



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders	Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad	B&W vergadering	16 juni 2026
Raadsvergadering	15 juli 2026	Vergadering Commissie	1 juli 2026
Vastgesteld besluit	15 juli 2026	Zaaknummer	557921
Opsteller	W. Verbeek		

Titel

Vaststelling Tam Imro plan Hogeweg 227

Beslispunten

De raad besluit:

1. De zienswijzennota Hogeweg 227 vaststellen;
2. Het TAM omgevingsplan Hogeweg 227 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.TAM015-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Een ontwikkelaar heeft perceel Hogeweg 227 (het voormalige chauffeurscafé) gekocht en een nieuwe passende functie gevonden in lijn met het bedrijventerrein. De bestaande bebouwing wordt gesloopt net als de aanwezige bedrijfswoning.

Er komt een bedrijfsgebouw, bestaande uit een fabriek, een kantoor en drie bedrijfshallen te realiseren. De hoofdfunctie wordt een houtfabriek, de drie hallen worden mogelijk aan derden verhuurd. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (hierna bvo) van 5.433 m² en wordt 15 meter hoog. De fabriekshal is het grootste deel van het gebouw. Het kantoor komt ten westen van de fabriek en bestaat uit vier lagen. Het kantoor heeft een bvo van ca. 576 m². De units voor de verhuur zijn ongeveer 600m² per stuk.

Er komen 74 parkeerplaatsen voor werknemers. Langs de rand van het terrein wordt groen aangebracht. Aan het zuiden van het plangebied, langs de grens met directe burens wordt een kokowall van 4 meter gerealiseerd. Een kokowall is een geluidwerende voorziening in de vorm van schutting.

Het ontwerp Tam omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de nota zienswijzen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld in verband met een aanpassing in de regels.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het voorliggende TAM-omgevingsplan maken we de beoogde ontwikkeling van het bedrijf op de Hogeweg 227 juridisch-planologisch mogelijk.

Argumenten

1.1 Als gevolg van een zienswijze wordt een regel in het plan aangepast.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan wordt 1 planregel aangepast. De aanpassing houdt in dat voordat het bedrijf in gebruik wordt genomen de geluidwerende voorziening er moet staan. De bouw van de geluidwerende voorziening wordt een zogeheten voorwaardelijke verplichting. Verder wordt de toelichting op een aantal punten aangevuld en verduidelijkt. Buiten de voorgestelde aanpassingen leiden de zienswijzen niet tot andere aanpassingen in het plan en kan het plan worden vastgesteld.

1.2 Uit de toelichting blijkt dat er voldaan kan worden aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de motivering van het TAM-omgevingsplan worden de van toepassing zijnde omgevingsaspecten beschreven en zo nodig onderbouwd met aanvullende onderzoeken. Uit de omgevingsaspecten blijkt dat de ontwikkeling aan het perceel; voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.1 Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Er is een (anterieure) overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het Tam omgevingsplan is hiermee vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

Kanttekening

N.v.t.

Duurzaamheid

De nieuwbouw zal conform de BENG normen gebouwd worden.

Financiën

Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Risicoparagraaf

N.v.t.

Communicatieboodschap

De ontwikkelaar heeft een plan ontwikkeld voor de Hogeweg 227 nu de horecafunctie daar niet langer actief is. Het perceel krijgt een bedrijfsinvulling. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee delen: een fabriekshal en een kantoor. Om dit plan mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden aangepast. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn inhoudelijk beoordeeld en betrokken bij de vaststelling van het plan. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt ook een aanpassing gedaan in de regels van het plan.

De gemeenteraad kan nu het omgevingsplan vaststellen. Na vaststelling wordt het plan nog zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Betrokkenen

De ontwikkelaar heeft een aantal keren met de direct aanwonenden gesproken en het plan is op de volgende punten aangepast: 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 en tot slot is de suggestie voor snelheidsverlaging gedeeld met gemeente.

Vervolgstappen

Na vaststelling wordt het TAM omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van uw gemeenteraad treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzitter van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester

Bijlage(n):

Ontwerp tam imro plan hogeweg 227

Raadsbesluit



Opsteller: W. Verbeek
Zaaknummer: 557921

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van het college van 16 juni 2026,

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota Hogeweg 227 vaststellen;
2. het TAM omgevingsplan Hogeweg 227 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.TAM015-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juli 2026

de griffier

de voorzitter