voor 2024 een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen, zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Deze tijdelijke maatregel is bij besluit van 13 september 2024 verlengd voor 2025.

TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen. Dit plan is een TAM-omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een woontoren met een commerciële plint en een galerijgebouw met appartementen.

3.4 Wat is een TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen in STOP. Dit geldt zowel voor gemeenten die om technische redenen niet kunnen werken met STOP, als voor gemeenten die technisch al wel kunnen werken met STOP, maar om andere redenen ervoor kiezen om in de beginfase TAM-IMRO te gebruiken om hun omgevingsplan te wijzigen.

Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22L ingevoegd in het omgevingsplan.

3.5 Toelichting op planregels

3.5.1 Preamble

De preamble regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort. Zo bepaalt de preamble dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22L van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22L.1, 22L.2, etc. Het maakt duidelijk dat het TAM-omgevingsplan onderdeel is van het omgevingsplan.

3.5.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit TAM-omgevingsplan noodzakelijke begrippen. Het toevoegen van definitiebepalingen zorgt voor duidelijkheid en daarmee tot rechtszekerheid.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

3.5.3 Hoofdstuk 2 Integratie omgevingsplan

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Geometrische afbakening

Deze regel bepaalt op welke locatie dit TAM-omgevingsplan van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

3.2 Integratie omgevingsplan gemeente Amersfoort

Deze regel zorgt ervoor dat het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort.

3.3 Buitenwerkingstelling eerdere besluiten

Deze regel bepaalt dat een aantal besluiten, waaronder de bestemmingsplannen, niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in 3.1.

3.4 Integratie tijdelijk deel omgevingsplan

Zoals in paragraaf 3.2 is beschreven, bestaat het omgevingsplan uit een aantal regels die voorheen rijksregels waren. Deze regels worden middels deze regeling van toepassing verklaart op de locatie. Indien deze regels op een andere plaats dan hoofdstuk 22 in het omgevingsplan komen te staan, dan zorgt deze regeling er voor dat de regels alsnog van toepassing blijven. In afwijking hiervan zijn de geluidsbepalingen uit hoofdstuk 22 niet van toepassing als deze in strijd zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan.

3.5.4 Hoofdstuk 3 Thematische regels

Artikel 4 Algemeen

4.1 Oogmerk

Dit artikel geeft blijk van de bedoeling waarmee de regels in dit hoofdstuk zijn opgesteld.

4.2 Normadressaat

De normadressaat geeft aan tot wie de regels zijn gericht en wie de regels dus moet naleven.

Artikel 5 Archeologische waarden

De voor Waarde-Archeologie 3 aangewezen gronden zijn bedoeld voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 6 Geluid

Dit artikel bepaalt dat voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw een vergunningplicht geldt. De omgevingsvergunning wordt vervolgens verleend als de geluidbelasting niet hoger is dan de standaardwaarden. Indien het geluid wel hoger is dan de standaardwaarden, dan moet middels geluidsmitigerende maatregelen wel worden voldaan aan de standaardwaarden.

Artikel 7 Parkeren

Wanneer voor nieuwbouw, uitbreiding van de brutovloeroppervlakte of functiewijzigingen een omgevingsvergunning benodigd is, dan geldt als beoordelingsregel voor de omgevingsvergunning dat voldaan moet worden aan de beleidsregels van de gemeente Amersfoort voor parkeren.

3.5.5 Hoofdstuk 4 Activiteitgerichte regels

Artikel 8 Algemeen

Dit artikel geeft aan met welke bedoeling de regels zijn gesteld.

Artikel 9 Bouwen

9.1 Toepassingsbereik

Deze regeling bepaalt dat de regels in artikel 10 tot en met 13 van toepassing zijn op zowel het bouwen als het in stand houden van bouwwerken.

9.2 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog een meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

9.3 Vergunningplicht

In 9.3 wordt de vergunningplicht geïntroduceerd. Het is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan een bouwactiviteit te verrichten of een te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

9.4 Bouwen ten dienste van gebruik

Een bouwwerk mag alleen worden gebouwd als het gebruik ook is toegestaan in hoofdstuk 5.

Artikel 10 Hoofdgebouw

Artikel 10 stelt de regels voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw. Zo dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en geldt er een maximale bouwhoogte, een woningtypologie en een maximaal aantal wooneenheden.

Artikel 11 Overige andere bouwwerken

Artikel 11 bevat de beoordelingsregels voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van overige andere bouwwerken.

Artikel 12 Ondergeschikte bouwdelen

Deze regeling gaat over het bouwen van ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, kozijnen, luifels en overstekende daken.

Artikel 13 Bouwactiviteiten met nadere afweging

Artikel 13 bevat een mogelijkheid om af te wijken van de beoordelingsregels die in artikel 10, 11 en 12 worden gesteld. Voor deze afwijking geldt een nadere afweging. Zo kan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit ook worden verleend wanneer bijvoorbeeld de in de regels gestelde maten met niet meer dan 10% worden overschreden.

3.5.6 Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten

Artikel 14 Algemeen

14.1 Toepassingsbereik

In 14.1 wordt aangegeven dat dit hoofdstuk gaat over gebruiksactiviteiten in het onderhavige TAM-omgevingsplan.

14.2 Oogmerk

Dit artikel geeft aan met welke bedoeling de regels in dit hoofdstuk zijn gesteld.

14.3 Normadressaat

De normadressaat geeft aan tot wie de regels zijn gericht en wie de regels dus moet naleven.

14.4 Verbod op strijdig gebruik

In 14.4 is een verbod opgenomen om gebruiksactiviteiten te verrichten die niet toegestaan zijn in dit hoofdstuk.

Artikel 15 Wonen

De gronden in het werkingsgebied Wonen mogen volgens dit artikel worden gebruikt voor wonen in woningen. Verder mogen onder bepaalde voorwaarden beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis worden verricht. Wanneer het gaat om publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, is een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 16 Publieksgerichte dienstverlening

De gronden in het werkingsgebied specifieke vorm van dienstverlening – publieksgerichte dienstverlening mogen worden gebruikt voor publieksgerichte dienstverlening. Het gaat dan om een bedrijf of instelling die in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek. Maximaal 85 m² bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor publieksgerichte dienstverlening.

Artikel 17 Kantoor

De gronden en de begane grond van bouwwerken mogen binnen het werkingsgebied kantoor worden gebruikt voor administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening. Maximaal 85 m² bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor kantooractiviteiten.

Artikel 18 Horeca

Binnen het werkingsgebied horeca van categorie 1 is het toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 1. Het gaat dan om horeca in de vorm van bijvoorbeeld een lunchroom of theehuis. Binnen het werkingsgebied horeca van categorie 3 is het toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 3. Het gaat dan om horeca als ondergeschikte nevenactiviteit. Maximaal 85 m² bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor horeca-activiteiten.

Artikel 19 Buurtcentrum

De gronden in het werkingsgebied specifieke vorm van maatschappelijk – buurtcentrum mogen worden gebruikt voor een buurtcentrum.

Artikel 20 Groen - Buurtgroen

De gronden in het werkingsgebied Groen - Buurtgroen mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen met een functie voor de buurt, waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen- en partijen (incl. onderhoudspaden en -stroken), recreatief medegebruik, voet- en fietspaden, buurtinitiatieven, speeltoestellen en geluidwerende voorzieningen. Verder zijn tijdelijke parkeervoorzieningen toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'parkeerterrein'. Dit gebruik mag worden voortgezet tot het moment dat ter plaatse van de Printerweg 6 (plot B) de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en in gebruik zijn genomen. Binnen het werkingsgebied geldt een vergunningplicht met beoordelingsregels voor het gebruiken van wegen en parkeervoorzieningen.

3.5.7 Overgangsrecht

Artikel 21 Overgangsrecht

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De sloop- en nieuwbouw wordt geïnitieerd door gemeente Amersfoort. In de begroting is derhalve rekening gehouden met de te verwachten kosten. Als een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt, en er verhaalbare kosten zijn, moeten die kosten in beginsel verhaald worden. Om deze reden heeft de gemeente middels deze omgevingsplanwijziging kostenverhaalregels opgenomen. Deze manier maakt het mogelijk verhaalde kosten naar evenredigheid te verhalen op een initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is gelet op voorgaande economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Burgerparticipatie

Op 26 september 2024 heeft in het Hoefcafé een informatieavond plaatsgevonden om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren over het plan. Via verscheidende kanalen zijn geïnteresseerden uitgenodigd door de gemeente Amersfoort om deze avond bij te wonen, waaronder de online projectpagina, stadsberichten, nieuwsberichten en sociale media. Uiteindelijk hebben 40 geïnteresseerden het Hoefcafé bezocht. Het participatieverslag is als bijlage toegevoegd (bijlage 1)

Het programma van het Hoefcafé op 26 september 2024 was in twee delen opgedeeld. Tijdens het eerste deel van de avond werd een plenaire presentatie gehouden met verschillende thema's zodat bezoekers van dezelfde informatie worden voorzien. Tijdens deze plenaire presentatie was ook tijd gereserveerd om het ontwerp van Hoefse Hoven A te presenteren. Daarnaast kwamen tijdens de plenaire presentatie ook de volgende thema's aan bod:

- Toekomstvisie station Schothorst - Resultaten (door Karres & Brands)
- Globaal ontwerp & planning van verduurzaming ROC Disketteweg 10
- Algemeen (o.a. actualisatie ontwikkelkader en positionering).

Voor het tweede deel van de avond was per thema een tafel ingericht waar bezoekers in gesprek kunnen gaan met de betrokken personen van dat thema. Een van deze tafels was gereserveerd voor het ontwerp van Hoefse Hoven A en werd voorzien van foamborden waarop verschillende aspecten van het ontwerp uitgelicht worden. Bij deze tafel konden belangstellenden ook terecht om het ontwerp beter te bekijken, extra toelichting te krijgen en vragen te kunnen stellen. Daarnaast waren er bij de tafel reactiekaarten beschikbaar die door de bezoekers ingevuld kunnen worden. Op deze reactiekaarten staan een aantal vragen die betrekking hebben op het plan en is vrije ruimte beschikbaar om overige opmerkingen achter te laten.

Op basis van de gesprekken die tijdens de informatieavond gevoerd zijn en door de ingevulde reactieformulieren komt als conclusie naar voren:

- bezoekers waren zeer geïnteresseerd in de plannen en zijn blij met de stappen die gezet worden;
- iedereen kijkt er vooral naar uit dat de projecten zo snel mogelijk echt van start gaan zodat de toekomstvisie voor het gebied gaat leveren;
- er zijn geen bezwaren of negatieve reacties ontvangen op het plan;
- er zijn geen concrete verbeterpunten genoemd waarmee aan de slag gegaan kan worden;
- het ontwerp viel goed in de smaak en kon op veel positieve reacties rekenen.

4.2.2 Vooroverleg en terinzagelegging

Vooroverleg

Gelet op het milieueffectrapport De Hoef-West en het Ontwikkelkader Hoefkwartier zijn de relevante vooroverlegpartners betrokken.

Terinzagelegging

Het TAM-omgevingsplan heeft van 19 juni 2025 tot en met 30 juli 2025 ter inzage gelegen. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer van het ontwerpplan is NL.IMRO.0309.TAM009-0201). Ook lagen de stukken ter inzage in de publiekshal van het stadhuis. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er is één (schriftelijke) zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22L Netwerklaan 242, die als bijlage 13 is bijgevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan. Ook zijn in de zienswijzennota enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

4.3 Handhaving

Handhaving op het gebied van de fysieke leefomgeving splitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Het kan kortweg worden omschreven als: 'elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen'. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het omgevingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd. Daarnaast bestaat vanuit de Omgevingswet de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving door eenieder. Het niet naleven van een omgevingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijke niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zijn de regelgeving die zij in het omgevingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en niet handhaven van het omgevingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het omgevingsplan te handhaven en te blijven handhaven.

5. Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie

Kader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. We maken ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. We bevorderen duurzaam economisch groeipotentieel. We zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's. En we stimuleren een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

Conclusie

Het planvoornemen kent geen strijdigheid met de NOVI.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Kader

Uit het tweede lid van de 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

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

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat is hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën; en
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Toetsing

In hoofdstuk 6 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt per omgevingsaspect ingegaan op de relevante instructieregels.

Conclusie

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van het Bkl.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' was in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op basis van artikel 5.129g van het Bkl blijft een toets aan de Ladder ook met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. In de Ladder is opgenomen dat, voor zover een omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Toetsing

Het is van belang om bij de vaststelling van TAM-IMRO plannen de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL: RVS:2015:2921, r.o. 4.3.).

De ontwikkeling betreft de sloop van een bestaand kantoorpand en de realisatie van een woongebied met 119 woningen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Kwalitatieve behoefte

Omgevingsvisie provincie Utrecht

De omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de visie staan verschillende beleidsthema's, welke de ambities van de provincie weergeven. Per beleidsthema worden keuzes gemaakt voor de toekomst. Samen zorgen de zeven thema's voor een gezonde en veilige leefomgeving. Voor het onderhavige plan zijn alle beleidsthema's tot zekere hoogte relevant. Hieronder zijn alleen de beleidsthema's weergegeven welke relevant zijn voor onderhavig onderzoek:

- Stad en land gezond.
- Veilige steden en dorpen.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur.

Toetsing

De realisatie van de woningen vindt raakvlakken met veel beleidsthema's, voor onderhavig onderzoek worden de meest relevante hiervoor genoemd. Zo wordt bij het plan onder andere gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu, wordt woningaanbod gecreëerd en wordt gebouwd in een bereikbare omgeving. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

Omgevingsvisie gemeente Amersfoort

Op 19 december 2023 is de omgevingsvisie Amersfoort 2023-2040 vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente Amersfoort richting aan alle keuzes over het gebruik en de inrichting van de ruimte in de stad. Zo vormt de omgevingsvisie de basis voor beleid en de regels die meer gericht zijn op de uitvoering: de omgevingsprogramma's, -plannen, en -vergunningen. En zo is de omgevingsvisie het afwegingskader als een ruimtelijk initiatief niet in een bestemmingsplan of het omgevingsplan past. Amersfoort wil een inclusieve en aantrekkelijke stad zijn om in te wonen. Hiervoor wordt gehandeld met het principe: Amersfoort biedt een thuis voor iedereen, er wordt gekozen voor gezond groeien met voldoende diversiteit. Veel verschillende mensen kunnen hiernaast en met elkaar leven, waarbij iedereen zichzelf kan zijn en zich verbonden kan voelen.

De Amersfoortse doelen op gebied van wonen zijn:

1. gezond groeien en leefbare wijken;
2. passende ouderenhuisvesting en wonen met zorg;
3. een thuis voor iedereen.

Vergelijkbaar met provinciaal beleid is het voor de gemeente van belang om voldoende woonaanbod te creëren voor diverse doelgroepen met voldoende faciliteiten en verbinding met de omgeving.

Toetsing

Zoals vermeld, is het gemeentelijk beleid op gebied van wonen vergelijkbaar met het provinciaal beleid. Bij de realisatie van de woningen binnen het plan is diversiteit in aanbod van groot belang. Dit is ook binnen de Omgevingsvisie een belangrijk punt. Hiernaast wordt bij het plan gestreefd naar een gezond en veilig leefmilieu en wordt gebouwd in een bereikbare omgeving. In de omgevingsvisie wordt 'Hoefkwartier' beschreven als een hoogstedelijk, dynamisch en gemengd gebied. De toekomstvisie voor het gebied is dat het een gezonde stadwijk met een mix aan functies zoals wonen, werken, onderwijs, detailhandel en horeca wordt. Het initiatief draagt hieraan bij. Daarmee is planvoornemen passend binnen de Omgevingsvisie Amersfoort.

Deltaplan Woonopgave Amersfoort

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Amersfoort het Deltaplan Wonen vastgesteld. Dit plan bevat een uitbreiding en aanscherping van de strategie sociale woningbouw. Het woonbeleid is erop gericht dat er voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd. Momenteel heeft Amersfoort te maken met een groot woningtekort, waardoor er voor grote delen van de bevolking geen passende woning beschikbaar is. Doorstroming is daarom cruciaal. De gemeente zet in om tot 2030 per jaar ongeveer 1.000 woningen te realiseren. Amersfoort wil de lange wachtlijsten voor woningzoekenden oplossen en zorgen dat ook inwoners met een kleinere portemonnee nu en in de toekomst een woning kunnen kopen of huren. Tot 2030 zet Amersfoort daarom in op een groei van 1.000 woningen per jaar, zoals is vastgesteld in het Deltaplan Wonen. Het aandeel binnenstedelijke groei van de 1.000 woningen per jaar is 70%. In totaal worden in de projecten

Langs Eem en Spoor tussen de 4.000 en 5.000 woningen gebouwd. Dat betekent dat er in hoge dichtheid gebouwd gaat worden.

Vanuit het deltaplan wordt middels beleid en maatregelen niet alleen gefocust op sociale huur, maar inmiddels op speciale doelgroepen.

Toetsing

Binnen het initiatief is er een toevoeging van totaal 119 woningen beoogd met een mix van sociale huurwoningen, middenhuur en vrije sector huur. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van het Deltaplan wonen.

Kwantitatieve behoefte

Actuele behoefte

In de woondeal is besloten dat de er in de gemeente Amersfoort in totaal 27.000 woningen gebouwd moeten worden. Voor de stad zelf rust een woningbouwopgave van 11.584 woningen. In de woonvisie van de provincie Utrecht en in het Deltaplan Woonopgave Amersfoort wordt beschreven dat het doel van de gemeente is om 1.000 woningen (9.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030), waarvan 55% betaalbare woningen (jaarlijks 350 sociale huurwoningen en 200 middensegmentwoningen).

Kwantitatieve behoefte

Uit onderzoek door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat volgens het meest realistische scenario het aantal huishoudens in de regio Amersfoort tot het jaar 2039 zal groeien met ruim 20.000. Om die groei te faciliteren is de volgende groei per jaar weergegeven in tabel 5-1.

Tabel 5-1 Planaanbod en uitbreidingsaanvraag tot 2040 regio Amersfoort

Tabel 3 Planaanbod en uitbreidingsaanvraag tot 2040, EG-scenario				
	Planaanbod tot 2030	Planaanbod tot 2040	Uitbreidingsaanvraag tot 2030	Uitbreidingsaanvraag tot 2040
Amersfoort	8.300	9.300	13.100	20.800
Baarn	600	600	1.300	1.800
Barneveld	5.300	5.300	3.000	5.100
Bunschoten	1.800	2.300	1.300	1.900
Eemnes	600	600	400	500
Leusden	900	900	400	300
Nijkerk	3.000	3.000	2.400	3.700
Soest	1.300	1.300	1.300	1.800
Woudenberg	1.000	1.400	700	900
Regio Amersfoort	22.800	24.700	23.900	36.800

Bron: EIB

Tabel 5-2 Kwantitatieve behoefte volgens Deltaplan 2019 (Bron: Gemeente Amersfoort)

Woningen totaal	2018-2030	2030-2040	2040-2050
Totaal	10.000-12.000	4.000-8.000	2.000-5.000
Per jaar	Ca 1.000	Ca 600	Ca 350

Met het realiseren van woningen op de planlocatie, wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om meer binnenstedelijke woningbouw te realiseren. Gezien de krapte op de Amersfoortse woningmarkt voorziet het voornemen in een behoefte, en valt uit te sluiten dat het realiseren van 119 woningen leidt tot leegstand elders; de leegstaande bebouwing in de huidige situatie wordt juist opgevuld. Het initiatief bevordert de doorstroming en daarmee het vrijkomen van woningen in andere sectoren waar behoefte is.

Bestaand stedelijk gebied

Op basis van de voorgaande kwalitatieve en kwantitatieve toetsing blijkt, dat er aantoonbaar behoefte is aan de woningen. In het kader van de ladderonderbouwing dient daarnaast onderbouwd te worden voor hoever het plan is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan”:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het beoogde plan maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Amersfoort. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied bestaande gebouwen welke als ‘kantoor’ zijn bestemd. De kantoorbestemming bevat een bouwvlak en laat hiermee bebouwing toe. De omgeving van het plangebied bestaat nu ook voornamelijk uit kantoren, echter maakt voorliggend plan uit van een grotere transformatie, namelijk die van het ‘Hoefkwartier’. De transformatie voorziet in woningen, detailhandel en horeca en dienstverlening. Op basis hiervan is de conclusie dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Conclusie

Voor de beoogde plannen is een onderbouwing ladder duurzame verstedelijking opgesteld. Het kantoorpand dat aanwezig is in het plangebied wordt gesloopt en er worden 119 appartementen gerealiseerd. Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit de voorliggende onderbouwing is de conclusie, dat er aantoonbare behoefte is aan de beoogde woningen. Het plangebied wordt in de omgevingsvisie van Amersfoort beschreven als een belangrijk gebiedsaccent waar in de toekomst een gezonde stadswijk komt. Hiernaast wordt het initiatief binnen stedelijk gebied waardoor hier geen verdere toetsing dient plaats te vinden. Het initiatief is in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1.4 Waterbeleid

5.1.4.1 Nationaal Water Programma 2022 - 2027

Het Nationaal Water Programma 2022 – 2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016 – 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen werd geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen. Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het uit te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daarin te blijven voldoen.

5.1.4.2 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) benadrukken het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot de aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's.

5.1.4.3 Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

5.1.4.4 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie maakt deel uit van het Deltaprogramma. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie moet leiden tot een langjarige en planmatige aanpak van het beperken van de gevolgen van overstromingen, wateroverlast, hittestress en droogte. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de gezamenlijke ambitie dat in 2050 alle steden en dorpen in Nederland klimaatbestendig en

waterrobuust zijn ingericht. Bij het hevige neerslag blijven in een klimaatbestendige stad, de bedrijven en woningen droog en blijven de hoofdwegen begaanbaar. Ook wordt regen benut voor droge en zeer warme periodes, om zo schade te voorkomen.

5.1.4.5 Kamerbrief 'Water en bodem sturend'

In een brief aan de Tweede Kamer in november 2022 hebben minister Harbers en staatssecretaris Heijnen principes en structurerende keuzes geformuleerd over de rol van water en bodem in de ruimtelijke ordening. De brief presenteert principes waarbij water en bodem een leidende rol spelen bij toekomstige besluitvorming.

In de brief worden de volgende uitgangspunten gehanteerd die de basis vormen voor structurerende keuzes die in de brief worden gemaakt.

Niet afwentelen

Het principe van 'niet afwentelen', zoals benoemd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), is op verschillende manieren van toepassing:

- Niet afwentelen op toekomstige generaties;
- Niet afwentelen naar andere gebieden of functies;
- Niet afwentelen van privaat naar publiek.

Meer rekening houden met extremen

De klimaatscenario's en concrete incidenten als gevolg van hevige regenval én hitte en droogte geven op dit moment geen aanleiding tot optimisme. Daarom is het belangrijk om in ons beleid en onze aanpak veel meer dan nu rekening te houden met extremen. Worstcasescenario's zijn door het veranderende klimaat veel vanzelfsprekender geworden en maken het noodzakelijk ons daar nog beter op voor te bereiden.

In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem

Omgaan met wateroverlast en droogte vraagt een samenhangende aanpak. Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem. Al in het begin van deze eeuw hebben Rijk en decentrale overheden daarom het uitgangspunt vasthouden-bergen-afvoeren vastgelegd in een overeenkomst. Dit bereiken we door een vitale bodem te bewerkstelligen, die als een spons het water opneemt, maar ook door het realiseren van voldoende bufferen afvoercapaciteit. Daarbij streven we naar een veerkrachtig ecosysteem, dat beter opgewassen is tegen de extra verstoringen door klimaatverandering.

Meerlaagsveiligheid

Om de risico's van overstroming in de toekomst te beperken, vragen we als Rijk bij onze medeoverheden meer aandacht voor meerlaagsveiligheid. Aandacht voor waterveiligheid betekent meer dan preventief dijken en keringen aanleggen versterken. Conform het eerste advies van de Beleidstafel wateroverlast en hoogwater passen we het principe van meerlaagsveiligheid niet alleen toe op het hoofdwatersysteem maar ook op het regionaal watersysteem.

Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen

Als we verstandiger omgaan met de bodem, kunnen we de natuurlijke kracht van de bodem benutten. Verstandiger omgaan met onze bodem betekent onder meer dat we de bodem minder afdekken, niet onnodig afgraven (en grond elders dumpen) en niet verontreinigen.

Integrale aanpak in de leefomgeving

De water- en bodemopgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met andere opgaven in de leefomgeving. Zo kunnen doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem niet los gezien worden van verstedelijking, woningbouw, landbouw en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is dan ook noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.

Comply or explain

Veel van de structurerende keuzes hebben het karakter van: 'pas toe of leg uit'. De heer Remkes benadrukt dat voor bepaalde doelen onontkoombare en juridisch afdwingbare maatregelen nodig zijn. Wanneer wordt afgeweken geldt dat dit expliciet uitlegbaar en toetsbaar moet zijn en dat doelen nog steeds wel gehaald worden. Het principe 'comply or explain' geldt voor alle partijen waaronder ook het Rijk.

Structurerende keuzes

Aan de hand van de bovenstaande principes zijn structurerende keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn geclusterd per thema of gebied. Als thema's en gebieden zijn daarbij onderscheiden:

- Water en bodem;
 - Voldoende en schoon (zoet)water;
 - Bodem; vitaal en efficiënt geordend.
- Bebouwd gebied;
- Gebieden;
 - Laagveengebieden;
 - Verziltende kustgebieden;
 - Hoge zandgronden.

5.1.5 Conclusie waterbeleid

Het aspect water wordt getoetst in paragraaf 6.5 getoetst. Het aspect water vormt geen belemmering voor verdere planvorming.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

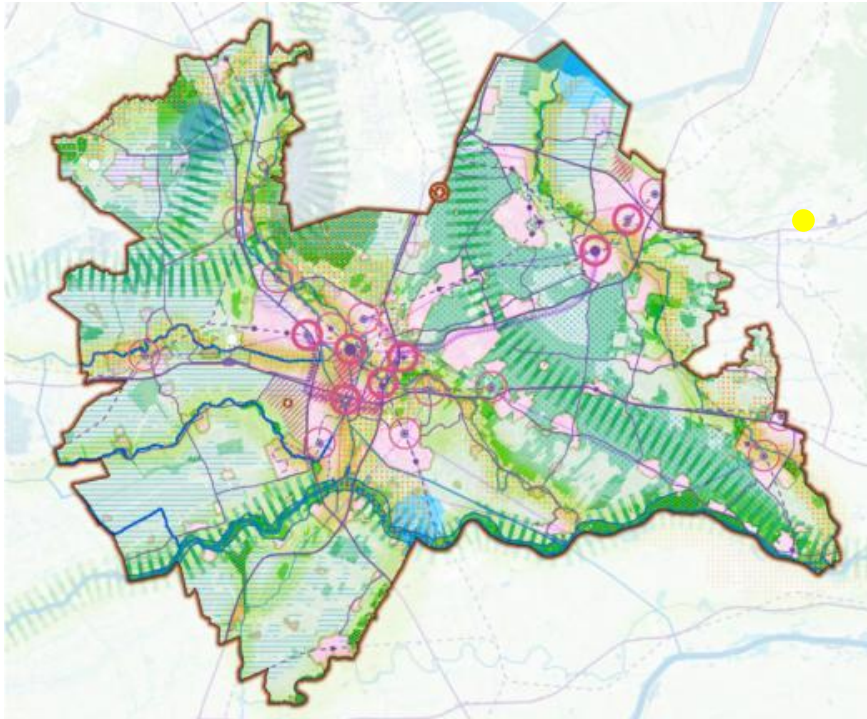
- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
- Toekomstbestendige natuur en landbouw

De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Met deze uitwerking van het beleid in drie regio's brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities. De provincie wil haar visie bereiken door functies slim te combineren en ontwikkelingen te concentreren. Alleen dan is het mogelijk om onze ambities en opgaven te realiseren. De provincie moet concentreren en combineren om bijvoorbeeld een plek te geven aan de stedelijke ontwikkelingen, het opwekken van duurzame energie en de groene en blauwe ontwikkelingen. Dit is het hart van de Omgevingsvisie en het vormt de basis voor al het provinciale beleid en uitvoering.

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo'n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in 1 provinciale Omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen de een prioritaire locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunt. Daarnaast maakt het deel uit van het binnenstedelijk/ binnendorpse ontwikkelgebied, zoals te zien is op figuur 5-1.



Figuur 5-1 ligging plangebied in stedelijk gebied (aangegeven met gele cirkel) Bron: Omgevingsvisie Utrecht.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

5.2.2 Bodem- en waterprogramma 2022 – 2027

Het provinciaal bodem- en waterbeleid is gebundeld in het “Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027”. Er wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte Regionaal Waterprogramma en de ambities en het beleid uit de Omgevingsvisie worden verder uitgewerkt.

Eén van de beleidsthema's in de Omgevingsvisie is een klimaatbestendig en water robuust watersysteem dat duurzaam wordt ingezet, en dat veerkrachtig kan omgaan met neerslag en droogte. Tevens richt het zich op voldoende en schoon drinkwater, de KWR-doelstellingen en veilig en verantwoord omgaan met duurzame energie.

In het bodem- en waterprogramma staan verschillende doelen beschreven. Hier volgt een korte opsomming. Als overkoepelende thema moet de ondergrond nu en in de toekomst duurzaam, zorgvuldig en veilig worden gebruikt, en moet het lineaire (drink)watersysteem zijn omgebouwd tot een circulair systeem. Tevens wordt er ingezoomd op schoon oppervlaktewater, een schone bodem en schoon grondwater, een goede bodemkwaliteit, voldoende water, waterveiligheid en tot slot energie uit bodem en water.

Toetsing

De toetsing aan het bodem- en waterbeleid van de provincie Utrecht vindt plaats in respectievelijk hoofdstuk 6.5 en hoofdstuk 6.8 van voorliggende toelichting.

5.2.3 Convenant toekomstige woningbouw

In het 'Convenant toekomstbestendige Woningbouw provincie Utrecht' worden de duurzaamheidsambities weergegeven voor gebouwen die in de provincie worden gerealiseerd. Vertrekpunt van dit convenant is de ambitie van provincie Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, provincie Noord-Holland, provincie Flevoland en provincie Zuid-Holland om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn:

- Circulariteit
- Energie
- Klimaatadaptatie
- Duurzame mobiliteit
- Natuurinclusiviteit en gezondheid.

Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie.

Het convenant verwijst daarnaast naar andere initiatieven zoals de 'Afspraken klimaatadaptief bouwen', Programma Regionaal Programmeren, 'Samen versnellen naar het nieuwe normaal' en de 'Citydeal circulair en conceptueel bouwen'. Al deze initiatieven zijn net als dit convenant gericht op een samenleving die gebaseerd is op een circulaire economie in een gezonde, klimaat robuuste en kwalitatief goede leefomgeving, waarin we zo min mogelijk fossiele energiebronnen gebruiken.

Toetsing en conclusie

Een toetsing aan de duurzaamheid, klimaatadaptatie en gezondheid vindt plaats in paragraaf 6.12 tot en met 6.14. In deze paragraaf wordt ingegaan op de punten zoals genoemd in het convenant toekomstbestendig bouwen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met het convenant.

5.3 Beleid Waterschap Vallei en Veluwe

5.3.1 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft het Blauwe Omgevingsprogramma (BOP) opgezet als waterbeheerprogramma. Voor de planperiode zijn BOP-doelen opgesteld die in vijf categorieën zijn onderverdeeld. De 5 categorieën zijn;

1. waterveiligheid;
2. watersysteem;
3. wonen en zuiveren;
4. circulaire economie; en
5. energietransitie.

Daarnaast wordt gewerkt aan vijf maatschappelijke thema's;

1. waardevolle leefomgeving;
2. klimaatverandering;
3. energietransitie;
4. circulaire economie; en
5. biodiversiteit.

5.3.2 Waterschapsverordening 2024

De Keur is door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangen door de Waterschapsverordening. De Waterschapsverordening is een verordening met de wettelijke regels die het hoogheemraadschap hanteert bij de bescherming van oppervlaktewaterlichamen (beken, sloten en rivieren), waterkeringen, bergingsgebieden, grondwater en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen, etc.). In de

Waterschapsverordening wordt specifiek gekeken naar de regelgeving voor verschillende soorten gebieden en activiteiten.

5.3.3 Beleidsregels Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe

In de Beleidsregels Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe heeft het waterschap onder andere specifieke beleidsregels voor het brengen van water vanaf verhard oppervlak verwerkt. In de beleidsregels is een normbenadering vermeld. Daarin staat dat het watersysteem bij een T=100 neerslaggebeurtenis moet blijven functioneren. De neerslag die valt op verhard oppervlak mag niet leiden tot een extra belasting op het watersysteem tegenover een onverharde situatie. Het waterschap houdt hiervoor een bui van 87 mm aan als maatstaaf.

Een deel van de bui mag worden afgevoerd op het watersysteem met een afvoernorm van 1,5 l/s/ha (onder normale omstandigheden), bij een T=100 situatie wordt hiervoor 2x de afvoernorm gehanteerd. Door dit te vertalen naar mm is vastgesteld dat 26 mm/dag vertraagd mag worden afgevoerd met een knijpconstructie. Van de overige hoeveelheid neerslag zal een deel verdampen en achterblijven op de plaats waar het valt. Daarmee rekening houdend heeft het waterschap een norm van 60 mm aan resterend hemelwater wat dient te worden gecompenseerd. Het waterschap heeft geen eisen voor de wijze waarop wordt gecompenseerd.

Bij het afkoppelen van een rioolsysteem gelden de volgende beleidsregels:

1. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem.
2. Hieraan wordt in ieder geval voldaan wanneer:
 - a. er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt, of;
 - b. er een berging van 60mm per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd, of;
 - c. het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd, of;
 - d. er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.
3. De berging kan o.a. worden gerealiseerd door middel van:
 - a. een statische berging met een capaciteit van 600m³ per hectare;
 - b. een dynamische berging waarbij rekening wordt gehouden met infiltratie. De mate van infiltratie waarmee rekening gehouden mag worden dient te worden aangetoond.
4. De genoemde compensatie kan o.a. worden gerealiseerd door het benutten of creëren van overcapaciteit in het ontvangende watersysteem, onder andere door de inzet van stuwconstructies.

Toetsing en conclusie

De toetsing aan het waterbeleid genoemd in paragraaf 5.3.1 t/m 5.3.3 vindt plaats in hoofdstuk 6.8.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de 'Beleidsregels Waterschapsverordening waterschap Vallei en Veluwe'.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Amersfoort 2030 – 2040

Kader

De omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 'Gezond Samenleven' geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Amersfoort en bevat de strategische hoofdlijnen en keuzes die nodig zijn voor de integrale fysieke ontwikkeling van Amersfoort voor de periode tot 2030 met een doorkijk naar 2040. Het is daarmee een ambitiedocument en tegelijkertijd een richtinggevend kader voor initiatieven van zowel gemeente als uit de samenleving.

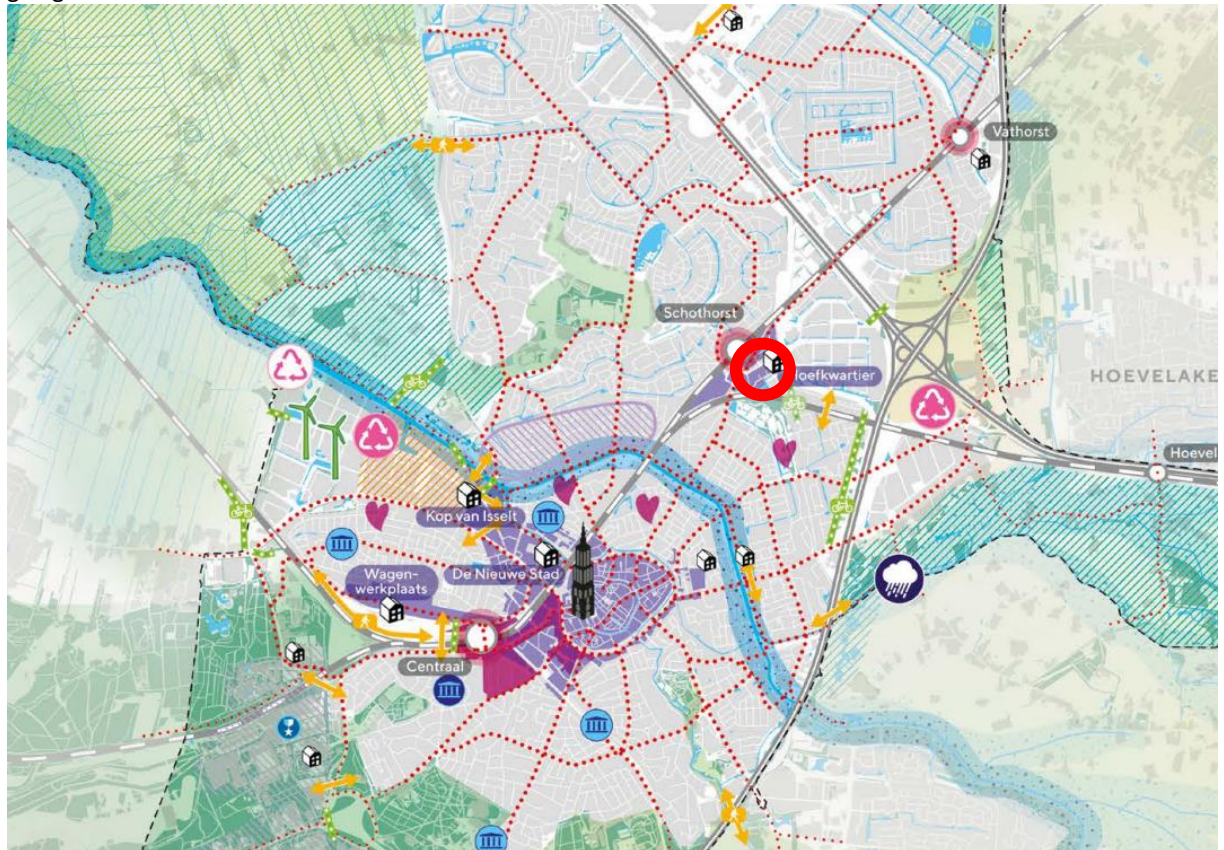
In de Omgevingsvisie is gekozen voor Gezond Samenleven als leidraad. Gezond Samenleven staat voor een gezonde leefomgeving in een compacte, inclusieve stad die plek biedt aan mensen en dieren, waarbij voorzieningen nabij en toegankelijk zijn en er voldoende (openbare) ruimte en groen is om te verblijven, te bewegen en te ontmoeten en met voldoende groen voor biodiversiteit en recreatie.

De omgevingsvisie bevat de verstedelijkingsstrategie voor Amersfoort en maakt duidelijk in welke richting Amersfoort zich wil doorontwikkelen. Daarnaast gaat de Omgevingsvisie in op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de ambities uit de Omgevingsvisie. De visie en strategie zijn vertaald in zes integrale ontwikkelopgaven voor de toekomst van Amersfoort:



Figuur 5-2: Zes ontwikkelopgaven. Bron: Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

Onderstaande kaart geeft de belangrijkste opgaven voor de gemeente Amersfoort aan. Het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel.



Figuur 5-3: Uitsnede omgevingsvisie gemeente Amersfoort

Toetsing

Dit gebied is aangegeven als hoog stedelijk, dynamisch en gemengd waar meer dan 500 woningen zijn voorzien. Met dit plan worden 119 woningen op een duurzame wijze gerealiseerd. De Hoef wordt in de omgevingsvisie aangeduid met 'plan van aanpak aardgasvrij'. Het plangebied ligt in de omgeving van een treinstation en maatschappelijke voorzieningen zijn op loopafstand. Hoefkwartier wordt in de omgevingsvisie aangeduid als een gebied met een lage parkeernorm. In de plint van de woontoren worden commerciële ruimtes gerealiseerd. Ingezet wordt op hoog stedelijke, gemengde interactiemilieus rond OV-knooppunten. Met de realisatie van veel groen binnen het plangebied in de definitieve situatie wordt bijgedragen aan het verminderen van hittestress en droogte. Deze ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de zes ontwikkelopgaven uit de omgevingsvisie.

Ontwikkelkader Hoefkwartier

Het ontwikkelkader voor het Hoefkwartier in Amersfoort biedt een strategisch raamwerk voor de transformatie van dit gebied tot een levendige, duurzame en multifunctionele stadswijk. Het kader richt zich op het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving door middel van ruimtelijke kwaliteit, functiemenging, duurzaamheid en mobiliteit. Deze richtlijnen zijn bedoeld om ontwikkelaars en andere belanghebbenden te ondersteunen bij het realiseren van projecten die bijdragen aan de bredere doelstellingen van het Hoefkwartier.

Hoefse Hoven (deel A) voldoet aan deze eisen door de integratie van een groen binnenterrein en verschillende groenelementen. Deze elementen dragen bij aan de vergroening van de stedelijke omgeving en bevorderen de biodiversiteit. Een belangrijk aspect van het ontwikkelkader is de functiemenging. Hoefse Hoven (deel A) combineert wonen en werken door de toevoeging van werkruimte naast de 119 huurappartementen. Deze mix van functies draagt bij aan een levendige en dynamische wijk. In voorliggende ontwikkeling zouden volgens het ontwikkelkader meer werkmeters gerealiseerd moeten worden dan nu wordt gedaan. Deze werkmeters worden in het plan voor plot B (Hoefse Hoven (deel B), printerweg 6) gerealiseerd, zodat plot A en plot B gezamenlijk voldoen aan het ontwikkelkader.

Het ontwikkelkader benadrukt duurzaamheid in nieuwe projecten. Hoefse Hoven (deel A) past duurzame bouwmethoden toe en integreert natuur-inclusieve elementen zoals nestmogelijkheden voor vogels.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 en het ontwikkelkader van het Hoefkwartier.

5.4.2 Deltaplan Woonopgave Amersfoort

Kader

De druk op de woningmarkt is groot. Om ervoor te zorgen dat in de toekomst iedereen in Amersfoort kan blijven wonen in een passende woning, heeft de gemeente het Deltaplan opgesteld. Het Deltaplan is in mei 2019 vastgesteld. In het Deltaplan staat een ambitie om tot 2030 1.000 woningen per jaar toe te voegen. Daarnaast ziet het Deltaplan toe op het aandeel van sociale huurwoningen (35 procent) en woningen in het middensegment (20 procent) bij woningbouwprojecten in Amersfoort. Dit geldt voor alle nieuwe woningbouwprojecten waar nog niet eerder kaders zijn bepaald. In bijna alle wijken van Amersfoort worden er daardoor in de komende jaren nieuwe woningen gebouwd.

Sociale huur

Om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder op te laten lopen, moeten er tot 2025 minimaal 350 sociale huurwoningen per jaar worden gerealiseerd. Vanaf 2020 is de verwachting dat het aantal van 350 woningen per jaar wordt gehaald. Het Deltaplan verplicht een aandeel van 35 procent sociale huurwoningen bij woningbouwprojecten.

Middensegment

Voor het middensegment is voor de periode tot 2030 behoefte aan circa 3.000 woningen. In het Deltaplan is opgenomen dat bij nieuwbouwplannen ook 20 procent aan woningen in het middensegment gerealiseerd moet worden, waardoor het aantal woningen in het middensegment aanzienlijk zal toenemen.

Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied worden 119 (huur)woningen gerealiseerd in verschillende prijs categorieën. In tabel 5-3 is de verdeling van segmenten weergegeven. Er wordt ingezet op een mix van verschillende doelgroepen, zoals starters op de woningmarkt, maar ook oudere doorstromers. Met deze verdeling voldoet de ontwikkeling van Hoefse Hoven A aan de vereisten van het Deltaplan Wonen.

Tabel 5-3 Woningbouwprogramma Hoefse Hoven A

SEGMENTEN	AANTAL	%
Sociaal	43	36%
Middenhuur laag	12	10%
Middenhuur hoog	12	10%
Vrije sector huur	52	44%

5.4.3 Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort

Kader

In de Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort (2025) zijn specifieke parkeernormen geformuleerd voor diverse functies. Ze geven een indicatie van het aantal auto's dat bij een bepaalde functie geparkeerd wordt in een bepaalde tijdsperiode. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties of bij functiewijzigingen, waarvoor een vergunning of ontheffing dient te worden verkregen. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in autobezit. De hoofddoelstelling uit het parkeerbeleidsplan is bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid. Het is daarom van belang dat er strikte normen worden gehanteerd ten aanzien van parkeren. Parkeren moet indien mogelijk zo veel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden, zodat een ontwikkeling niet of zo min mogelijk zorgt voor extra parkeerdruk in het openbaar gebied. De belangrijkste voorwaarde is dan ook dat het aantal parkeerplaatsen volgens de norm moet worden aangelegd. Hiervoor zijn in de Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort (2025) normen opgenomen per type voorziening. In de beleidsregels is tevens aangegeven dat bij het opstellen van parkeerbalansen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid tot meervoudig gebruik van parkeerplaatsen.

Toetsing en conclusie

Het initiatief wordt in hoofdstuk 6.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing getoetst.

6. Omgevingsaspecten

Om te bepalen of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in dit hoofdstuk per relevant omgevingsaspect beoordeeld of sprake is van belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.1 M.e.r.-beoordeling

Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapportages dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (kolom 1) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing zijn. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit kolom 2 en kolom 3. In kolom 2 zijn de gevallen opgenomen waarvoor een mer-plicht geldt en in kolom 3 zijn de gevallen opgenomen waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

Toetsing en conclusie

Ten behoeve van het project is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (bijlage 2). Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse van de ontwikkeling. Het voornemen heeft weliswaar mogelijke effecten, maar deze zijn in aard en omvang niet aanzienlijk.

6.2 Akoestiek

Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. Aanvullend op deze wettelijke kaders heeft een gemeente de mogelijkheid om geluidbeleid op te stellen.

Besluit kwaliteit leefomgeving, wegverkeerslawaa

Het Bkl kent regels inzake het beperken van geluidhinder van wegverkeer. Er zijn onder andere grenswaarden opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten.

Voor nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen, zoals appartementen binnen het geluidaandachtsgebied van een weg, dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. Ten aanzien van het aandachtsgebied van gemeentewegen is uitgegaan van overgangsrecht zoals aangegeven in artikel 17.5. In dit artikel wordt de breedte van de zone van het geluidaandachtsgebied van de weg aangegeven:

- | | |
|--|-------|
| • 30 km/h wegen met meer dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal: | 100 m |
| • Wegen met 1 of 2 rijstroken met een maximumsnelheid groter dan 30 km/u: | 200 m |
| • Wegen met 3 of meer rijstroken met een maximumsnelheid groter dan 30 km/u: | 350 m |

Ten aanzien van het aandachtsgebied van de rijkswegen is gebruikgemaakt van het geluidregister, waarin het aandachtsgebied is opgenomen van alle rijkswegen.

Er is een zogenaamde standaardwaarde waaronder, vanuit akoestisch oogpunt, geen bezwaren zijn voor de realisatie van een plan. Boven de standaardwaarde, tot de maximale grenswaarde verplicht het Bkl een maatregelonderzoek uit te voeren naar het verlagen van de geluidbelasting (bijvoorbeeld door toepassing van stiller asfalt of het plaatsen van geluidschermen). Voor de wegen binnen het geluidaanachtsgebied is een hogere waarde mogelijk tot de maximale grenswaarde. Zie tabel 3 voor een overzicht van de wettelijke grenswaarden.

Tabel 6-1 grenswaarden wegverkeerslawaai vanuit het Bkl

Geluidgevoelig object	Grenswaarde	Geluidsbelasting in L_{den} (dB) wegverkeer
Nieuw te bouwen woning langs Rijkswegen	Standaardwaarde	50
	Maximale grenswaarde	60
Nieuw te bouwen woning langs gemeentewegen	Standaardwaarde	53
	Maximale grenswaarde	70

Besluit kwaliteit leefomgeving, railverkeerslawaai

Het Bkl kent regels inzake het beperken van geluidhinder van railverkeer. Er zijn onder andere grenswaarden in opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten. Voor nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen, zoals appartementen binnen het geluidaanachtsgebied van een spoorweg, dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. Ten aanzien van het aandachtsgebied is gebruikgemaakt van het geluidregister, waarin het aandachtsgebied is opgenomen van alle hoofdspoorwegen. Bij spoorwegen binnen het geluidaanachtsgebied is een hogere waarde mogelijk tot de maximale grenswaarde. Zie tabel 4 voor een overzicht van de wettelijke grenswaarde.

Geluidgevoelig object	Grenswaarde	Geluidsbelasting in L_{den} (dB) wegverkeer
Nieuw te bouwen woning langs bestaande spoorweg	Standaardwaarde	55
	Maximale grenswaarde	65

Besluit kwaliteit leefomgeving, algemeen

Conform artikel 5.87ab van het Bkl dient bij overschrijding van de standaardwaarde het belang van een geluidluwe gevel te worden betrokken. Daarnaast dient in het kader van het voorkomen van slaapverstoring er voor worden gezorgd dat zo veel mogelijk slaapkamers een te openen deel hebben in een geluidluwe zijde.

Het overschrijden van de standaardwaarde is mogelijk indien maatregelen aan de bron, overdrachtsweg of ontvanger zijn overwogen en worden onderbouwd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient ook rekening te worden gehouden met de eisen uit het Bbl. In het Bbl zijn eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering (GA;k). De karakteristieke geluidwering (zoals bedoeld in NEN 5077) van de uitwendige scheidingsconstructie, van een verblijfsgebied, moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB voor woonfuncties. Hierbij geldt een minimum van 20 dB.

De geluidbelasting is het gezamenlijk geluid van alle verschillende bronsoorten in het aandachtsgebied. Voor het gezamenlijk geluid wordt uitgegaan van de geluidbelasting zoals is berekend in situatie 1. Dit is vanwege het feit dat ten tijde van de realisatie van het gebouw er nog geen volledige invulling zal zijn van het braakliggende terrein.

Geluidbeleid gemeente Amersfoort

In de Geluidnota Amersfoort Wet geluidhinder, vastgesteld op 15-10-2015, is het geluidbeleid van de gemeente Amersfoort opgenomen. Ondanks de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het gemeentelijke beleid nog steeds van toepassing. Bij de toetsing hieraan is overlegd met de gemeente dat een 'vertaalslag' is toegestaan. Oude termen vanuit de Wet geluidhinder zijn door ons omgezet naar de nieuwe termen onder de Omgevingswet.

Toetsing

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door abtWassenaar (bijlage 3) naar de gevolgen op de nieuw te bouwen woningen vanwege mogelijke geluidhinder vanwege wegverkeer. Met het onderzoek wordt bepaald of, als dan niet onder voorwaarden, vanuit optiek geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het gehele plangebied is in ontwikkeling. Het gebied wordt in de komende jaren verder ingevuld. Vanwege deze onzekerheden zijn in overleg met de gemeente Amersfoort twee situaties beoordeeld. In situatie 1 is er niet uitgegaan van verdere invulling van het plangebied Hoefkwartier. In situatie 2 is er wel uitgegaan van verdere invulling van het plangebied. Het onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en railverkeer in het onderzoeksgebied voor de geplande, nieuw te bouwen appartementen, leidt tot de volgende conclusies:

Geluidbelasting gemeente- en rijkswegen en railverkeer.

Railverkeer

De gegevens van het spoor zijn ontleend aan het geluidregister van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Deze gegevens betreffend de situatie bij een volledige benutting van de GPP's.

De berekeningen ten gevolge van spoorwegen zijn uitgevoerd overeenkomstig de 'meet- en rekenmethode geluid spoorwegen' uit Bijlage IVf van de Omgevingsregeling.

Van de relevante wegen in het onderzoeksgebied is de geluidbelasting van alle wegen samen gecumuleerd berekend. In figuur 6-1 is een overzicht van het 3D rekenmodel weergegeven.



Figuur 6-1 Impressie 3D rekenmodel met appartementengebouw situatie 1 - railverkeer (bron: abtWassenaar, 2025)

Situatie 1

In onderstaande tabel 4 is weergegeven bij hoeveel appartementen de standaardwaarde wordt overschreden en hoeveel van deze appartementen niet beschikken over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Bij minimaal één geveldeel bij ieder appartement wordt de standaardwaarde overschreden, de overschrijding is minder dan 5 dB.

Tabel 6-2: Situatie 1 overzicht overschrijdingen standaardwaarde en geluidluwe zijden - railverkeer

	Totaal aantal appartementen	Aantal appartementen dat boven de standaardwaarde ligt	Aantal appartementen zonder slaapkamer aan geluidluwe zijde
Galerijgebouw	43	31	4
Woontoren	76	38	24

Situatie 2

In onderstaande tabel 5 is weergegeven bij hoeveel appartementen de standaardwaarde wordt overschreden en hoeveel van deze appartementen niet beschikken over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Bij minimaal één geveldeel bij ieder appartement wordt de standaardwaarde overschreden, de overschrijding is minder dan 5 dB

Tabel 6-3 Situatie 2 overzicht overschrijdingen standaardwaarde en geluidluwe zijden - railverkeer

	Totaal aantal appartementen	Aantal appartementen dat boven de standaardwaarde ligt	Aantal appartementen zonder slaapkamer aan geluidluwe zijde
Galerijgebouw	43	0	0
Woontoren	76	5	4

Geluidbelasting wegverkeer gemeente- en rijkswegen

De berekeningen ten gevolge van het wegverkeer zijn uitgevoerd overeenkomstig de 'meet- en rekenmethode geluid wegen' uit Bijlage I van de Omgevingsregeling. Het geluidsmodel is opgezet als een worst-case benadering. In het model is geen omliggende bebouwing aanwezig. De gegevens van de rijkswegen zijn ontleend aan het geluidregister van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Deze gegevens betreffend de situatie bij een volledige benutting van de geluidproductieplafonds (hierna GPP's).

Wegverkeer

De standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB wordt met 1-3 dB overschreden, voornamelijk aan de zuidzijde van de hoogbouw appartementen. Er wordt voor alle appartementen voldaan aan de gemeentelijke eisen.

Rijkswegen

De standaardwaarde van $L_{den} = 50$ dB wordt op een aantal rekenpunten met 1-2 dB overschreden. Er is sprake van een geluidluwe gevel, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen.

Conclusie geluidbelasting gemeente- en rijkswegen en railverkeer

Er is sprake van een beperkte overschrijding van de standaardwaarde. Het is echter niet doelmatig om bron- en/of overdrachtsmaatregelen te treffen.

Bij invulling van het Hoefkwartier (situatie 2) wordt het aantal appartementen zonder slaapkamer aan de geluidluwe zijde beperkt ten opzichte van het totaal aantal appartementen. Hierbij wordt in het voorkomen van slaapverstoring gezorgd dat zoveel mogelijk slaapkamers een te openen deel, hebben in de geluidluwe zijde. Tevens wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid ten gevolge van alle bronsoorten in het project is bepaald. In de bouwfysische rapportage dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan de gezamenlijke geluidbelasting van 33 dB.

Gecumuleerd geluid

Conform het gemeentelijk beleid mag het gecumuleerde geluid niet hoger zijn dan 70 dB. Hieraan wordt zowel in situatie 1 als 2 voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor verdere planvorming.

6.3 Trillingen

Kader

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillinghinder in gebouwen. Gezien de ligging van het plangebied bij een spoorlijn. Op basis van jurisprudentie wordt daarbij al enkele decennia gebruik gemaakt van de SBR-richtlijn om trillingen in gebouwen te beoordelen.

De SBR-richtlijn bestaat uit drie delen (deel A – schade in gebouwen, deel B – hinder voor personen in gebouwen en deel C – verstoring van gevoelige apparatuur) waarvan alleen deel B voor dit initiatief relevant is. In deze SBR-richtlijn zijn een aantal aspecten relevant, deze worden hieronder kort toegelicht.

1. De richtlijn toetst zowel een maximaal optredende rillingssterkte (V_{max} , treedt op bij de trein die gedurende de meetperiode de hoogste trillingen veroorzaakt) als het tijdsgemiddelde van de trillingen (V_{per} , deze grootheid is in tegenstelling tot V_{max} dus ook afhankelijk van het aantal treinen)
2. De richtlijn maakt in de beoordeling onderscheid tussen verschillende situaties, en toetst daarbij strenger in:
 - Nieuwbouwsituaties (nieuwe gebouwen, nieuw spoor, aanleg van wissels). Bij bestaande situaties zijn de streefwaarden minder streng, er wordt dan uitgegaan van een zekere mate van gewenning en er zijn minder mogelijkheden om de trillingen te reduceren.
 - Gebouwen met een overnachtingsfunctie (woningen, ziekenhuizen). De meeste hinder wordt vaak in rust ervaren. Bij gebouwen met een niet-overnachtingsfunctie (kantoren, scholen) gelden minder strenge streefwaarden. Winkels, sport- en industriepanden vallen buiten de richtlijn.
 - De nacht, omdat de meeste hinder vaak in rust wordt ervaren. De streefwaarden voor overdag zijn circa een factor 2 minder streng dan 's nachts.
3. Een gebouw moet op twee manieren voldoen aan de richtlijn: de trillingssterkte V_{max} moet lager zijn dan de onderste streefwaarde A1 (zie tabel 5), óf V_{max} moet lager zijn dan de bovenste streefwaarde A2, waarbij tegelijkertijd de trillingsintensiteit V_{per} lager is dan de streefwaarde A3.

Tabel 6-4 Streefwaarden in de SBR-richtlijn deel B voor gebouwen met bestemming wonen (bron: Trillingenonderzoek Hoefkwartier)

Functie	Dag en avond			Nacht		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Gezondheidszorg	0.1	0.4	0.05	0.1	0.2	0.05
Wonen	0.1	0.4	0.05	0.1	0.2	0.05
Onderwijs en kantoor	0.15	0.6	0.07	0.15	0.6	0.07
Bijeenkomst	0.15	0.6	0.07	0.15	0.6	0.07
Kritische werkruimte	0.1	0.1	-	0.1	0.1	-

Een locatie die conform de SBR-richtlijn deel B niet voldoet aan het beoordelingskader, valt niet direct af als mogelijke woon- of kantoorlocatie. In onderstaande tabel 6-5 is weergegeven wanneer er maatregelen nodig zijn.

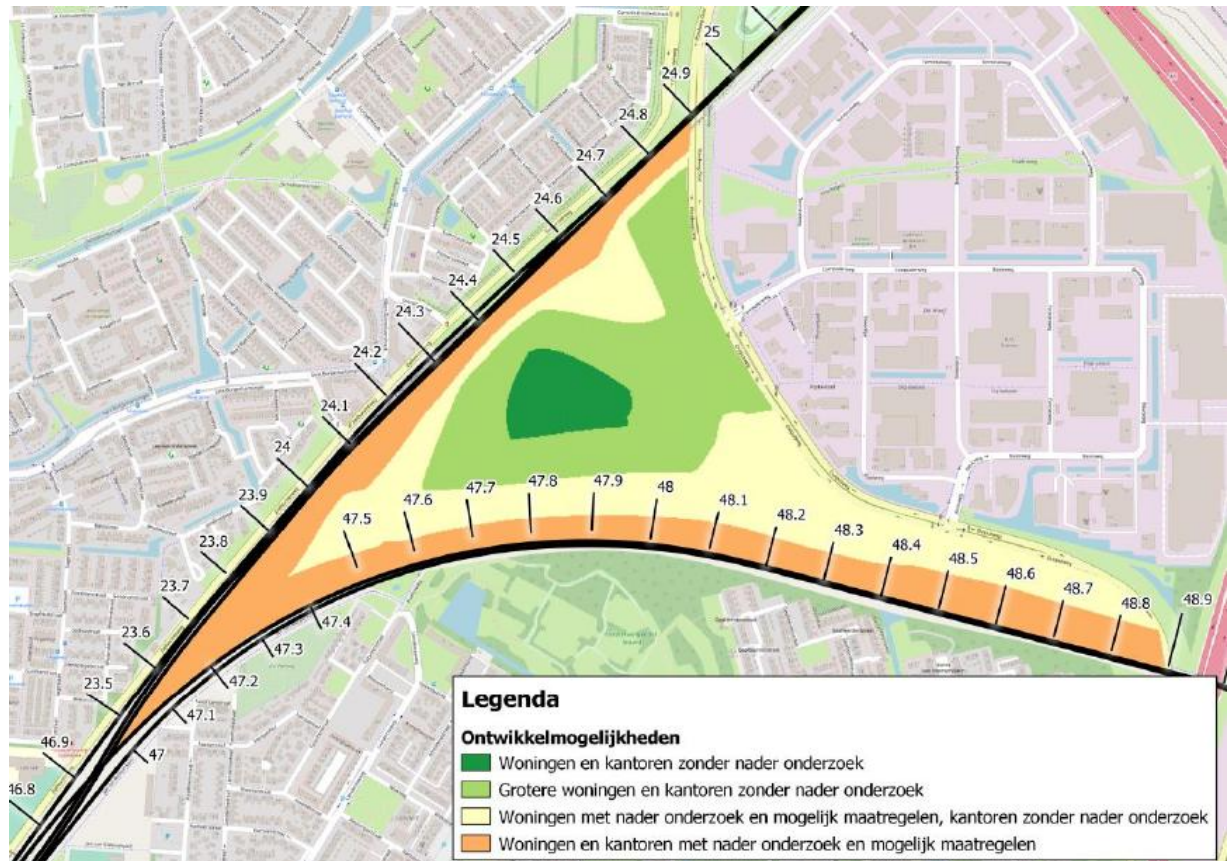
Tabel 6-5 Classificatie van hinder conform de SBR-richtlijn deel B

V_{max}	Hinderkwalificatie	Aanwijzingen
< 0.1	Geen hinder	Geen maatregelen nodig
0.1 – 0.2	Weinig hinder	Geen maatregelen nodig
0.2 – 0.8	Matige hinder	Doelmatigheidsafweging nodig (zie onder)
0.8 – 3.2	Hinder	Doelmatigheidsafweging nodig (zie onder)
> 3.2	Ernstige hinder	Niet acceptabel

Toetsing

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Ten behoeve van de m.e.r.-rapportage voor Hoefkwartier Amersfoort is een trillingenonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Dit onderzoek heeft geresulteerd in een kaart waarin de ontwikkelmogelijkheden in beeld worden gebracht. In het trillingenonderzoek is uitgegaan van normale betonnen vloeren (kanaalplaat-, breedplaat-, ribben-, of broodjesvloeren) en een conventionele bouwwijze (geen extreme overspanningen of slappe, open constructies). Onderhavig initiatief voldoet aan deze uitgangspunten.



Figuur 6-2: Trillinghinder en de noodzaak tot verder onderzoek of het toepassen van maatregelen. Bron WBD1903

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied voor Hoefse hoven A grotendeels in het donkergroene gedeelte, en deels binnen het lichtgroene gedeelte valt. Door middel van figuur 6-2 kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van trillinghinder

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.4 Verkeer en parkeren

Kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Ook kan bij ontwikkelingslocaties in een stedelijk gebied bijvoorbeeld een regeling opgenomen worden (in het omgevingsplan) die aangeeft dat er aangetoond moet worden dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden of juist dat er geen of beperkte toename mag zijn van het autoverkeer op omliggende wegen. Bij het uitvoeren van een mobiliteitsonderzoek wordt getoetst aan het geldende beleid.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is er een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (bijlage 5)

Verkeer

Tabel 6-6 toont de huidige verkeersgeneratie van het gebouw op de locatie van plot A. Deze komt neer op 122,7 mvt/ weekdag. Omgerekend naar werkdag² komt de verkeersgeneratie neer op 163,2 mvt. Hierbij is geen rekening gehouden met een reductiefactor op de verkeersgeneratie, omdat er in de huidige situatie geen reductiefactor wordt toegepast op de parkeerbehoefte van de huidige functie.

Tabel 6-6 Verkeersgeneratie plot A huidige situatie

Functie	CROW categorie	m ²	Kengetal / 100 m ²	Verkeers-generatie
Kantoor	Kantoor (zonder baliefunctie)	2.788 m ²	4,4	122,7
Totaal huidige situatie weekdag				122,7
Totaal huidige situatie werkdag				163,2

Tabel 6-7 toont de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. Deze komt neer op 308,3 mvt/ weekdag. Omgerekend naar werkdag³ komt de verkeersgeneratie neer op 339,6 mvt.

Tabel 6-7 Verkeersgeneratie plot A toekomstige situatie

Functie	CROW categorie	Aantal	Kengetal / woning	Verkeers-generatie
Commerciële ruimte - restaurant	n.v.t. (zie toelichting hierboven)	2,0 pp	6 / pp	12,0
Woning – sociale huur <55 m ² bvo	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	43	2,1	90,3
Woning – 55-80 m ² bvo	Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	74	2,5	185,0
Woning – 80-120 m ² bvo	Huur, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo	2	4,5	9,0
Deelauto's	n.v.t. (zie toelichting hierboven)	2	6	12,0
<i>Subtotaal woningen</i>		<i>119</i>		<i>296,3</i>
Totaal ontwikkeling weekdag				308,3
Totaal ontwikkeling werkdag				339,6

Omdat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling gereduceerd mag worden met 70% door de inzet van alternatieven wordt ook aangenomen dat de verkeersgeneratie met 70% afneemt. Daartegenover staat wel dat de twee deelauto's ieder 6 verkeersbewegingen genereren. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling komt daarmee neer op 109,3 mvt/weekdag of 118,7 mvt/werkdag.

Verschil

De verkeersgeneratie neemt in de toekomstige situatie af met 13,4 mvt / weekdag (122,7 – 109,3) of 44,5 (163,2 – 118,7) per werkdag. Gezien deze afname wordt verwacht dat dit niet tot doorstromingsproblemen leidt.

Parkeren

Allereerst is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling (plot A) inzichtelijk gemaakt op basis van de Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort (2025)⁴, waarbij het plangebied is gelegen in ontwikkelgebied 'Hoefkwartier' (zone 1). Op basis van de uitgangspunten in deze Beleidsregel bedraagt de parkeerbehoefte 89,5 parkeerplaatsen waarvan 3,4 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte, 75,1 voor bewoners en 11,0 voor bezoekers. Dit is exclusief de reductiemogelijkheden welke in de Beleidsregel worden benoemd. Deze komen hieronder aan bod.

² De verkeersgeneratie voor werkfuncties kan van weekdag omgerekend worden naar werkdag door de uitkomst te vermenigvuldigen met de factor 1,33.

³ De verkeersgeneratie voor woningen kan van weekdag omgerekend worden naar werkdag door de uitkomst te vermenigvuldigen met de factor 1,11.

⁴ versie: 23 mei 2025

Tabel 6-8 Parkeerbehoefte ontwikkeling plot A

Functie	Aantal / m ²	Parkeernorm / woning	Parkeerbehoefte
Commerciële ruimte - restaurant	85 m ²	4,0 (per 100 m ²)	3,4
Appartement – Sociale huur 55-80 m ²	43	0,5	21,5
Appartement – 50-80 m ²	74	0,7	51,8
Appartement – 80-120 m ²	2	0,9	1,8
<i>Subtotaal woningen</i>	<i>119</i>		<i>75,1</i>
Bezoek – eerste 20 woningen	20	0,1	2
Bezoek – vanaf 21 ^e woning	99	0,05	5,0
<i>Subtotaal bezoekers</i>	<i>119</i>		<i>11,0</i>
Totaal ontwikkeling			85,5

Het voornemen is om een deel van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling op te vangen op het terrein van het kantoorpand aan de Printerweg 6 (plot B).

Tabel 6-9 toont de parkeerbehoefte van deze locatie. Deze bedraagt 40,4 parkeerplaatsen. Eveneens exclusief de reductiemogelijkheden die in de Beleidsregel worden benoemd.

Tabel 6-9 Parkeerbehoefte plot B

Functie	Aantal / m ²	Parkeernorm / woning	Parkeerbehoefte
Commerciële ruimte - kantoor	3.105 m ²	1,3 (per 100 m ²)	40,4
Subtotaal commerciële functie	3.105 m²		40,4

Alternatieve invulling van de parkeerbehoefte

De Beleidsregel Parkeernormen beschrijft voor ontwikkelgebied Hoefkwartier dat:

- maximaal 50% van de (vigerende) parkeernorm van bewoners als parkeerplaats in het gebied gerealiseerd mag worden. De overige 50% moet opgelost worden middels onderstaande reductiemogelijkheden.
- Maximaal de parkeernorm (minimumwaarde) minus reductie als gevolg van het treinstation voor niet-woonfuncties gerealiseerd mag worden.
- In de Beleidsregel zijn parkeernormen voor bezoek omschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste 20 woningen en de woningen hierboven, zie ook

- Tabel 6-8.
 - Wanneer de parkeerplaatsen voor bezoek van de eerste 20 woningen openbaar toegankelijk zijn mag een lagere norm (0,1 in schil) worden gehanteerd.

Onderstaand zijn (maximumpercentages van de) reductiemogelijkheden opgesomd. Deze zijn stapelbaar:

- Extra ruimte bijzonder fietsen: -10%.
- Aanwezigheid treinstation binnen 1.600 meter -10% tot -30%.
- Inzet deelmobiliteit voor bewoners parkeren: -30% waarbij 1 deelauto 14 privé auto's vervangt.
- Parkeren op afstand voor bewoners: -20%.

Voor de ontwikkeling van plot A wordt ingezet op de eerste drie reductiemogelijkheden, zie Tabel 6-9. Hierbij wordt voor de fietsen en deelmobiliteit de maximumpercentages aangehouden. Voor de afstand tot het station is een reductie van 30% van toepassing, omdat de ontwikkellocatie binnen 800 meter van station Schothorst is gelegen. Dit resulteert in de volgende reducties:

- Voor de woningen is een reductie mogelijk van 52,6 parkeerplaatsen (70%) waarmee de parkeerbehoefte van de woningen uitkomt op 22,5 parkeerplaatsen. Daarbij worden wel 2 deelauto's teruggeplaatst, waarmee de parkeerbehoefte van de woningen uitkomt op 24,5 parkeerplaatsen.
- Voor bezoek van de woningen is een reductie mogelijk van 2,8 parkeerplaatsen (40%) waarmee de parkeerbehoefte van de woningen uitkomt op 4,2 parkeerplaatsen.
- Voor de commerciële ruimte is een reductie van 1,3 parkeerplaatsen (40%) mogelijk waarmee de parkeerbehoefte van deze ruimte uitkomt op 2,1 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling komt daarmee neer op 28,8 parkeerplaatsen.

Tabel 6-10 parkeereis plot A na reductiemogelijkheden

Parkeerbehoefte	Aandeel reductie	Aantal pp woningen Bewoners	bezoek	Aantal pp commerciële ruimte	Pp totaal
Bestaande parkeerbehoefte		75,1	7,0	3,4	89,5
- Reductie: extra ruimte bijzondere fietsen	-10%	-7,5	-0,7	-0,3	-8,5
- Reductie: nabijheid van station	-30%	-22,5	-2,1	-1,0	-25,6
- Reductie: toepassing deelmobiliteit	-30%	-22,5	n.v.t.	n.v.t.	-22,5
Totaal reductie	-70% / -30%	-52,6	-2,8	-1,3	-56,7
Plaatsing deelauto's		2			2
Parkeerbehoefte plot A na reductiefactoren		22,5	4,2	2,1	28,8

Voor plot B wordt aangenomen, dat dezelfde reductiemogelijkheden mogen worden toegepast als voor de commerciële ruimte in plot A, zie tabel 6-11. Dit resulteert in een gestapelde reductie van 40% wat resulteert in een afname van 16,2 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van plot B komt daarmee neer op 24,2 parkeerplaatsen.

Tabel 6-11 parkeereis plot B na reductiemogelijkheden

Reductiemogelijkheid	Reductie	Aantal pp
Bestaande parkeerbehoefte		40,4
- Reductie: extra ruimte bijzondere fietsen	-10%	-4,0
- Reductie: nabijheid van station	-30%	-12,1
Totaal reductie commerciële ruimten	-40%	-16,1
Parkeerbehoefte plot B na reductiefactoren		24,2

De vereiste parkeerplaatsen voor plot A en B kunnen door verschillende gebruikers gebruikt worden. Zo kunnen parkeerplaatsen overdag door werknemers van de kantoren gebruikt worden en in de avond door bezoekers van de woningen.

Tabel 6-12 toont de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies.

Tabel 6-13 toont de parkeerbehoefte voor plot A en B wanneer deze aanwezigheidspercentages worden aangehouden. Voor plot A bedraagt de werkdagavond het drukste moment (i.c.m. de parkeerbehoefte vanuit plot B). Op dit moment in de week zijn voor plot A 29 parkeerplaatsen benodigd. Voor plot A en B samen betreft de werkdagmiddag het drukste moment. Op dit moment in de week zijn in totaal 45 parkeerplaatsen benodigd.

Tabel 6-12 Aanwezigheidspercentages ontwikkeling De Hoef, Amersfoort.

Doelgroep	Werkdag			Koop avond	werkdag nacht	Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond			middag	avond	middag	avond	
Woningen - bewoners	60%	60%	90%	80%	100%	70%	70%	75%	80%	75%
Woningen - bezoek	40%	50%	75%	70%	0%	60%	100%	100%	100%	90%
Commerciële ruimte - restaurant	30%	40%	80%	80%	0%	60%	90%	70%	100%	40%
Commerciële ruimte - kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	60%	0%	0%	0%	0%

Tabel 6-13 Parkeerbehoefte ontwikkeling De Hoef, Amersfoort rekening houdend met aanwezigheidspercentages

Doelgroep	Werkdag			Koop avond	Werkdag nacht	Vrijdag middag	avond	Zaterdag		Zondag middag
	ochtend	middag	avond					middag	avond	
Woningen - bewoners	13,5	13,5	20,3	18,0	22,5	15,8	15,8	16,9	18,0	16,9
Woningen - bezoek	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
Commerciële ruimte - restaurant	0,6	0,8	1,6	1,6	0,0	1,2	1,8	1,4	2,0	0,8
Deelauto's	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Commerciële ruimte – kantoren (Plot B)	24,2	24,2	1,2	1,2	0,0	14,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal plot A	20,3	20,5	28,1	25,8	28,7	23,2	23,8	24,5	26,2	23,9
Totaal plot A en B	44,5	44,7	29,3	27	28,7	37,7	23,8	24,5	26,2	23,9

Parkeervoorziening t.b.v. ontwikkeling plot A

In de tijdelijke situatie, waarin enkel plot A is ontwikkeld en plot B niet, biedt plot A plek aan 22 auto's en plot B aan 57 auto's. Daarnaast kan het terrein van plot B verder worden uitgebreid met 5 parkeerplaatsen, waarmee het totaal aan parkeerplaatsen op dit terrein neerkomt op 62 parkeerplaatsen. In totaal is er in de tijdelijke situatie op beide terreinen samen plek voor 84 auto's. In de definitieve situatie wordt op plot B een toekomstbestendige parkeervoorziening gerealiseerd, die voorziet in de parkeerbehoefte van beide plots. De tijdelijke parkeerplaatsen in plot A verdwijnen daarmee in de definitieve situatie.

Tabel 6-14 toont voor de tijdelijke situatie de (afgeronde) parkeerbehoefte voor beide plots op de drukste momenten in de week⁵. Gedurende de werkdagavond kunnen 22 auto's op plot A geparkeerd worden. De overige parkeerbehoefte van plot A moet geparkeerd worden op het terrein van plot B, namelijk 7 auto's. Vanuit plot B is er op dit moment geen parkeerbehoefte. Gedurende de werkdagmiddag kan de volledige parkeerbehoefte vanuit plot A op eigen terrein geparkeerd worden. Op het terrein van plot B staan 25 (eigen) auto's. Op beide momenten is er op het terrein van plot B een restcapaciteit aan parkeerplaatsen. Daarmee kan volledig voorzien worden in de parkeerbehoefte.

Tabel 6-14 Parkeerbehoefte in tijdelijke situatie op drukste momenten

Moment in de week	Plot A	Plot B		Plot B Samen	Totaal plot A en B
		Vanuit plot A	Vanuit plot B		
Parkeerbehoefte werkdagavond	22	7	0	7	29
Parkeerbehoefte werkdagmiddag	21	0	25	25	46

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Bodem

Kader

Het bodembeleid gaat over het voorkomen en wegnemen van bodemverontreiniging. Waar het bodembeleid eerder sterk gericht was op het saneren van bodemverontreiniging legt de Omgevingswet meer nadruk op het voorkomen van verontreinigingen en het beheren van bestaande verontreinigingen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

⁵ Door afronding verschillen de totalen in

Tabel 6-13 en Tabel 6-14 met elkaar.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal):

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Toetsing

Ten behoeve van het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is in 2019 een verkennend historisch- en veldonderzoek uitgevoerd door SGS Search (bijlage 6). Het perceel heeft sinds het bodemonderzoek in 2019 geen veranderingen ondergaan. Dit betekent dat de bodemgesteldheid, grondwaterstanden en andere relevante factoren stabiel zijn gebleven. De resultaten van het onderzoek uit 2019 blijven dus representatief voor de huidige situatie. Uit het onderzoek is gebleken dat de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met PAK. De overige analyseresultaten van de bovengrond en ondergrond laten geen verontreinigingen zien in gehalten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater wordt een lichte verontreiniging met koper aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese ‘niet verdachte locatie’ strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat met betrekking tot de aangetroffen bodemverontreinigingen het niet waarschijnlijk is dat bij voortzetting van het huidige gebruik kosten dan wel aansprakelijkheden bestaan die aan de huidige eigenaar zijn toe te schrijven. De eventuele risico's van de aangetroffen bodemverontreinigingen worden met het oog op de voorgenomen eigendomstransactie als beperkt ingeschat. De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als toekomstige gebruik geen belemmering.

6.6 Cultureel erfgoed

Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl).

De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving.

6.6.1 Archeologie

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is in kaart gebracht of op de locatie behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn, die door de bodemingrepen gevaar lopen. Op figuur 6-3 is de archeologische waarde in kaart gebracht. Het plangebied heeft volgens het onderzoek van Centrum voor Archeologie (bijlage 7) een lage tot middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 6-3: Archeologische verwachtingskaart, plangebied rood omkaderd

Amersfoort maakt onderdeel uit van de regio Eemland. In deze regio zijn veel boerderijen uit de ijzertijd opgegraven. De bewoningssporen zijn voornamelijk op de dekzandruggen gevonden of op de overgang van dekzandrug naar vlakte. In de regio Eemland worden sporen uit de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen slechts sporadisch aangetroffen. Sporen uit de Late Middeleeuwen worden vaak aangetroffen. Dit hangt samen met de start van de ontginning van de Gelderse Vallei in de 11e eeuw. De ontginningen zijn de basis voor het cultuurlandschap met strook en blokverkavelingen, afgewisseld met dorpen. De ontginningen zetten voort in de 12e-14e eeuw en in deze tijd ontstond ook de stad Amersfoort. Het plangebied ligt op de overgang van een dekzandrug naar een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden in het oosten. Ten noorden van het plangebied ligt een hoge dekzandrug die naar verwachting meer in trek was voor bewoning in de ijzertijd. De kans op het aantreffen van archeologische resten in de ijzertijd is daardoor laag. Toch zouden resten die met agrarische activiteiten te maken hebben uit deze periode kunnen worden gevonden. De verwachting is het hoogst in het westen en noorden waar de laarpodzolgronden de resten goed heeft beschermd.

Het plangebied van De Hoef-West ligt daarnaast op de grens tussen oude ontginning van Hoogland en de stadsvrijheid van Amersfoort. Op basis van de het oudste kadastrale minuutplan is afgeleid dat het gebied vooral als bouwland in gebruik was. In het noorden en oosten van het gebied waren enkele bossen en vooral weilanden te vinden. De voormalig Liendertseweg (nu de Hoefseweg) is als ontginningsas waarschijnlijk al aan het begin van de 11e eeuw ontstaan. Ook de Schothorsterweg en de Rottewetering zijn ongeveer in deze periode ontstaan. Concrete aanwijzingen voor bewoning van het plangebied dateren uit de 18e eeuw al is het

niet onwaarschijnlijk dat de bebouwing in de 17e eeuw al aanwezig was. De rest van het plangebied is tot de komst van het bedrijventerrein in de jaren '80 van de 20e eeuw in gebruik als wei- en bouwland. In het plangebied kunnen daardoor met name in het westen en noorden resten voorkomen van bewoning vanaf de Middeleeuwen. Deze resten hebben te maken met de boerderij Groot Liendert die hier in deze periode heeft gestaan. Ook langs de Hoefseweg en de Schothorsterlaan is het niet onwaarschijnlijk resten van bewoning aan te treffen. De verwachting langs de Liendertseweg is gerelateerd aan de tabaksplantages die in de 17e eeuw in het gebied waren gevestigd.

In het Noorden van het plangebied is vanaf de jaren '60 van de 20ste eeuw veel zand gewonnen voor onder andere de aanleg van snelwegen. Door deze afgravingen en het bouwrijp maken van het terrein voor het bedrijventerrein en de aanleg van bedrijfspanden is de bodem van het plangebied voor een groot deel zodanig verstoord dat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Van de archeologische resten zijn veelal alleen de diepere resten terug te vinden.

Toetsing

Als gevolg van de transformatie van De Hoef-West vinden grondroerende werkzaamheden plaats. Om aantasting van archeologische waarden te voorkomen moet voordat wordt gestart met de werkzaamheden nader archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het gebied van het tijdelijk deel van het omgevingsplan ligt een zone met een lage tot middelhoge verwachting. Voor gebieden met deze verwachtingswaarde moet onderzoek worden gedaan voor bodemingrepen van meer dan 500 m² op een diepte van -30 cm onder maaiveldhoogte.

Gezien de daarbij betrokken belangen en de wettelijke plicht om in de omgevingsplannen nadrukkelijk rekening te houden met archeologie wordt in voorkomende gevallen gekozen voor een dubbelbestemming. Het opnemen van een dubbelbestemming brengt goed tot uitdrukking dat archeologie op zichzelf dient te worden beoordeeld en ten opzichte van de medebestemming van primair belang is. De dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik, dat functioneert naast (of boven) de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming. In de regels van dit tijdelijk deel van het omgevingsplan is een dubbelbestemming archeologie opgenomen, waarin is voorgeschreven dat bij bodemverstorende werkzaamheden > 500 m² en dieper dan 30 cm voorafgaand archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. De oppervlakte van het gebouw in deze zone is 465 m². Een aanvullend archeologisch onderzoek is niet benodigd.

6.7 Omgevingsveiligheid

Kader

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 van het 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.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. 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). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl)

Toetsing

De locatie ligt ruim buiten het brandaandachtsgebied en deels binnen het explosieaandachtsgebied van de spoorlijn Amersfoort-Deventer, zie Figuur 6-4.



Figuur 6-4 richtafstand spoorlijn Amersfoort-Deventer

Dit explosieaandachtsgebied heeft een breedte van 200 meter, gemeten vanaf het buitenste spoor. De kortste afstand van de locatie ligt op 150 meter van de spoorlijn. Het gebouw bevindt zich daarmee binnen het explosieaandachtsgebied dat 200 meter breed is. Conform het spelregelkader zijn bij deze afstand geen maatregelen nodig. Omdat het plan wel binnen het explosieaandachtsgebied gelegen is, moet ingevolge artikel 5.15 Bkl wel de bescherming van personen in gebouwen beschouwd worden. Als een explosie op 150 meter van het gebouw plaatsvindt, bedraagt de overdruk inclusief gevelreflectie 17,5 kPa. Geconstateerd moet worden dat gezien de aanpassingen van de beglazing om voldoende geluidwering te bieden, bij deze (geringe) overdruk daardoor tevens voldoende bescherming tegen scherfwerking wordt geboden.

In het gebouw wordt, conform de vereisten van het Besluit bouwwerken leefomgeving, de mechanische ventilatie handmatig afschakelbaar uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

6.8 Weging van het waterbelang

Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Dit beleid is in hoofdstuk 5 toegelicht.

Toetsing

Wateropgave

Volgens het omgevingsplan van de gemeente Amersfoort mag hemelwater worden geloosd op een schoonwaterriool of in de bodem. Lozingen op het vuilwaterriool zijn alleen toegestaan wanneer wordt aangetoond dat infiltreren in de bodem, het schoonwaterriool en/of oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is. Daarnaast heeft de gemeente Amersfoort in de Uitgangspunten 'Klimaatadaptief Bouwen Amersfoort' opgenomen dat bij de bouw en herontwikkeling uitgangspunten voor waterberging geldend zijn. De uitgangspunten zijn gebaseerd op het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van de provincie Utrecht. De beleidsregels stellen dat een neerslaggebeurtenis met een bui van T=10 jaar volledig in het plangebied dient te worden verwerkt in het perceel, zonder water op straat. Daarnaast is aangegeven dat een bui van T=100 jaar volledig binnen het eigen plangebied verwerkt dient te worden met maximaal 0,1 m waterberging op straat in de openbare ruimte. De hoeveelheid neerslag wat het perceel dient te kunnen bergen is gelijk aan de maatgevende T=100 bui met een neerslagduur van 12 uur. Dit is op basis van onderstaande tabel een hoeveelheid van 121 mm over het geheel perceel. Hieruit is de volgende opgave afgeleid:

$2.891 \text{ m}^2 * 0,121 \text{ m} = 350 \text{ m}^3$ aan waterbergende- en infiltrerende maatregelen.

Grondwaterstand

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogtegrondwaterstand en het straatpeil, het maaiveld en/of vloerpeil. De maaiveldhoogte bevindt zich ter plaatse van het plangebied tussen ca. NAP +2,5 en NAP +3,0 m. De GHG is berekend op ca. NAP +1,6 m. De ontwateringsdiepte is bij handhaving van de huidige maaiveldhoogte ca. 0,9 tot 1,4 m. De benodigde ontwateringsdiepte is bij bebouwing met kruipruimte volgens de gemeente Amersfoort 0,7 m. De ontwikkeling voldoet aan de richtlijn voor ontwateringsdiepten van de gemeente.

Voor het reguleren van de grondwaterstand is veel drainage aanwezig in de wijk.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet nabij een primaire of regionale waterkering. Hierdoor valt het plangebied niet binnen de beschermings- of kernzone van een waterkering. De ontwikkeling heeft hierdoor geen effecten op de waterveiligheid in de omgeving. Het plangebied overstroomt pas bij een overstroming die eens in de 100 jaar voorkomt. Bij een dergelijke overstroming, overstroomt het plangebied met een waterdiepte van ca. 0,5 tot 1,0 m. Hierom is het belangrijk dat de woningen niet hulpbehoevend worden gebouwd. De bewoners dienen

zelfredzaam te zijn in geval van een overstroming. In het plangebied zijn geen aanpassingen voorzien die rekening houden met overstromingsdiepte bij het bezwijken van een primaire of regionale waterkering.

Vuil- en hemelwaterafvoer

Het vuilwater en hemelwater dienen apart te worden afgevoerd conform het beleid van de gemeente. Het vuilwater dient te worden afgevoerd in een vuilwaterriool. Langs de voorgenomen gebouwen is huidig een gescheiden rioolsysteem aanwezig. In het planvoornemen komt het zuidelijk deel van de bebouwing te staan op de huidig aanwezige riolering. De rioolleidingen dienen te worden verplaatst om de huidige vuil- en hemelwaterafvoer intact te houden.

Daarnaast vindt door de toekomstige ontwikkeling een toename aan vuilwaterbelasting op het vuilwaterriool plaats. Er dient met de gemeente Amersfoort te worden afgestemd of de huidige capaciteit van het vuilwaterriool voldoende is om deze toename te voorzien. De vuilwaterafvoer van de voorgenomen ontwikkeling dient een aansluiting te krijgen op het gemeentelijk vuilwaterstelsel.

Voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkeling op het bestand openbaar rioolstelsel moet een rioleringsplan/technisch ontwerp worden opgesteld. Bij de realisatie van het technisch ontwerp dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande systeem of dat het rioolsysteem hierop voldoende op is aangepast.

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling in De Hoef, Amersfoort, is een waterbergingseis van 350 m³ kracht. De gemeente Amersfoort stelt dat hemelwater moet worden geloosd op een schoonwaterriool of in de bodem, en niet op het vuilwaterriool, tenzij andere opties niet mogelijk zijn. Bij bouw en herontwikkeling gelden specifieke uitgangspunten voor waterberging, gebaseerd op het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis met een bui van T=10 jaar volledig binnen het perceel moet worden verwerkt, zonder water op straat, en een bui van T=100 jaar met maximaal 0,1 m waterberging op straat.

Binnen het ontwerp zijn maatregelen opgenomen zoals sedumdaken en een wadi om aan de waterbergingsopgave van 350 m³ te voldoen. De wadi kan bij een diepte van 0,9 m ongeveer 341 m³ water bergen, terwijl het sedumdak een capaciteit van 11 m³ heeft. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het plan voldoet aan de eisen van de gemeente. Daarnaast moet de wadi een overloopconstructie krijgen naar een hemelwaterriool of oppervlaktewater en het hemelwater 24 tot 48 uur vasthouden. Het vuilwater en hemelwater moeten apart worden afgevoerd, en de capaciteit van het vuilwaterriool moet voldoende zijn voor de toename in belasting.

6.9 Flora en Fauna

Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van de te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden optreden door de ontwikkelingen.

Toetsing

Om de effecten van het initiatief te bepalen is een ecologische quickscan uitgevoerd door Eelerwoude (bijlage 9). In onderstaand hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Beschermde soorten

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als haas, konijn en diverse algemene muizensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Met de volgende soorten/of soortgroepen dient rekening te worden gehouden

Vleermuizen

Vanwege de aanwezigheid van open stootvoegen, ruimte onder de vensterbanken, een wijkende daktrim en bij Computerweg 12 ruimte naast/boven de kozijnen en ruimte tussen het overstek en de metalen beplating, kunnen potentiële verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Het nader onderzoek is uitgevoerd door Eelerwoude (bijlage 10). Tijdens het vleermuisonderzoek zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Net buiten het plangebied zijn vermoedelijk twee balts-/ paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het is van belang dat deze verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden zonder verlichting en/f buiten het actieve seizoen van de gewone dwergvleermuis uit te voeren.

In het plangebied en de omgeving wordt beperkt gefoerageerd door gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Van een essentiële functie of een essentiële vliegroute is geen sprake. Door de voorgenomen werkzaamheden treedt er geen verstoring op van foerageergebieden en vliegroutes die onderdeel uitmaken van het (essentieel) leefgebied van de betreffende vleermuissoorten. Groenstructuren blijven ook na de ontwikkeling behouden.

Met betrekking tot het foerageergebied en de vliegroutes van vleermuizen zal de sloop en nieuwbouw geen effect hebben op de functionaliteit van het gebied als zodanig, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Voorwaarden om het gebied tijdens en na de inrichting te laten functioneren als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen zijn:

- Werkzaamheden uitsluitend overdag uitvoeren (m.n. in actieve periode van vleermuizen- april t/m november)
- Geen (extra) verlichting aanbrengen)

Haalbaarheidsstudie

Aanvullend op het nader onderzoek is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd (bijlage 11). Uit de haalbaarheidsanalyse is gebleken dat er voor de voorziene ontwikkelingen voor de soorten vleermuizen die kunnen voorkomen in het plangebied sprake is van gedegen wettelijk belang. Ook is gebleken dat er haalbare, realistische mogelijkheden zijn om maatregelen te treffen om de staat van instandhouding van deze soorten te waarborgen, zowel in de realisatie als de gebruiksfase.

Het inpassen van voorgestelde maatregelen, zoals het bouwen van verblijfplaatsen en het ongeschikt maken van verblijfplaatsen vergt aanpassingen in het planontwerp. Deze aanpassingen zijn echter haalbaar te realiseren, waardoor het aannemelijk is dat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit kan worden verkregen voor voorliggende ontwikkeling. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het onderdeel flora en fauna geen belemmering vormt.

Broedende vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te verstoren, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

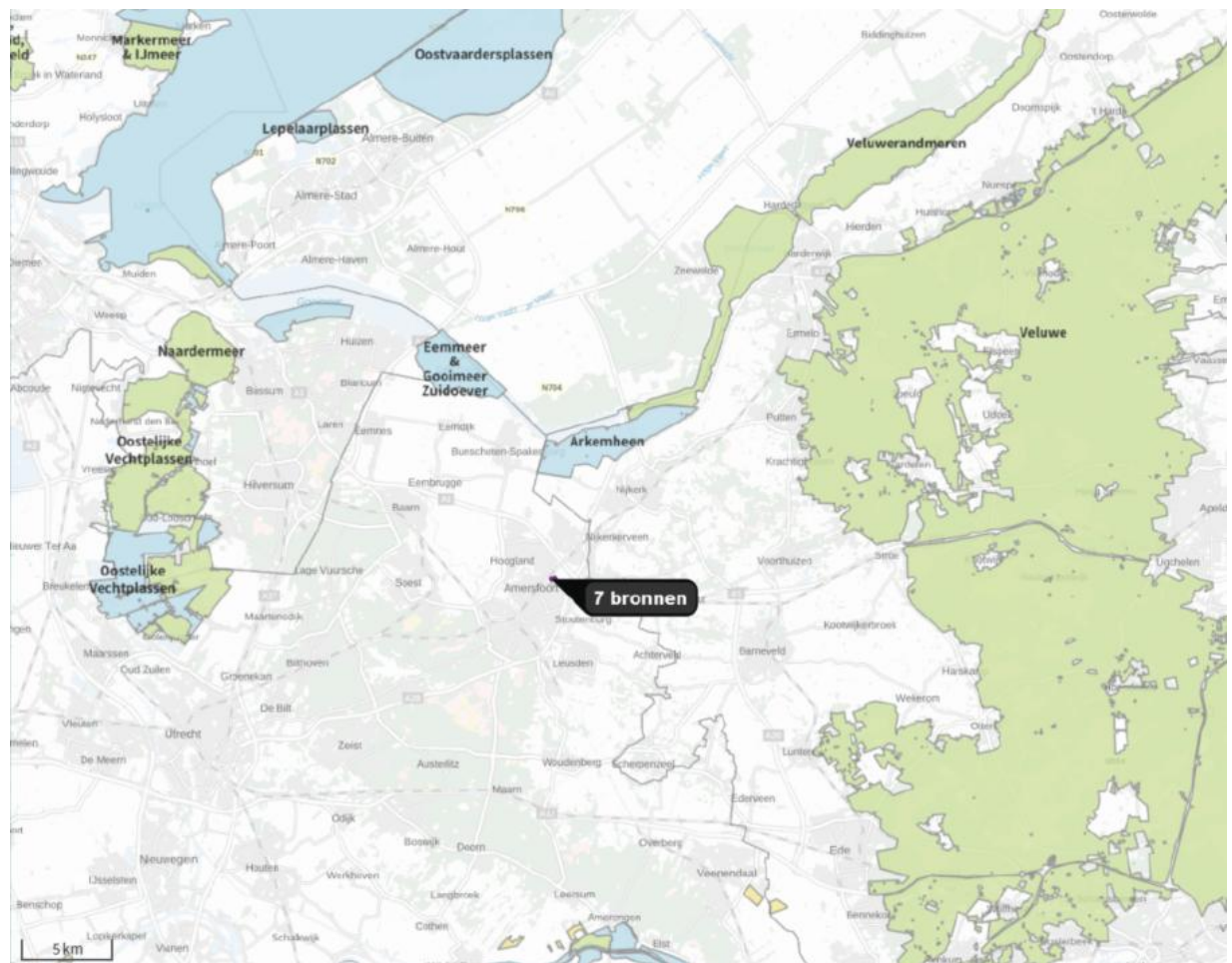
Zorgplicht

In de Omgevingswet is in artikel 1.6 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg bijdraagt voor de fysieke leefomgeving. Dit is een algemene

verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren verplaatsen naar een ander gebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van NNN. Met de voorgenomen werkzaamheden zijn directe negatieve effecten zoals lichthinder, oppervlakteverlies en andere wezenlijke waarden en kenmerken niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten door stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Arkenheer', op ongeveer 6 kilometer afstand van het plangebied. Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om de uitstoot en depositie van stikstof, en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden te bepalen. Er is door Antea Group een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 12).



Figuur 6-5 ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS)

In het stikstofonderzoek gekeken naar de effecten van de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. Uit de berekeningen uitgevoerd met AERIUS Calculator blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar optreedt op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de beoogde situatie. Dit betekent dat er geen vergunningplicht geldt op grond van artikel 5.1, eerste lid onder e van de Omgevingswet wat betreft het aspect stikstofdepositie.

6.10 Luchtkwaliteit

Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een

nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied.

Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Toetsing

Er zijn een aantal gemeentes aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit. De gemeente Amersfoort is geen aandachtsgebied.

De NIBM-tool (Niet In Betekende Mate) is een rekentool die wordt gebruikt om te beoordelen of kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze tool is specifiek van toepassing wanneer er sprake is van een toename in verkeersgeneratie. Als een plan echter leidt tot een afname in verkeersgeneratie, is het gebruik van de NIBM-tool niet nodig. Een afname in verkeer heeft namelijk een positief effect op de luchtkwaliteit en draagt niet bij aan een significante toename van luchtverontreinigende stoffen zoals NO₂ en PM₁₀. Het initiatief zorgt voor een afname in de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 119 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingswet. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.11 Activiteiten en milieuzonering

Kader

Het begrip "milieubelastende activiteit" (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba's aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba's wordt verder aangeduid als 'Bal-mba's'. In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van

elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld “Milieubelastende activiteiten” en bevat gemeentelijke regels over mba’s. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van “activiteiten”. Uit de nota van uitgangspunten van het Bkl blijkt dat daarmee “milieubelastende activiteiten” worden bedoeld.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: ‘Milieuzonering nieuwe stijl’. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen van milieuzonering, zoals deze onder de Wro golden, gelden. Deze doelen betreffen de volgende: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen. Het toepassen van de ‘milieuzonering nieuwe stijl’ is echter vrijwillig. Er kan op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. Er dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt. De VNG-brochure bevat maat een onderscheid tussen “gemengde gebieden” en “rustige woonwijk”. Bij gemengde gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Tabel 6-7 toont de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand.

Tabel 6-15 Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Functiemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpasning van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar sprake is van sterke functiemenging. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden met een matige tot sterke functiemenging tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn kantoorpanden gevestigd. Deze hebben als grootste richtafstand 10 meter door de geluidsproductie. Aangezien het project in een gemengd gebied ligt mag de milieucategorie met een stap verlaagd worden. Dit komt neer op categorie 0, wat betekent dat er geen richtafstand is vanuit de kantoren. In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen met een milieuzone die overlapt met het plangebied. Een nadere toetsing is daarmee niet aan de orde. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering met het planvoornemen.

6.12 Duurzaamheid

Kader

Om een duurzaam project te realiseren moet samenhang worden gevonden op ruimtelijk, sociaal-cultureel, economisch en ecologisch vlak. Aandacht voor duurzaam en milieubewust bouwen in alle stadia van het ontwerp- en bouwproces, inclusief de lange termijn opgaven, zoals klimaatbestendigheid, beheersing van de verkeersdruk en energieneutrale gebouwen, zijn belangrijk. De volgende afspraken zijn gemaakt, zoals ook verwoord in de duurzaamheidsvisie van Hoefse Hoven A.

Toetsing

Duurzame mobiliteit

Laadpaalnorm

Hoefse Hoven A bevat geen woningen met een eigen oprit. De parkeerplaatsen worden in de definitieve situatie voorzien in een parkeergarage bij Hoefse Hoven B. In het geval dat daar openbare parkeerplaatsen worden deze gerealiseerd zijn deze voorzien van voldoende openbare laadpalen.

Loop- en fietsroutes

In de definitieve situatie is er binnen het plot van Hoefse Hoven A geen plaats voor auto's. Het gehele binnenterrein en de ruimte om het plot heen komt ten goede van fijnmazige looproutes in een groene omgeving en langs de waterpartij van de singel. Station Schothorst is lopend en met de fiets bereikbaar via het groen Hoefpark.

Deelmobiliteit

Bij de openbare parkeerplaatsen die later gerealiseerd worden op het andere plot (Hoefse Hoven B) wordt deelmobiliteit aangeboden die openbaar toegankelijk is.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Het inrichtingsplan wordt in samenwerking met een ecooloog gemaakt. In het initiatief worden groenblauwe structuren gerealiseerd. Door de hoeveelheid en variatie in groen en de aanwezigheid van een waterpartij van is ambitieniveau Brons op beide aspecten haalbaar. Daarnaast worden er nestkasten verwerkt in de gevels van de gebouwen en biedt de gevelgroen nestelmogelijkheden voor verschillende diersoorten om daarmee mogelijk niveau Zilver/Goud te behalen.

Conclusie

Met de bovengenoemde maatregelen in het initiatief in lijn met de duurzaamheidsvisie van Hoefse Hoven A.

6.13 Gezondheid

Kader

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- 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 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel 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.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. Rookvrije omgeving;
2. Aantrekkelijke plekken;
3. Gezond gewicht;
4. Wonen en druk verkeer;
5. Voorzieningen dichtbij;
6. Actief vervoer;
7. Fiets- en ov-verbindingen;
8. Gezond binnenklimaat;
9. Prettig wonen;
10. Geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoende aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD-omgevingsadvies zijn daarom gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

Toetsing

Met betrekking tot een gezonde leefomgeving worden vanuit het convenant ambitieniveaus bepaald voor twee aspecten. Het bij voorbaat gegarandeerd volledig uitsluiten stoffen op de 'Banned list of Chemical C2C Certified*' (ambitieniveau Goud) is vanwege de omvang van deze lijst praktisch niet mogelijk. Daarom wordt betrekking tot toxiciteit ambitieniveau, wat betekent dat 90% van de toegepaste materialen vrij moeten zijn van toxische materialen, aangehouden.

Daarnaast wordt er het ontwerp aandacht besteed aan het realiseren van een aangenaam en gezond binnen- en buitenklimaat. Bijvoorbeeld door veel groen toe te passen in het openbaar gebied en de woningen te voorzien van voldoende ventilatie en daglicht. Wat betreft de tempertuuroverschrijding van de woningen wordt

ambitieniveau Goud gehanteerd. Dit komt neer op TOjuli = 1,2. Door gebruik te maken van een Warmte Koude opslag (WKO) als energieconcept kan er gekoeld worden in de woning, met het huidige percentage gevelopeningen kan daarom ruimschoots worden voldaan aan de TOjuli-eis.

Omgevingsvisie Amersfoort

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 Hoefpark. 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 hoefkwartier zal geluidshinder in de omgeving afnemen. Door geluidluwe gevels zal slaapverstoring van de nieuwe gebruikers van de hoef tot een minimum beperkt worden.
- Snelheidsverlaging: door de ontwikkeling van het Hoefkwartier 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 6.7. Het initiatief is niet gelegen in een aandachtsgebied van een risicovolle instelling.

Conclusie

Het initiatief is op gebied van gezondheid in lijn met de Omgevingswet en de ambities van de gemeente Amersfoort. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.14 Klimaatadaptatie

Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

We hebben ambitieuze doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Ons Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda beschrijft de uitdagingen en onze ambities voor klimaatadaptatie en de vier gerelateerde thema's. In onze gemeente zijn de thema's hitte, droogte en wateroverlast vooral relevant. Overstromingen zijn beperkt gezien de waterstand van de rivier de Dommel. de gemeente heeft een aantal belangrijke klimaatadaptatie-uitdagingen geïdentificeerd en pakken deze als volgt aan:

1. wateroverlast: water in gebouwen en water op straat bij extreme neerslag voorkomen en de bereikbaarheid van ontwikkelingen langs hoofdwegen en andere wegen waarborgen;
2. hitte: voldoende koele plekken in de openbare ruimte creëren en zorgen voor ruimte voor groen en water in bebouwde gebieden;
3. droogte: schade aan infrastructuur, groenvoorzieningen, waardevolle bomen en negatieve effecten op de waterkwaliteit, natuur en landbouw voorkomen;
4. ruimtelijke aanpassingen: klimaatadaptief ruimtegebruik in het centrum bevorderen en klimaatadaptieve nieuwbouw stimuleren.

Toetsing

Op het gebied van klimaatadaptatie worden in het Convenant ambitieniveaus vastgesteld die te maken hebben met overlast als gevolg van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Voor deze aspecten wordt bij dit initiatief het ambitieniveau Goud aangehouden. Dat wil zeggen dat hevige neerslag en langdurige droogte geen schade veroorzaken aan de bebouwing en er voldoende plekken zijn om te verblijven.

Om dit te realiseren wordt een drietrapsstrategie toegepast, oftewel vasthouden > bergen > afvoeren. Hier wordt invulling aan gegeven door de volgende maatregelen toe te passen:

- groene daken toepassen;
- binnenterrein groen inrichten;
- verhard oppervlak beperken;
- waterdoorlatende bestrating/halfverharding;
- gevelgroen en balkontuintjes;
- waterpartij singel als berging/buffer.

Conclusie

Het initiatief is op het gebied van klimaat in lijn met de duurzaamheidsvisie van Hoefse Hoven A.

6.15 Infrastructuur en/of kabels en leidingen

Kader

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant:

1. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt beoordeeld via de regels in (het tijdelijk deel) het omgevingsplan. In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels- en leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering het initiatief

7. Belangenafweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een woontoren met 76 appartementen met een commerciële plint en een galerijgebouw met 43 appartementen. De gewenste ontwikkeling is op basis van het geldend juridisch kader niet mogelijk. In deze motivatie is duidelijk gemaakt hoe het omgevingsplan juridisch houdbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu- en/of omgevingsaspecten. Waar nodig worden maatregelen getroffen die voortvloeien uit de uitgevoerde onderzoeken. Op basis van de voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Participatieverslag
Bijlage 2	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Trillingsonderzoek
Bijlage 5	Verkeersonderzoek
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 8	Weging van het waterbelang
Bijlage 9	Ecologische QuickScan
Bijlage 10	Nader onderzoek Ecologie
Bijlage 11	Haalbaarheidsstudie ecologie
Bijlage 12	Stikstofonderzoek
Bijlage 13	Zienswijzennota

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl