

1.	INLEIDING	2
1.1.	STATUS ZIENSWIJZENNOTA	2
1.2.	PROCEDURE TAM-OMGEVINGSPLAN.....	2
1.3.	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	2
1.4.	BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	2
2.	ZIENSWIJZEN.....	3
2.1.	ZIENSWIJZE.....	3
2.2.	ONTVANKELIJKHEID.....	8
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	8
3.1	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	9

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het ontwerp TAM-omgevingsplan “TAM-omgevingsplan Hogeweg 227”. Hoofdstuk 1 is een algemeen hoofdstuk en bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Dit kunnen wijzigingen zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, maar ook ambtshalve wijzigingen.

1.2. Procedure TAM-omgevingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 16.30 van de Omgevingswet. Hierin is bepaald dat op de voorbereiding van een TAM-omgevingsplan de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de realisatie van een bedrijfsbestemming met bijbehorende terreininrichting heeft ter inzage gelegen van woensdag 17 december 2025 tot woensdag 28 januari 2026. Gedurende deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee.

Beroep

Het besluit van de gemeenteraad om het TAM omgevingsplan vast te stellen wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden. Het besluit tot vaststelling treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Een verzoek tot het treffen voorlopige voorziening schorst de werking van het plan op totdat er een uitspraak van de voorzitter van de afdeling is op het verzoek.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend.

1.4. Bescherming persoonsgegevens

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de zienswijze in deze nota geanonimiseerd.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen kort en zakelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. Daarbij wordt ook vastgesteld of de zienswijzen al dan niet ontvankelijk zijn. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.1. Zienswijze 1 Prinsen Advies namens client

Samenvatting

Uitzicht

Client woont op ongeveer 35 meter van de locatie. Client kijkt nu uit op een groene wal en de tuin van de bedrijfswoning en wordt in de nieuwe situatie geconfronteerd met een massale bedrijfshal van 15 meter hoog over een lengte van 150 meter. In de huidige situatie is buiten het chauffeurscafé en de bedrijfswoning geen bebouwing toegestaan. Dit leidt tot aantasting van het woongenot.

Reactie gemeente

Het perceel Hogeweg 227 heeft als chauffeurscafé een bijzondere plek ingenomen op het bedrijventerrein de Wieken- Vinkenhoef. Dit bedrijventerrein wordt ontsloten via de A28 en de A1 en ligt in de oksel van de snelwegen. En biedt de mogelijkheid aan zowel kleine als grotere bedrijven om zich hier te vestigen. Het ontwikkelplan richt zich niet alleen op bedrijvigheid maar ook op de relatie met het achterliggende landschap. Ten zuiden van het bedrijventerrein is het natuur en recreatiegebied Bloeidaal ontwikkeld. Dit gebied vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het landelijke gebied (Buitengebied Oost) en dient als uitloopegebied voor bewoners van Amersfoort en omgeving.

De betreffende kavel bevindt zich op korte afstand van de snelweg. Gelegen tussen de bedrijfsfuncties maar grenzend aan de woonfunctie van cliënten. Gelet op de rest van de omgeving en ook de noodzaak voor de vestiging van bedrijvigheid is de voorgestelde functie onderzocht en passend geacht op deze locatie.

Deze transformatie heeft gevolgen voor de omgeving. De gevolgen zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht en de belangen van de omwonenden zijn betrokken bij de afweging.

Om die reden kent het bouwblok ook een verspringing die meer ruimte creëert tussen de kavel van cliënten en hun burelen ten opzichte van de nieuw te realiseren bebouwing. Hiermee bedraagt de afstand tussen het bouwblok en de erfgrans van het naast gelegen perceel 30 meter.

Participatie

Client is van mening dat de participatie onvoldoende is geweest en ziet de ontwikkelaar client niet als belanghebbende terwijl client dat terdege is. De op grond van de Omgevingswet verplichte participatie heeft niet of onvoldoende plaats gehad.

Reactie gemeente

Er zijn reeds drie bijeenkomsten met de omwonenden geweest (daar waren de burelen bij aanwezig) Keukentafel gesprekken hebben plaatsgevonden op 11 maart 2024, 4 nov. 2024, 4 juni 2025. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is op 22 oktober 2025 een brief aan de omwonenden gestuurd waarin de afspraken met elkaar in concept zijn uitgewerkt.

Op basis van deze bijeenkomsten zijn de volgende aanpassingen gedaan aan het plan :

- Voorstel voor kokowall-scherm van 4 meter hoog met beplanting (totaal 5m, rekening houdend met hoogteverschil).
- Behoud van bestaande wal en planten van extra bomen waar mogelijk.
- Aanpassing van tekening met extra bomen.

- Toevoeging van doorsnede en zichtlijnen.
- Fundering trillingsarm uitvoeren.
- Suggestie voor snelheidsverlaging gedeeld met gemeente.
- Aanpassen van de bouwhoogte van 18 m naar 15 m.

Hoewel mogelijk de participatie voor reclamant niet heeft geleid tot de gewenste uitkomst is door aanvrager wel invulling gegeven aan participatie. De burens zijn ingelicht over de plannen en waar mogelijk is rekening gehouden met de opmerkingen op de plannen.

Verkeer

Het fietspad/ voetpad dat op dit moment op het perceel Hogeweg 227 loopt komt te vervallen en dat is ongewenst.

Reactie gemeente

De terreininrichting brengt met zich mee dat er naast de bestaande inritten nog maximaal 3 inritten worden toegevoegd in verband met de bedrijfsvoering in de hal. Op deze manier wordt het fietspad meerdere keren doorkruist wat de veiligheid niet ten goede komt. De bestaande oversteekplaatsen zijn goed ingericht en bruikbaar voor fietsers.

Geluid

Het betreft een houtfabriek. Dus naast geluid van veel vrachtverkeer ook geluid uit de fabriek zoals zagen, slijpen, en afzuiging van houtmot.

Men maakt bezwaar als het verkeer bedoeld voor de Hogeweg 227 rond kan rijden op het terrein. Dit geluid is ook niet beoordeeld in de onderzoeken.

De voorgesteld maatregel van kokoswal verschilt in hoogte en het is onduidelijk vanaf welk maaiveld deze hoogte wordt bepaald.

Er zal sluipverkeer ontstaan voor brom- en fietsverkeer over de verharding aan de zuid en oostzijde van het perceel.

Reactie gemeente

Bij de toelichting is het onderzoek "Akoestisch onderzoek industrielaan Hogeweg 227, Amersfoort" als bijlage toegevoegd. Dit onderzoek is beoordeeld door de gemeente en door de RUD en akkoord bevonden. In dit onderzoek zijn de verschillende activiteiten die geluid veroorzaken beoordeeld van de installaties op het dak tot het zagen en boren en de verkeersbewegingen op het perceel. Hierbij moet bedacht worden dat de woning van cliënten in het zelfde pand zit als Barneveldseweg 2. Echter de gevel van Barneveldseweg 2 bevindt naast de Hogeweg 227. De meetpunten in het rapport laten dat ook zien. De woning van cliënten wordt als adres benoemd maar de effecten op het pand zijn getoetst.

Het akoestisch onderzoek maakt inzichtelijk dat voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen. In de daadwerkelijke bedrijfsvoering zal ook voldaan moeten worden aan de geluidsnormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Amersfoort.

De voorgesteld kokowal is opgenomen in het tam- imroplan op het terrein van de Hogeweg 227 langs het gehele perceel van de Barneveldseweg 2 met een hoogte van 4 meter (vanuit Barneveldseweg 2). De lengte bedraagt ongeveer 90 meter.

Het perceel Hogeweg 227 zal geheel worden ingericht waarbij duidelijk is dat het privéterrein is. is omdat het terrein in de hekken komt te staan. sluipverkeer ligt dan niet voor de hand.

Milieucategorie

Aan de oostzijde zijn 3 units geprojecteerd voor verhuurdoeleinden waar ook categorie 3.2 zou worden toegestaan. Dat betekent meerdere fors milieubelastende bedrijven op korte afstand van woonbebouwing. Daarom het verzoek om voor de 3 units de categorie te beperken tot categorie 2.

Reactie gemeente

In het eerder aangehaalde onderzoek zijn ook de 3 units betrokken met een invulling binnen de categorie. Het onderzoek laat zien dat voldaan wordt aan de grenswaarden en de units passend zijn op deze locatie.

Zienswijze 2

Bebouwing

Het plan voorziet in een fabriekshal van 12 tot 15 meter hoog, met een zeer lange gevelwand van ongeveer 140 meter. Dat is een groot schaalverschil met de huidige invulling. (chauffeurscafé en bedrijfswoning met tuin).

Dit komt op slechts 20 meter van de erfgrans. Dit is niet passend in deze buitengebied achtige omgeving.

De groene afscheiding die notabene op ons perceel staat is in de winter en kaal en dan kijken we op de hal.

Reactie gemeente

Het perceel Hogeweg 227 heeft als chauffeurscafé een bijzondere plek ingenomen op het bedrijventerrein de Wieken- Vinkenhoef. Dit bedrijventerrein wordt ontsloten via de A28 en de A1 en ligt in de oksel van de snelwegen. En biedt de mogelijkheid aan zowel kleine als grotere bedrijven om zich hier te vestigen. Het ontwikkelplan richt zich niet alleen op bedrijvigheid maar ook op de relatie met het achterliggende landschap. Ten zuiden van het bedrijventerrein is het natuur en recreatiegebied Bloedaal ontwikkeld. Dit gebied vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en het landelijke gebied (Buitengebied Oost) en dient als uitloopegebied voor bewoners van Amersfoort en omgeving.

De betreffende kavel bevindt zich op korte afstand van de snelweg. Gelegen tussen de bedrijfsfuncties maar grenzend aan de woonfunctie van indieners. Gelet op de rest van de omgeving en ook de noodzaak voor de vestiging van bedrijvigheid is de voorgestelde functie onderzocht en passend geacht op deze locatie.

Deze transformatie heeft gevolgen voor de omgeving. De gevolgen zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht en de belangen van de omwonenden zijn betrokken bij de afweging.

Om die reden kent het bouwblok ook een verspringing die meer ruimte creëert tussen de kavel van cliënten en hun burens ten opzichte van de nieuw te realiseren bebouwing. Hiermee bedraagt de afstand tussen het bouwblok en de erfgrans van het naast gelegen perceel 30 meter.

Mogelijk kan in overleg met de ontwikkelaar gezocht worden naar een andere meer groenblijvende vorm van groen. Alleen die concrete invulling is geen onderdeel van het voorliggende plan.

Aantal m2 wordt niet correct weergegeven en 3 units

In de plannen wordt gesproken over een bvo van 5433m², maar ook over 3 te verhuren units van ieder circa 600m². Dat maakt het totale plan 7233m² bijna 2000m² meer dan gesuggereerd wordt. Dat heeft ook gevolgen voor de gebruiksintensiteit, verkeersgeneratie en potentiële milieubelasting. Het eigenlijke bedrijf heeft de units niet nodig, zijn uitsluitend voor de verhuur. En er is zelfs gesproken over het aanbrengen van entresols waarmee het aantal m² nog verder toeneemt.

Indiener stelt voor deze units uit het plan de te schrappen. Ook is aangegeven dat niet de gehele parkeerplaats nodig is. Dit brengt het risico mee van het gebruik als opslag- en opstel terrein voor zwaar materieel en voorraad.

Dit gebruik is ook niet meegenomen in de onderzoeken.

Reactie gemeente

De 3 bedoelde units zijn meegenomen in de bijbehorende onderzoeken (industrielawaai en de parkeerbehoefte). Echter in de toelichting van het plan bij de toekomstige situatie kan dit duidelijker vermeld worden.

De toelichting zal worden aangepast op dat punt. (Dit leidt overigens niet tot een gewijzigde vaststelling omdat het geen wijziging van de regels of de verbeelding met zich meebrengt).

Deze units zijn bedoeld voor de verhuur, in Amersfoort is behoefte aan dergelijke bedrijfsruimte. De herontwikkeling van dit perceel levert daar een bijdrage aan.

Aantasting woon en leef klimaat geluid installaties op het dak en avondschaaduw

De wijziging van chauffeurscafé naar fabriek heeft grote impact. De werkzaamheden bestaan uit intensieve houtbewerking, zagen, schroeven, mogelijk spuit- en verfwerk, interne logistiek en alle bijbehorende dakinstallaties. Het gaat om complete trapsystemen met CV- en elektra installaties, wanden, vloeren die geproduceerd worden met transport per vrachtwagen.

Dit betekent permanent bedrijfslawaai.

Er is geen enkele buffer, ook de dak installaties komen boven de erfafscheiding uit en zullen dag en nacht draaien.

De voorgestelde oplossing van een kokowal wand met hederla weegt hier niet tegenop.

Het rapport bevat fouten en indiener heeft geen enkel vertrouwen in dit rapport.

Ook zal de hal de tuin en erf in de schaduw zetten in de avonduren.

De tuin is ongeveer 2000m² met een uitgebreide moestuin en speeltuin voor de kinderen, deze intensief gebruikte leefruimte zal worden aangetast door dit plan.

De hal zal ook gevolgen hebben voor de gezondheid van de kinderen en indieners zelf.

Indieners hebben ernstige zorgen over inademen van houtstof en fijnstof bij het buitenspelen; aanslag van stof op groenten en fruit in de tuin; geuren en dampen van lakken, lijmen en verven op warme dagen en bij bepaalde windrichtingen.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat indieners zorgen hebben over deze verandering in hun woonomgeving. Het uitgevoerde onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd laat alle genoemde activiteiten zien en hun geluidsbelasting. Er wordt voldaan aan de grenswaarden op het perceel van indieners. De wal met kokosmatten is niet een erfafscheiding met matten maar een kokoswal geluidscherm, dit is een erkende en goed functionerende geluidswerende voorziening. Deze is ook opgenomen op de verbeelding en zal langs het gehele perceel van indieners worden aangebracht (ongeveer 90 meter en zal 4 meter hoog zijn, vanuit de zijde van de Barneveldseweg 2). De geluidswerende voorziening is al opgenomen in de regels en op de verbeelding. Maar om indieners nog meer zekerheid te bieden dat de voorziening ook daadwerkelijk geplaatst zal worden zal hiervan een

voorwaardelijke verplichting worden gemaakt. Dat betekent dat het pand pas in gebruik genomen mag worden als de geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Alle overige genoemde bedrijfsactiviteiten vinden plaats in het pand. Daarmee zal de het risico op stofneerslag buiten zeer beperkt tot nihil zijn.

Het perceel van indieners ligt ten zuiden van het perceel van de Hogeweg 227.

De zon komt op in het oosten en zal via het zuiden weg draaien. De negatieve effecten van verminderde bezonning zijn daarmee beperkt. Op de erfgrans zijn meerdere bomen aanwezig. Deze bomen zijn in belangrijke bepalend voor de huidige bezonning. Daarmee zijn de eventuele negatieve effecten als gevolg van de beoogde nieuwbouw beperkt omdat de bebouwing aan de noordzijde gerealiseerd zal worden.

Uitgaand van de VNG uitgave 'bedrijven en milieuzonering' emitteert een timmerfabriek geen geur. Onder de oude VNG-systematiek wordt voor een "timmerwerkfabrieken / vervaardiging overige artikelen van hout" een geurafstand van 0 m gehanteerd. Overlast als gevolg van geur in die mate dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is niet te verwachten.

Voor stof wordt een afstand van 30 meter aangehouden in de VNG uitgave. Uit de plattegrond is te herleiden dat een eventuele zagerij aan de noordzijde van het gebouw wordt gesitueerd. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Los daarvan wordt stofemissie in een moderne timmerfabriek normaliter beheerst door bronafzuiging op de machines middels een centrale stofafzuiging en een gesloten opslag afvoer van zaagsel en houtstof. Bij een goed functionerende afzuig- en filterinstallatie is relevante stofhinder buiten de inrichting niet aannemelijk. Omdat de afzuiging binnen geplaatst zal worden zal er zeer weinig overlast zijn.

Waardedaling en verlies karakter woning

Indieners voorzien een waardedaling van hun woning en tuin door de komst van dit plan.

Reactie gemeente

Indien indieners van mening zijn schade te leiden door dit plan kunnen zij een verzoek doen tot nadeelcompensatie. [Tegemoetkoming bij schade door aanpassing Omgevingsplan | Gemeente Amersfoort](#) via deze link is te zien hoe een dergelijk verzoek gedaan kan worden en wat de voorwaarden zijn. Of er sprake is van nadeel en de omvang daarvan is geen onderdeel van deze procedure.

Verkeersveiligheid

Vervallen fietspad terwijl er meer verkeer komt, haaks op het beleid van de gemeente.

Reactie gemeente

De terreininrichting brengt met zich mee dat er naast de bestaande inritten nog maximaal 3 inritten worden toegevoegd in verband met de bedrijfsvoering in de hal. Op deze manier wordt het fietspad meerdere keren doorkruist wat de veiligheid niet ten goede komt. De bestaande oversteekplaatsen zijn goed ingericht en veilig bruikbaar voor fietsers.

Inhoudelijke gebreken en slordigheden

Indieners zijn van mening dat de onderbouwing onvoldoende is, er slordigheden in het plan zitten.

Reactie gemeente

Blijkbaar is er een concept versie als bijlage bij eerdere stukken gevoegd. Helaas geeft dat een beeld dat niet of minder zorgvuldig naar dit plan is gekeken. Daar is geen sprake van. Van belang is de uiteindelijke versie die ter inzage heeft gelegen en in te zien was via regels op de kaart/ ruimtelijkeplannen.nl dat was de juiste versie waarin de genoemde errata niet meer aanwezig

waren. Hopelijk laat dat indieners zien dat er zorgvuldig gekeken is naar het plan en de gevolgen voor indieners.

Participatie

De ontwikkelaar is drie keer bij indieners thuis geweest om de plannen toe te lichten. Dat op zichzelf is positief maar heeft in de praktijk niets te maken met volwaardige participatie. Indieners hebben geen daadwerkelijke invloed gehad op het plan.

Indieners zijn niet positief over dit plan en dat is weggepoetst uit het plan.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft een participatieverslag toegevoegd aan het tam -imro plan.

Hier in het volgende opgenomen:

“Er zijn reeds drie bijeenkomsten met de omwonenden geweest. Op basis van deze bijeenkomsten zijn de volgende aanpassingen gedaan aan het:

- Voorstel voor kokowall-scherm van 4 meter hoog met beplanting (totaal 5m, rekening houdend met hoogteverschil).
- Behoud van bestaande wal en bomen waar mogelijk.
- Aanpassing van tekening met extra bomen.
- Toevoeging van doorsnede en zichtlijnen.
- Fundering trillingsarm uitvoeren.
- Suggestie voor snelheidsverlaging gedeeld met gemeente.
- Aanpassen van de bouwhoogte van 18 m naar 15 m.”

Participeren is een onderdeel van het proces om tot een plan te komen. In de omgevingswet is ook aangegeven dat participatie nodig is, de wet schrijft niet voor hoe dat dient te gebeuren. Uit het verslag blijkt dat er gesprekken hebben plaats gevonden en dat het plan mede naar aanleiding van die gesprekken op een aantal punten is aangepast. Participeren wil niet zeggen dat anderen moeten instemmen of moet leiden tot draagvlak van een plan. In dit geval zijn er aanpassingen gedaan. Alleen heeft dat niet geleid tot het gewenste resultaat voor indieners maar daarmee kan niet worden gesteld dat de participatie onvoldoende is geweest.

verzoek

Verzoeken daarom het plan niet vast te stellen en eisen een nieuw plan dat lager is, minder massa heeft, een grotere afstand houdt tot de woningen met een serieuze en groene en akoestische buffer. Een heldere begrenzing van de bedrijfsactiviteiten en passend bij een locatie grenzend aan een woonerf met kinderen, een behoed van een veilige fietsroute.

reactie gemeente

gelet op de inhoudelijke reactie op de voorgaande punten kan het plan worden vastgesteld en behoeft het plan geen inhoudelijke aanpassingen.

2.2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen kenbaar gemaakt tijdens de daarvoor gestelde termijn. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

3 Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Ambtshalve wijzigingen

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d., nr