



Zienswijzennota

TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' en omgevingsvergunning

Stad met een hart



Inhoudsopgave

Inhoud

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	3
1.1 STATUS ZIENSWIJZENNOTA	3
1.2 PROCEDURE TAM-OMGEVINGSPLAN	3
<i>Zienswijzenronde</i>	3
<i>Vaststelling</i>	3
<i>Beroep</i>	4
1.3 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
1.4 BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS	4
2. THEMA'S	4
2.1 OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID	4
2.2 LOCATIEKEUZE	7
2.3 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)	8
3. ZIENSWIJZEN	9
ZIENSWIJZE 1 (GASUNIE TRANSPORT SERVICES B.V.)	9
<i>Conclusie</i>	9
ZIENSWIJZE 2 (INWONER AMERSFOORT)	10
<i>Conclusie</i>	11
ZIENSWIJZE 3 (INWONER AMERSFOORT)	11
<i>Conclusie</i>	12
ZIENSWIJZEN 4 & 5 (DIRECT OMWONENDE)	12
<i>Conclusie</i>	13
ZIENSWIJZE 6 (GEMEENTE NIJKERK)	13
<i>Conclusie</i>	15
ZIENSWIJZE 7 (INWONER AMERSFOORT)	15
<i>Conclusie</i>	17
ZIENSWIJZE 8 (INWONER AMERSFOORT)	17
<i>Conclusie</i>	18
ZIENSWIJZE 9 (INWONER AMERSFOORT)	19
<i>Conclusie</i>	21
ZIENSWIJZE 10 (INWONERS AMERSFOORT)	22
<i>Conclusie</i>	22
ZIENSWIJZE 11 (INWONER AMERSFOORT)	22
<i>Conclusie</i>	23
ZIENSWIJZE 12 (NAMENS BEWONERS AAN DE PALISSADEN)	23
1. <i>Evenwichtig toedeling en kwetsbare doelgroep</i>	23
2. <i>Externe veiligheid en onvoldoende borging van maatregelen</i>	24
3. <i>Luchtkwaliteit en gezondheid van een kwetsbare groep</i>	26
4. <i>Geur en prikkelarme omgeving</i>	27
5. <i>Natuur, soortenbescherming en afhankelijkheid van vergunningen</i>	28
6. <i>Participatie, alternatieven en locatiekeuze</i>	29
7. <i>Toepasselijkheid artikel 9.11 Omgevingsverordening Utrecht</i>	32
8. <i>Financiële afspraken Omnia</i>	33
9. <i>Waarom geen tijdelijke vergunning?</i>	34
<i>Conclusie reclamant</i>	35
<i>Conclusie</i>	36
ZIENSWIJZE 13 (INWONER AMERSFOORT)	36
<i>Ontvankelijkheid</i>	36
<i>Samenvatting</i>	36

<i>Reactie gemeente</i>	38
<i>Conclusie</i>	40
ZIENSWIJZE 14.....	40
<i>Ontvankelijkheid</i>	40
<i>Samenvatting</i>	40
<i>Reactie gemeente</i>	40
<i>Conclusie</i>	41
4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	42
4.1 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	42

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’.

Hoofdstuk 1 is een algemeen hoofdstuk en bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het omgevingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een gemeentelijke reactie gegeven op algemene thema’s die veel in de zienswijze voorkomen. In hoofdstuk 3 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. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de zienswijzen die als bijlagen geanonimiseerd zijn opgenomen. Hoofdstuk 4 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 8 Skaeve Huse woonunits en één begeleidersunit heeft ter inzage gelegen van donderdag 11 december 2025 tot woensdag 21 januari 2026. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.TAM013-0201). Ook lagen de stukken ter inzage in de publiekshal van het stadhuis. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Gedurende deze termijn zijn er 14 zienswijzen ingediend. Eén reclamant heeft 5 verschillende zienswijzen ingediend, te weten zienswijzen 7, 8, 9, 11 en 13.

Vaststelling

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

Beroep

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard kunnen belanghebbenden die over de wijziging van het omgevingsplan of over de omgevingsvergunning al dan niet een zienswijzen hebben ingediend en niet-belanghebbenden die wel een zienswijzen hebben ingediend gedurende zes weken een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag.

De omgevingsvergunning wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders en de wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Beide besluiten treden in werking vier weken na de bekendmaking. Een eventueel beroep schorst de werking van deze besluiten niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.

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. Thema's

Omdat een groot deel van de zienswijzen betrekking hebben op dezelfde thema's worden er drie thema's in dit hoofdstuk uitgeschreven waarnaar kan worden verwezen in de beantwoording van de individuele zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op alle individuele zienswijzen. In dit hoofdstuk wordt een gemeentelijke reactie gegeven op de volgende thema's:

1. Openbare orde en veiligheid
2. Locatiekeuze
3. Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties

2.1 Openbare orde en veiligheid

Veel reclamanten vrezen voor excessieve overlast van de bewoners van de Skaeve Huse. Waarbij onder andere geweldsoverlast en (drugs)criminaliteit veelvuldig worden benoemd. Ook wordt aangegeven dat het plan een negatieve impact zal hebben op de openbare orde en veiligheid van Amersfoort en hierbij specifiek de inwoners van de wijk Vathorst. Openbare orde en veiligheid is het waarborgen van een vreedzame, ordelijke en veilige samenleving, waarbij de overheid (met name de burgemeester) optreedt tegen overlast, criminaliteit, rellen en gevaar. Het omvat bijvoorbeeld toezicht, handhaving, en het beschermen van burgers in de openbare ruimte.

Het gemeentebestuur wil medewerking verlenen aan het initiatief met de veronderstelling dat de realisatie van de woonunits geen toename zal veroorzaken van overlast en onveiligheid in de omgeving. De veiligheid van alle inwoners van Amersfoort zijn van belang. Zowel van de bewoners van de Skaeve Huse, als de bewoners van de wijk Vathorst.

De realisatie van de Skaeve Huse is bedoeld om mensen te huisvesten die veel overlast veroorzaken in een reguliere woonomgeving. De doelgroep bestaat nadrukkelijk uit personen die gebaat zijn bij een prikkelarme en rustige woonomgeving en die in staat zijn zich aan gemaakte afspraken te houden, met ondersteuning van begeleiding. De ervaring met vergelijkbare voorzieningen elders laat zien dat ernstige incidenten waarbij directe spoedinzet van hulpdiensten (prioriteit 1) noodzakelijk is, relatief beperkt voorkomen. Door de realisatie van de Skaeve Huse kunnen deze mensen in een prikkelarme omgeving wonen waardoor woonoverlast wordt tegengegaan. Dit zou juist moeten zorgen voor meer rust in de straten elders, dan dat er een groei komt in overlast.

De toekomstige bewoners van Skaeve Huse ondergaan een traject met begeleiding en zorg. Er wordt voorzien in structurele aanwezigheid en betrokkenheid van begeleiding, waarbij in samenwerking met politie en handhaving (Boa's) regelmatig contactmomenten en toezicht zal plaatsvinden. Deze zichtbare aanwezigheid draagt bij aan vroegsignalering, het behouden van overzicht op de leefbaarheid en het voorkomen van escalaties, waardoor potentiële risico's in een vroeg stadium kunnen worden ondervangen. Stellingen over mogelijke bezoeken door dealers of structurele escalaties zijn speculatief en niet onderbouwd met objectieve gegevens. De beoordeling in het kader van een ruimtelijk besluit moet uitgaan van reële en aannemelijke scenario's, niet van hypothetische uitersten.

Er is een woonzorgplan opgesteld om de goede begeleiding van de bewoners te waarborgen. Hierin staat een selectieprocedure beschreven die specifiek aangeeft wie hier mogen wonen. De selectie commissie heeft de opdracht om alleen bewoners te selecteren die op het moment van plaatsing geen gevaar (zedes, geweld, etc.) vormen voor hun omgeving. Aspirant-bewoners zijn al jaren in beeld bij de hulpverlening, politie en gemeente. In de praktijk betekent dit dat de aspirant-bewoners op basis van hun langdurige geschiedenis/dossier:

- geen zedenachtergrond hebben;
- niet veroordeeld zijn voor ernstige of extreme gewelds- of levensdelicten;
- geen indicatie hebben voor opname in een ziekenhuis of verpleeghuis;
- geen indicatie hebben voor een gedwongen opname GGZ (WvGGZ), omdat ze een gevaar voor zichzelf of voor anderen vormen;
- geen ernstige somatische problemen (lichamelijke klachten met daarbij horende psychische problemen) hebben. En wel met een noodzaak voor zodanige chronische, medische zorg, dat ze daardoor niet zelfstandig kunnen wonen (die bijvoorbeeld opgenomen moeten worden in een specialistisch verpleeghuis);
- bereid en in staat zijn om contact te onderhouden met de woonbegeleider en de terreinbeheerder;
- nu of in de toekomst geen gevaar (geweld, zeden) vormen voor de omgeving of de andere Skaeve Huse-bewoners. Er wordt van de kandidaten een risico-inventarisatie opgesteld, die kijkt naar het verleden (voor zover dat in te zien is), de huidige situatie en of er een risico is op herhaling van ongewenst gedrag;
- instemmen dat de selectiecommissie een veiligheidscheck doet bij de politie. Deze check is ter beoordeling aan de selectiecommissie, waarin de veiligheidspartners altijd de veiligheidscheck doen en advies geven. Waarschijnlijk hebben een aantal toekomstige bewoners in het verleden wel bekeuringen gekregen voor overtredingen die samenhangen met het bestaan als dakloze, zoals buiten slapen.

In de selectiecriteria wordt er dus zorgvuldig rekening mee gehouden dat er geen bewoners komen te wonen waarvan te verwachten is dat zij overlast geven voor de omgeving.

Daarnaast betreft het een kleinschalige woonvorm waarbij bewoners een reguliere huurovereenkomst hebben en huur betalen voor hun woonunit. Met bewoners worden bij het aangaan van het huurcontract duidelijke afspraken gemaakt over gedrag en voorwaarden om veilig

en prettig te kunnen wonen. Onderdeel hiervan is expliciete aandacht voor de omgeving en het voorkomen van overlast.

Voor bewoners staat er veel op het spel: wanneer zij zich niet houden aan de gemaakte afspraken en overlast veroorzaken, kan dit consequenties hebben voor hun woonsituatie, waaronder het verlies van de woning. Dit vormt een belangrijke prikkel om afspraken na te komen en draagt bij aan een stabiele en beheersbare woonomgeving.

Het woonzorgplan is overigens ook getoetst door middel van een second opinion van Breuer en Intraval. De second opinion is van belang om aan te tonen dat het woonzorgplan deugd en rekening houdt met alle te verwachten risico's. Hierbij is er onder andere gekeken naar andere al gerealiseerde Skaeve Huse projecten in Nederland en of het woonzorgplan voldoende aansluit bij deze vorm van wonen. Deze second opinion is als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse'.

Met het hierboven genoemde selectieprocedure, woonzorgplan en de second opinion voor toekomstige bewoners van de Skaeve Huse is het op voorhand voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen sprake zal zijn van toename van overlast en onveiligheid in de omgeving. Het doel van Skaeve Huse is juist om overlastsituaties te verminderen door mensen die elders moeilijk kunnen wonen een passende plek te bieden, met begeleiding en duidelijke kaders. De combinatie van zorgvuldige selectie, duidelijke afspraken, begeleiding en preventieve aanwezigheid van ketenpartners maakt dat de verwachting is dat incidenten in de regel beheersbaar blijven en dat de woonvorm juist bijdraagt aan stabiliteit en rust, zowel voor bewoners als voor de omgeving.

Openbare orde en veiligheid met betrekking tot 't Hammetje

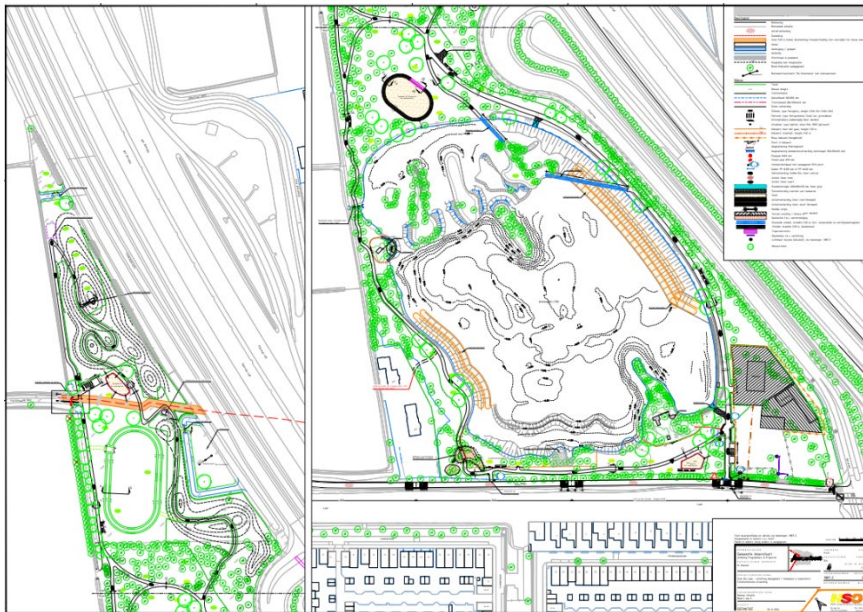
In de zienswijzen wordt gesteld dat er onvoldoende rekening zou zijn gehouden met het recreatiepark 't Hammetje. Via de Palestinaweg Oost is er aan de noordzijde ook toegang tot het recreatiepark 't Hammetje. Er zijn allerlei recreatievormen voor jong en oud in de open lucht. De speelvoorzieningen voor de allerkleinste kinderen ligt voornamelijk in het zuidelijke deel.

In de Aangevulde Eindrapportage QuickScan staat dat gevoelige functies zoals instellingen als scholen en buitenschoolse opvang drukke plekken zijn waar Skaeve Huse bewoners geluidsdruk ervaren. Hierbij wordt specifiek aangegeven dat het onwenselijk is dat deze gevoelige functies binnen 75 tot 100 meter zijn gelegen van de Skaeve Huse. De ingang van de Skaeve Huse tot de ingang van het park 't Hammetje aan de noordzijde is circa 200 meter. Ook aan de noordingang van het park is dus sprake van een geruime afstand tot de Skaeve Huse. Daarnaast wordt het recreatiepark niet als een gevoelige functie gezien voor de toekomstige Skaeve Huse bewoners. Vanuit de openbare orde en veiligheid wordt er dus voldaan aan de eisen die gesteld worden met betrekking tot de ligging van 't Hammetje ten opzichte van de Skaeve Huse.

Openbare orde en veiligheid zijn ook aspecten die onderdeel uitmaken van de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) onder de Omgevingswet (Ow). Het betekent dat nieuwe functies (zoals bijvoorbeeld wonen, werken, natuur en recreatie) zorgvuldig moeten worden afgestemd op de locatie om een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te garanderen. Overigens nodigt het park uit tot allerlei recreatievormen in de open lucht voor jong en oud. Hieronder volgt nog ter kennisname een opsomming van alle recreatieve elementen en mogelijkheden:

- Flaneren rondom het water inclusief vlonderpad over het water en over de eilanden;
- Wandelroute van noord naar zuid;
- Centrale parkweide;
- Zandarena;

- Natuurlijk spelen onder bomen;
- Grasarena (geschikt voor sport en spel);
- Hondenlosloopweide aan het water;
- Zuidelijke speelweide met speelvoorzieningen;
- Fitnessparcours;
- Horecavoorziening;
- Mobiele/ tijdelijke horeca (niet bestemd maar mogelijk met een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening);
- Scouting;
- Zit- en uitzichtplekken.



Afbeelding: bestektekening van Over de Laak 't Hammetje. Zie ook bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

Tot slot merken we op dat het terrein van Skaeve Huse afgeschermd wordt en niet openbaar toegankelijk is. Door deze afscherming te realiseren wordt er een privé terrein gecreëerd voor de bewoners van het Skaeve Huse terrein. Hierdoor zullen de bewoners naar verwachting weinig tot geen negatieve prikkels en hinder ondervinden van bezoekers van het recreatiegebied en zullen bezoekers van 't Hammetje op hun beurt geen overlast ervaren van bewoners van Skaeve Huse.

2.2 Locatiekeuze

Meerdere reclamanten geven aan het oneens te zijn met de gekozen locatie aan de Palestinaweg Oost omdat een andere locatie wordt gezien als wenselijker. Om te bepalen wat de beste locatie zou zijn voor de Skaeve Huse woonunits is een quickscan uitgevoerd. In de quickscan zijn meerdere criteria, zoals afstand tot reguliere woonbebouwing, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, uitvoerbaarheid, eigendomssituatie en veiligheid, meegenomen. De drie volgende locaties zijn op basis van de genoemde criteria onderzocht:

1. Middelhoefseweg
2. Palestinaweg Oost
3. Achterhoekerweg

De conclusie van de quickscan is dat de locatie van de Palestinaweg Oost de beste locatie is voor de Skaeve Huse woonunits. Dit is o.a. besproken met omwonenden op een inloopavond. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden is de quickscan aangevuld. De aangevulde quickscan heeft echter niet geleid tot een andere conclusie. Het plan om Skaeve Huse te realiseren

aan de Palestinaweg Oost is daarna verder uitgewerkt. Op 31 januari 2023 heeft het college een [besluit](#) genomen om de uitkomst van de quickscan vast te stellen en de raad is hierover geïnformeerd doormiddel van een raadsinformatiebrief.

Op 4 april 2023 heeft het college een besluit genomen waarbij de locatie aan de Palestinaweg Oost werd aan gewezen als meest geschikte locatie om het initiatief Skaeve Huse verder uit te werken. De raad heeft vervolgens op 30 januari 2024 ingestemd met de kaders voor de Skaeve Huse op basis van een kaderstellende notitie. Op 15 juli 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het uitwerkingsvoorstel en het woonzorgplan voor Skaeve Huse aan de Palestinaweg Oost.

Het is overigens vaste jurisprudentie van de Raad van State dat het bevoegd gezag niet gehouden is alle denkbare alternatieven uitputtend te onderzoeken, maar moet motiveren waarom de gekozen locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Slechts indien een evident beter en minder bezwaarlijk alternatief voorhanden is, moet daarop expliciet worden ingegaan (ECLI:NL:RVS:2025:340; ECLI:NL:RVS:2023:1446). Daarvan is hier niet gebleken.

Tot slot wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' waarin verder wordt ingegaan op de locatiekeuze en het zorgvuldig doorlopen participatietraject.

2.3 Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

Om de Skaeve Huse woonunits op de locatie aan de Palestinaweg Oost te kunnen realiseren is er nader onderzoek gedaan naar de fysieke leefomgevingsaspecten. Dit is gedaan om aan te tonen dat deze ontwikkeling ook daadwerkelijk passend is op de locatie. Dit initiatief wijkt af van het vastgestelde omgevingsplan, dat betekent dat moet worden aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). De gemeente bereikt een ETFAL in het omgevingsplan door regels op te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. Oftewel het initiatief moet goed op de locatie worden ingepast op basis van bestaande wet- en regelgeving en mag geen overmatige hinder veroorzaken voor de directe omgeving.

In de toelichting van voorliggende wijziging van het omgevingsplan is nader is onderbouwd dat er voldaan wordt aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met dat beleid en in ieder geval zeker niet in strijd is met het beleid.

Daarnaast zijn de volgende aspecten van de fysieke leefomgeving nader onderzocht en indien nodig met onderzoeken nader onderbouwd in de toelichting van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse': duurzaamheid en gezondheid, sociale omgevingsaspecten, verkeer en parkeerkwesties, natuur, luchtkwaliteit, spuitzone, geluid, geur, omgevingsveiligheid, archeologie en cultuurhistorie, bodem, water, ontplofbare oorlogsresten, stikstof, maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot is stilgestaan bij de financiële uitvoerbaarheid.

Het initiatief is dus getoetst op alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Vanuit deze aspecten komt naar voren dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

De evenwichtige toedeling blijkt verder uit de locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze is verdeeld, ingericht en benut. De digitale verbeelding zorgt, samen met de regels, de uitgebreide motivering in de toelichting en de bijbehorende onderzoeken, voor een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving. Hiermee

wordt er voldaan aan een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie van Skaeve Huse aan de Palestinaweg Oost.

3. 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.

Zienswijze 1 (Gasunie Transport Services B.V.)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 12 december 2025) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

In het plangebied ligt een (hoge druk) gastransportleiding in eigendom en beheer van Gasunie Transport Services B.V.

Verbeelding

De in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding w-500-01 is niet bestemd. Wij verzoeken u de ontbrekende gastransportleiding en bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanaf de hartlijn van de leiding, alsnog in het plan op te nemen (verbeelding en regels). Zodoende voldoet u aan het vereiste belemmeringengebied, als bedoeld in artikel 5.18 sub a Besluit kwaliteit leefomgeving.

Planregels

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (art. 5.19) is ook bepaald dat een omgevingsplan borgt dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bouwwerken en activiteiten. Een adequaat artikel Leiding-Gas maakt hier onderdeel van uit. Verzoek om het plan aan te passen volgens de meegestuurde voorbeeldregels

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Reactie gemeente zienswijzen 1

In het plangebied ligt inderdaad een (hoge druk) gastransportleiding die nog niet is opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan.

Wij hebben daarom de opmerkingen verwerkt in de regels en in de verbeelding. De aanpassingen zijn aan de Gasunie voorgelegd. Hierbij zijn twee artikelen toegevoegd die de gastransportleiding beschermen. Het gaat hierbij om artikel 17 en artikel 24.

Conclusie gemeente zienswijzen 1

De zienswijzen leidt als volgt tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

1. In de digitale verbeelding is het werkingsgebied 'Leiding-gastransportleiding' opgenomen;

2. Artikel 17 en 24 zijn toegevoegd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 2 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 12 december 2025) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

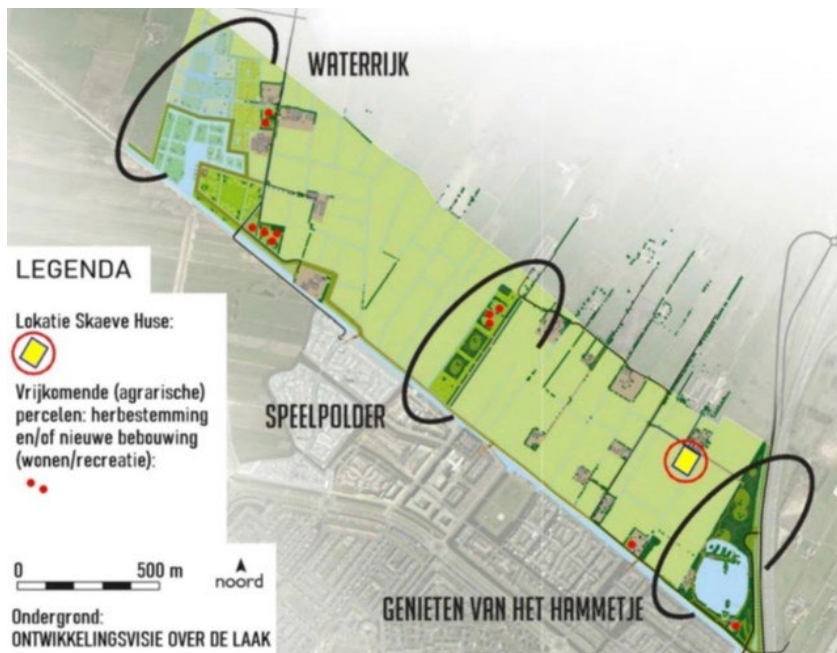
De locatie van de 8-10 woonunits is dichtbij het wandel- en speelgebied 't Hammetje. De Palestinaweg-Oost loopt door in het wandelgebied en vormt zo een makkelijke toegang voor de Skaeve Huse bewoners, zij die niet voor niets gehuisvest worden buiten normale woongebieden omdat samenleven te veel negatieve prikkels veroorzaken en veiligheid daarmee in gevaar komt. Uw weergave van de locatie komt niet overeen met de werkelijkheid. 't Hammetje rijkt verder dan uw kaartje op de website (zie bijlage). De korte en directe toegang tot 't Hammetje nodigt uit om daar te gaan rondhangen en mogelijk ook rommel achter te laten.



Reactie gemeente zienswijzen 2

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan zijn er meerdere afbeeldingen waar 't Hammetje op voorkomt. Enerzijds wordt verwezen naar de afbeelding die reclamant heeft doorgestuurd. Deze afbeelding staat in paragraaf 2.1.1 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' en beoogt slechts inzicht te geven in de ruimtelijke ligging van de Skaeve Huse in de gemeente Amersfoort.

In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting, waarin wordt ingegaan wordt op de 'Ontwikkelvisie Over de Laak', is voorts onder het kopje 'Planspecifiek' een afbeelding opgenomen waar de ligging van het 't Hammetje ten opzichte van de ligging van de Skaeve Huse specifiek is aangegeven en tekstueel toegelicht. Deze afbeelding geeft de ligging goed weer en is hieronder opgenomen.



In de bovenstaande afbeelding wordt de locatie van Skaeve Huse aangegeven met het rood omcirkelde gele vlakje. De Skaeve Huse-locatie ligt op 200 meter afstand van het recreatiegebied 't Hammetje en ligt aan één van de toegangswegen. De zorgmanagers van Kwintes en Leger des Heils geven aan dat Skaeve Huse bewoners weinig tot geen last zullen hebben van bezoekers die over de toegangsweg naar het recreatiegebied gaan. En bezoekers van het recreatiegebied zullen vanwege de afstand geen overlast ervaren van Skaeve Huse-bewoners waardoor zij ontspannen kunnen recreëren. In

Bij beide afbeeldingen wordt er in de tekst ook verwezen naar 't Hammetje. Waarbij consequent wordt aangegeven dat 't Hammetje op ongeveer 200 meter afstand ligt van het plangebied. De ligging van de Skaeve Huse is dus specifiek omschreven en bij de ontwikkeling is rekening gehouden met 't Hammetje zoals het uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

Voor zorgpunten van reclamant rondom openbare orde en veiligheid wordt verwezen naar de reactie van de gemeente paragraaf 2.1 en 2.2 van deze zienswijzennota.

Conclusie gemeente zienswijzen 2

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 3 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen (30 december 2025) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Het plan ziet er keurig uit en mooie locatie voor een dusdanige woonvorm. Enige zorg / oproep die ik zou willen doen is dat bij de bouw/plaatsing van de eenheden gekozen wordt voor eenheden die volledig aan het bouwbesluit voldoen. Dat komt het wooncomfort en de herbruikbaarheid te goede.

Reactie gemeente zienwijze 3

Dank voor het compliment! Voor de bouw van de woonunits gelden de nieuwbouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dat is sinds 1 januari 2024 de vervanger van het Bouwbesluit. Voordat gestart wordt met de bouw zal voor het project een bouwmelding ingediend worden waarvoor een kwaliteitsborger ingeschakeld moet worden. Deze kwaliteitsborger zal vooraf en tijdens de bouw controleren dat het project voldoet aan de gestelde nieuwbouweisen van het Bbl. Zodra de bouw is afgerond zal een gereedmelding ingediend worden bij de gemeente met alle benodigde documenten, tekeningen en de verklaring van de kwaliteitsborger, waaruit moet blijken dat alles uitgevoerd is volgens de nieuwbouweisen van het Bbl.

Conclusie gemeente zienwijzen 3

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen 4 en 5 (Direct omwonende)

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 3 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Samenvatting

We vinden het belangrijk dat aan de volgende afspraken wordt gehouden:

- Hoogte van verlichtingsmasten op SH-terrein beperken; deze lager houden dan de groenvoorziening die er gaat komen. En geen extra verlichting plaatsen op Palestinaweg Oost. Beiden om lichtvervuiling te voorkomen in het buitengebied. (zienswijze 4)
- De twee weilanden vóór Palestinaweg Oost 7 en 9 géén hooggewas toestaan. Dit i.v.m. borgen van onze veiligheid. (zienswijze 4)
- We zijn het niet eens met een zinsnede genoemd in het document bij punt 4.3 'Geluid door Industrielawaai'; hier staat niet correct: 'Daarnaast zal in de toekomst de ontsluiting van het bedrijf OMGELEGD worden rechtstreeks naar de Palestinaweg en niet meer uitkomen op de Palestinaweg Oost tegenover het plangebied. Dit zal de situatie ter plaatse van de woningen binnen het plangebied verbeteren'. Dit is NIET op deze wijze afgesproken met de gemeente Amersfoort! We hebben afgesproken dat de huidige toegangsweg deels gebruikt moet blijven worden voor vrachtverkeer, omdat vanuit de rijrichting vanaf de extra toegangsweg niet op het erf gedraaid kan worden. De situatie zal wel verbeteren, omdat het vrachtverkeer door de aanleg van de extra toegangsweg wel wordt gehalveerd. (zienswijze 5)

Reactie gemeente zienswijzen 4

Hoogte van verlichtingsmasten

Op het terrein van de Skaeve Huse worden geen hoge verlichtingsmasten gerealiseerd. De verlichting wordt aangebracht aan de bouwwerken. Hierbij is het uitgangspunt dat verlichting functioneel en terughoudend wordt toegepast, passend bij de groene inrichting van het terrein. Hierbij wordt in het kader van ecologie en geldende wet- en regelgeving nadrukkelijk rekening gehouden met aanwezige flora en fauna in de omgeving. Dit betekent dat verlichting zodanig wordt ontworpen dat verstoring van dieren zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De Palestinaweg Oost valt grotendeels buiten voorliggend plangebied en er is geen reden om af te wijken van de standaard verlichting van een openbare weg.

Hoog gewas van twee weilanden

Deze twee weilanden vallen buiten het plangebied van de Skaeve Huse. Wel begrijpen wij uw zorgen over het toestaan van hoog gewas op deze twee weilanden voor de veiligheidsbeleving. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de huidige grondeigenaar, Omnia Wonen. Hierin staat dat Omnia Wonen afspraken maakt met onder andere de reclamant over het groen en groen-onderhoud op de locatie van de Skaeve Huse en omliggende gronden. Een voorwaarde hierbij is dat lage begroeiing en/of gewassen een voorwaarde zullen zijn op het door de reclamant aangegeven perceel. Deze afspraak is specifiek gemaakt voor het gevoel van veiligheid voor de bewoners.

Ontsluiting

De indiener verwijst specifiek naar het document 'Skaeve Huse Akoestisch onderzoek wegverkeer en bedrijven'. Dit is een geluidsonderzoek dat is toegevoegd als bijlage 5 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. De indiener wijst terecht op de formulering in paragraaf 4.3 ('Geluid door Industrielawaai'), waarin staat dat de ontsluiting van het bedrijf in de toekomst rechtstreeks naar de Palestinaweg zal worden omgelegd en niet meer zal uitkomen op de Palestinaweg Oost tegenover het plangebied.

Deze passage kan zo worden geïnterpreteerd alsof de huidige toegangsweg volledig komt te vervallen. Dat is niet de bedoeling en dit is ook niet wat is afgesproken. Conform het raadsbesluit (zaaknummer 1842585, onderdeel f) wordt een extra toegangsweg gerealiseerd voor de woningen aan de Palestinaweg Oost 7 en 9. Dit is in overeenstemming met de afspraken die zijn gemaakt en waar de initiatiefnemer naar verwijst.

Aanvullend is het belangrijk om hierbij mee te geven dat het hier gaat om een geluidsonderzoek. Het geluidsonderzoek zelf dient op dit aspect niet als onderbouwing van het initiatief. Het doel van het onderzoek is om de impact van geluid op het initiatief inzichtelijk te krijgen. De passage kan geïnterpreteerd worden zoals de indiener beweert, maar de weg is wel meegenomen bij het geluidsonderzoek zelf. De huidige toegangsweg zal blijven bestaan conform de afspraken waar de indiener naar verwijst.

Conclusie gemeente zienswijzen 4 en 5

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Er is extra toelichting gegeven in artikel 2.2.2 van de toelichting met betrekking tot de extra toegangsweg.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 6 (Gemeente Nijkerk)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 15 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De bewoners van de Skaeve Huse kampen met complexe problematiek. De angst is dat dit problemen veroorzaakt in de direct omgeving met betrekking tot veiligheid en leefbaarheid over de gemeentegrenzen. Hierbij zijn er twee punten van zorg. Wat gaat er gebeuren als de bewoners van de Skaeve Huse extra inzet vraagt van boa's van de gemeente Nijkerk. Aanvullend is de angst dat de locatie dicht bij de gemeentegrens zorgt dat er een toename komt aan het dealen van drugs vlak over de gemeentegrens van Amersfoort.

Reactie gemeente zienwijzen 6

Voor de openbare orde en veiligheidsaspecten wordt in de eerste plaats verwezen naar de reactie van de gemeente in paragraaf 2.1 en 2.2. van deze zienswijzennota.

Inzet boa's

De BOA van de gemeente Amersfoort zal de directe omgeving van de Skaeve Huse meenemen in de reguliere toezicht rondes. Mocht zich een problematische situatie voordoen die nét op het grondgebied van de gemeente Nijkerk ligt, dan spreekt de Boa de bewoner hierop aan. Indien dit echt noodzakelijk is, wordt daarnaast contact gezocht met de Boa van Nijkerk om de situatie gezamenlijk op te pakken. Het uitgangspunt hierbij is samenwerken in de grensgebieden, en in sommige gevallen over de grens kunnen optreden (mits de oorsprong van het strafbare feit in de eigen gemeente ligt). Als er handhavend moet worden opgetreden, ligt daar ook een taak voor de politie.

Verder is het ook belangrijk om te benadrukken dat de bewoners van de Skaeve Huse zich dienen te houden aan de afspraken die met hen zijn gemaakt als voorwaarde om daar te mogen wonen. Een van de belangrijkste afspraken is dat er geen overlast wordt veroorzaakt. Wanneer een bewoner zich niet aan deze afspraken houdt, wordt hij of zij daarop aangesproken. Als dit regelmatig voorkomt, kan dit zelfs betekenen dat de woonplek wordt beëindigd.

Wij voorzien niet dat hiervoor extra capaciteit van de gemeente Nijkerk nodig zal zijn. Bewoners hebben er immers zelf belang bij om hun woonplek te behouden en zich aan de voorwaarden te houden. Daarbij komt dat het – in iedere gemeente – voorkomt dat personen zich over gemeentegrenzen heen verplaatsen en soms ook overlast veroorzaken. Dat is niet wenselijk, maar in de praktijk onvermijdelijk.

Mochten zaken onverhoopt toch anders lopen – wat overigens niet aannemelijk is gemaakt door de gemeente Nijkerk - dan kunnen er nadere afspraken gemaakt worden tussen de boa's van de gemeente Nijkerk en de gemeente Amersfoort waarmee de geografische belemmering voor boa's kunnen worden weggenomen. Voor een voorbeeld hiervan willen wij ook verwijzen naar het convenant dat is ondertekend door beide gemeentes voor optreden van boa's over de gemeentegrens bij station Hoevelaken.

Middelengebruik

Met de bewoners van de Skaeve Huse worden duidelijke afspraken gemaakt als voorwaarde om daar te kunnen wonen. Daarbij geldt nadrukkelijk dat het veroorzaken van overlast, in welke vorm dan ook, niet is toegestaan. Dat betekent dat bewoners geen drugs mogen dealen of gebruiken in de directe omgeving, ongeacht of dit op het grondgebied van Amersfoort of Nijkerk plaatsvindt. Voor strafbare feiten, zoals het dealen van drugs geldt het normale strafrechtelijke proces waar iedere inwoner in welke gemeente dan ook mee te maken heeft. Wanneer bewoners zich niet aan de afspraken houden, bijvoorbeeld door structureel drugs te gebruiken in de directe omgeving of te halen bij dealers, met risico op overlast in de omgeving, worden zij hierop aangesproken. Indien dit herhaaldelijk voorkomt, kan dit leiden tot beëindiging van hun verblijf op de Skaeve Huse.

Bewoners hebben er zelf belang bij om hun plek te behouden. Het uitgangspunt is: geen overlast voor de omgeving, geen handel in of rondom de Skaeve Huse, en bij strafbare feiten kan de politie optreden. Echter gebruiken sommige mensen, niet specifiek Skaeve Huse bewoners, helaas nou eenmaal drugs en zijn daardoor dealers in Nijkerk en Amersfoort actief. De gemeente Amersfoort zet zich hierbij ook stevig in tegen de ondermijning van drugs.

Conclusie gemeente zienswijzen 6

Benadrukt wordt dat met het woonzorgplan, de second opinion en de selectieprocedure voor toekomstige bewoners van de Skaeve Huse het op voorhand niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van toename van overlast (incl. drugsoverlast) en onveiligheid in de omgeving.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 7 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

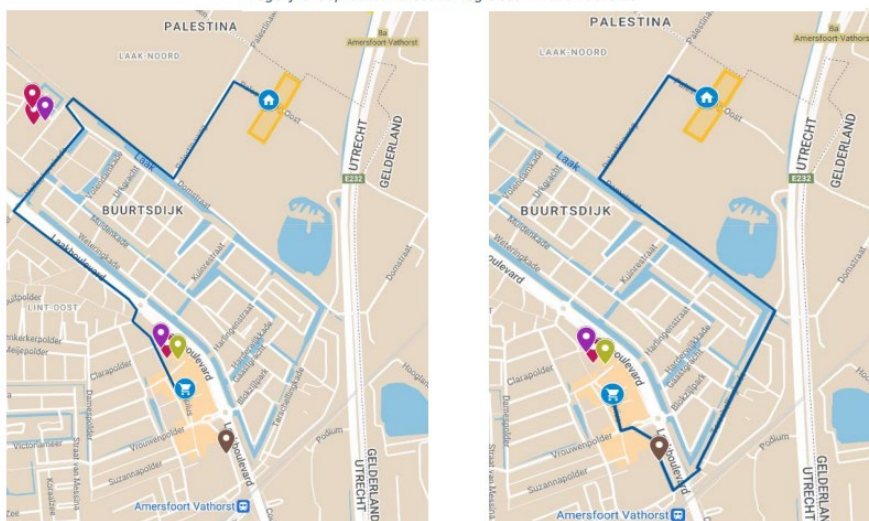
Er is onvoldoende rekening gehouden met het recreatiepark 't Hammetje. Binnen het 'Aangevulde eindrapportage QuickScan Skaeve Huse Amersfoort' scoort de Skaeve Huse positief op het aspect afstand tot gevoelige functies. Dit is onterecht en de keuze voor de locatie is daardoor gedaan met verkeerde aannames. De locatie op de Achterhoekerweg is de betere optie op basis van de beoordelingscriteria. Een nieuw locatieonderzoek is nodig.

Reactie gemeente zienswijzen 7

Voor de locatiekeuze wordt in de eerste plaats verwezen naar de reactie van de gemeente in paragraaf 2.2. van deze zienswijzennota.

Aanvullend merken wij op dat in het onderzoek een defintie wordt gegeven van wat een gevoelige functie is. Namelijk een gevoelige functie zijn instellingen als scholen, BSO en drukke plekken waar Skaeve Huse bewoners geluidsdruk ervaren. Hierbij wordt specifiek aangegeven dat het onwenselijk is dat deze gevoelige functies binnen 75 tot 100 meter zijn van de Skaeve Huse zijn. De ingang van de Skaeve Huse tot de ingang van het park 't Hammetje aan de noordzijde is circa 200 meter. De conclusie van het rapport dat er geen gevoelige functies aanwezig zijn binnen 100 meter is dus juist. Er is hiermee geen reden om het rapport te bestempelen als verouderd en onjuist en om daarom een nieuw locatieonderzoek te doen.

Mogelijke looproutes Palestinaweg Oost → WC Vathorst



Op deze afbeelding zien we de looproutes, waarbij ook instellingen afgebeeld zijn middels locatie icoontjes, zoals scholen en kinderopvang die zich langs de mogelijke looproute van Skaeve Huse bewoners bevinden.

Ook met de looproutes van de Palestinaweg-Oost (zie afbeelding hierboven) is rekening gehouden in het rapport. In het rapport staat het volgende hierover in:

“Een van de looproutes gaat langs gevoelige functies als scholen en kinderopvang. Dit zijn plekken waar Skaeve Huse bewoners te veel (geluids)druk kunnen ervaren. Uit ervaringen elders blijken de Skaeve Huse-bewoners geen verhoogd risico voor de omgeving op te leveren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat Skaeve Huse-bewoners een gevaar vormen voor kinderen of helemaal niet tegen drukte kunnen.”

In de eindbeoordeling van het rapport is rekening gehouden dat er gevoelige functies aanwezig zijn op de looproutes.

Daarnaast is ook gekeken naar 't Hammetje. Recreatiepark 't Hammetje is niet betiteld als een gevoelige functie, maar de scouting die zich in 't Hammetje bevindt wordt wel gezien als een gevoelige functie. Waarbij rekening is gehouden dat dit een gevoelige functie is die ligt op de loop- en fietsroute. In het rapport valt het volgende te lezen:

“Op basis van o.a. het voorbeeld in Hilversum waar ook een scouting in de buurt van Skaeve Huse is gevestigd, weten we dat de scouting geen belemmering ervaart van Skaeve Huse (en andersom ook niet). Daarom vinden we de huidige plek op afstand van het scoutingterrein een goede plek voor Skaeve Huse. Gemeente houdt contact met de scouting. Zowel tijdens het plannen maken, als wanneer de bewoners er wonen”.

't Hammetje is meegewogen in de eindrapportage QuickScan van januari 2023. Overigens is de scouting gesitueerd aan de zuidoost kant van het park. Dat ligt op circa 600 meter loopafstand van de woonunits. En hiermee op ruime afstand van de Skaeve Huse waarbij de eis was om geen gevoelige functies binnen 100 meter van de Skaeve Huse woonunits zelf te hebben.

De gemeente heeft vervolgens een keuze gemaakt om akkoord te gaan met de locatie van de Skaeve Huse aan de Palestinaweg-Oost. Op 4 april 2023 heeft het college een besluit genomen en de raad heeft op 30 januari 2024 ingestemd met de kaders voor de Skaeve Huse doormiddel van een kaderstellende notitie. Op 15 juli 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het

uitwerkingsvoorstel en het woonzorgplan voor Skaeve Huse aan de Palestinaweg Oost.

In voorliggende ontwerpwijziging van het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit is gedaan door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. Evenwichtig afwegen van activiteiten betekent een locatiegerichte benadering waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, inricht en benut. Alle regels in het omgevingsplan samen zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het ontwerp voor de wijziging van het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat er sprake is van een ETFAL. Hierbij verwijzen wij ook naar paragraaf 2.3.

Conclusie gemeente zienswijzen 7

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 8 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Er is onvoldoende rekening gehouden met de impact voor omwonenden. Terwijl het hierbij gaat om mensen die een negatieve impact hebben op de omgeving. Om dan onvoldoende rekening te houden met de omgeving en de impact op omwonenden, is gevaarlijk. Zeker omdat het een kinderrijke omgeving is. Er is alleen naar de omgeving gekeken in termen van in hoeverre het een probleem kan vormen voor de Skaeve Huse-bewoners, maar totaal niet in hoeverre het een probleem kan vormen voor mensen die in die omgeving wonen en er is daarmee onvoldoende rekening gehouden met deze omwonenden. Waarbij ook in de klankbordgroep onvoldoende rekening is gehouden met de input van de leden. Het enige wat gedaan wordt is dat in het Woonzorgplan een buurtbeheergroep wordt aangemaakt zodat achteraf incidenten gemeld kunnen worden.

Daar komt bij dat het Woonzorgplan op geen enkele wijze juridisch is gedekt en niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit dient formeel vastgelegd te worden in het bestemmingsplan, zodat dit juridisch afdwingbaar is.

Aanvullend staat in het onderzoek het volgende: "Uit ervaringen elders blijken de Skaeve Huse-bewoners geen verhoogd risico voor de omgeving op te leveren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat Skaeve Huse-bewoners een gevaar vormen voor kinderen" (pagina 14). Nieuwberichten geven echter een ander beeld. Het realiseren van de Skaeve Huse zal zorgen voor een gevoel van onveiligheid in de wijk. Hier moet aanvullend onderzoek naar worden gedaan, alvorens er een gedegen besluit genomen kan worden over dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijzen 8

In de eerste plaats wordt voor de openbare orde en veiligheidsaspecten en locatiekeuze verwezen naar de reactie van de gemeente onder paragraaf 2.1, 2.2. en 2.3 van deze zienswijzennota.

We hebben geen reden om ervan uit te gaan dat er op deze plek meer of minder overlast verwacht mag worden dan op andere plekken in de stad. Mede door het opstellen van het woonzorgplan vindt de gemeente dat er sprake is van een goede inpassing van dit initiatief en dat hiermee rekening wordt gehouden met de veiligheid van onze inwoners. In het woonzorgplan is een selectieprocedure

opgenomen om de veiligheid van de inwoners te beschermen. Waarbij aspirant-bewoners op basis van de volgende punten kunnen worden geweigerd:

“De selectiecommissie screent op bovenstaand afwegingskader en heeft de opdracht om alleen aspirant-bewoners te selecteren die op het moment van plaatsing geen gevaar (zedes, geweld, etc.) vormen voor hun omgeving. Aspirant-bewoners zijn al jaren in beeld bij de hulpverlening, politie en gemeente. In de praktijk betekent dit dat de aspirant-bewoners op basis van hun langdurige geschiedenis/dossier:

1. geen zedenachtergrond hebben;
2. niet veroordeeld zijn voor ernstige of extreme gewelds- of levensdelicten;
3. geen indicatie hebben voor opname in een ziekenhuis of verpleeghuis;
4. geen indicatie hebben voor een gedwongen opname GGZ (WvGGZ), omdat ze een gevaar voor zichzelf of voor anderen vormen;
5. geen ernstige somatische problemen (lichamelijke klachten met daarbij horende psychische problemen) hebben. En wel met een noodzaak voor zodanige chronische, medische zorg, dat ze daardoor niet zelfstandig kunnen wonen. (die bijvoorbeeld opgenomen moeten worden in een specialistisch verpleeghuis);
6. bereid en in staat zijn om contact te onderhouden met de woonbegeleider en de terreinbeheerder;
7. nu of in de toekomst geen gevaar (geweld, zeden) vormen voor de omgeving of de andere Skaeve Huse-bewoners. Er wordt van de kandidaten een risico-inventarisatie opgesteld, die kijkt naar het verleden (voor zover dat in te zien is), de huidige situatie en of er een risico is op herhaling van ongewenst gedrag;
8. instemmen dat de selectiecommissie een veiligheidscheck doet bij de politie. Deze check is ter beoordeling aan de selectiecommissie, waarin de veiligheidspartners altijd de veiligheidscheck doen en advies geven. Waarschijnlijk hebben een aantal toekomstige bewoners in het verleden wel bekeuringen gekregen voor overtredingen die samenhangen met het bestaan als dakloze, zoals buiten slapen; “

In de selectiecriteria wordt rekening gehouden dat er geen bewoners komen te wonen waarvan te verwachten is dat ze voor overlast zullen zorgen of een gevaar vormen voor hun omgeving.

Tot slot merken we op dat het gaat om inwoners uit Amersfoort die op dit moment al bij de gemeente bekend zijn. Voorliggend plan realiseert dus zorgunits voor bewoners uit Amersfoort, in een rustige omgeving. De stelling van reclamant dat inwoners van Amersfoort niet meer veilig over straat kunnen lopen binnen hun eigen wijk omdat er mensen met psychoses en overmatig drank- en drugsgebruik door de buurt lopen vanwege dit initiatief lijkt ons niet aannemelijk op basis van het opgestelde woonzorgplan, de opgenomen selectiecriteria en de uitkomsten van vergelijkbare initiatieven bij andere gemeenten.

Verder hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze de second opinion van het woonzorgplan toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het TAM-Omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’.

Conclusie gemeente zienswijzen 8

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan. De second opinion van het woonzorgplan wordt als bijlage 11 toegevoegd bij de toelichting.

De zienswijze leidt ook tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning. Het woonzorgplan wordt als bijlage en voorwaarde toegevoegd aan de vergunning.

Zienswijze 9 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

Reclamant beargumenteerd dat het plan in strijd is met artikel 9.11 van de Omgevingsverordening. In de zienswijze wordt nader gemotiveerd waarom artikel 9.11 niet van toepassing is omdat het niet volledig wordt nageleefd. Op basis van de volgende punten is het plan strijdig met artikel 9.11

- a) Er wordt onvoldoende gemotiveerd dat het bouwperceel niet optimaal gesitueerd is voor grondgebonden landbouw. Het perceel lijkt juist goed gesitueerd te zijn voor landbouw;
- b) Er wordt een minimale sloopeis van 50% gesteld. Het is onduidelijk of hier aan wordt voldaan. Daarnaast is het onduidelijk of het onder één van de uitzondering valt aangezien het als feitelijk wonen kan worden gezien;
- c) Het nieuwe initiatief wordt niet compact gesitueerd;
- d) De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden onvoldoende behouden;
- e) Door middel van de realisatie van een verbod tot gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 worden omliggende agrariërs belemmerd.

Het plan voldoet niet aan meerdere cumulatieve voorwaarden van artikel 9.11 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Daarmee is verstedelijking uit artikel 9.3 van kracht. Het verbod op verstedelijking uit artikel 9.3 blijft van kracht. Het plan is derhalve in strijd met de Omgevingsverordening en kan in deze vorm niet worden toegestaan.

Reactie gemeente zienswijzen 9

Het plan is voorgelegd aan de Provincie Utrecht en dit specifieke artikel is met de provincie besproken. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoende gemotiveerd is om af te wijken van artikel 9.3 op basis van artikel 9.11.

Hieronder wordt er per voorwaarde gemotiveerd waarom het plan wel voldoet. Hierbij is één reactie gegeven op de punten benoemd in zienswijze 9 en zienswijze 12 van de zienswijzennota omdat de zienswijzen inhoudelijk overeenkomen.

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;

In de toelichting van de provinciale verordening wordt het volgende gezegd over de optimale situering van het bouwperceel met betrekking tot grondgebonden landbouw:

“Bij optimaal gesitueerde bouwpercelen voor de grondgebonden landbouw moet vooral worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd. De agrarische gronden komen bij voorkeur beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven. Het beschikbaar blijven voor de landbouw is geen aspect dat kan meewegen voor extra ruimtelijke kwaliteit.”

De locatie is niet door middel van ruilverkaveling gerealiseerd. Aanvullend zijn er geen direct aangrenzende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de overkant van de weg. Op basis van deze definitie is dit perceel niet optimaal gesitueerd voor ruilverkaveling. Daarom hoeft het niet beschikbaar te blijven voor de omliggende landbouw. Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde.

- b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:**
- 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening; of**

In de provinciale verordening wordt een definitie van een woonzorgvoorziening gegeven:

“kleinschalige woonaccommodatie ten behoeve van zorgvragers met mogelijkheden voor zorg en dagactiviteiten. Ter toelichting: kleinschalige woonaccommodatie voor ongeveer 25 zorgvragers;

In afstemming met de Provincie Utrecht valt de Skaeve Huse binnen deze definitie. Het gaat hierbij namelijk om een kleinschalige woonaccommodatie voor zorgvragers met in dit specifieke geval mogelijkheden voor zorg doormiddel van de realisatie van de begeleidersunit. Zorg staat centraal in de definitie van het realiseren van de Skaeve Huse woonunits. Verder geeft het artikel aan dat als er zorgwoningen worden gerealiseerd er niet hoeft te worden voldaan aan de minimumeis van 50% sloop. Dat de stal op het perceel al eerder is gesloopt is hierbij niet relevant. De relevantie is dat het hierbij gaat om een woonzorgvoorziening en daar voldoet het aan. Waardoor het passend is binnen deze voorwaarde.

Aanvullend staat in de definitie de wens voor een kleinschalige woonaccommodatie voor 25 zorgvragers. Het belangrijkste aspect hierbij is de kleinschaligheid. Reclamant in zienswijze 12 geeft aan dat het plan in strijd is met de definitie omdat er slechts voor tien personen zorg wordt gegeven. Echter is dit passend beoordeeld omdat het past binnen de 25 zorgvragers. De strijdigheid zou liggen als er meer dan 25 zorgvragers zouden zijn, waarbij er geen sprake meer zal zijn van een kleinschalige woonzorgvoorziening. Binnen de gegeven definitie is het passend. Hierbij willen wij specifiek meegeven dat het initiatief geen 25 Skaeve Huse woonunits zal mogelijk maken, bij dit initiatief worden er maximaal 8 gerealiseerd.

- c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;**

In de provinciale verordening geeft de Provincie Utrecht als toelichting bij deze voorwaarde het volgende aan:

“Voorwaarde hiervoor is dat de nieuwe bebouwing compact op (en dus niet verspreid over) het voormalige bouwperceel wordt gesitueerd en het bouwperceel wordt verkleind.”

Door medewerking te verlenen aan dit initiatief wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel wegbestemd. Dit betekent dat het komt te vervallen. Dit wordt gedaan door het omgevingsplan te wijzigen. Het ensemble of het geheel van de woonunits en de begeleidersunit is significant kleiner dan het agrarische bouwvlak. Aanvullend zijn er minder bouw mogelijkheden mogelijk in de nieuwe bestemming. Hiermee is er aantoonbaar voldaan aan de eis in de provinciale verordening om het bouwperceel te verkleinen. Aanvullend is het woonensemble zo compact mogelijk ingericht waarbij rekening is gehouden met de privacy van de bewoners. Dit omdat rust en privacy kernwaarde zijn in het Skaeve Huse principe.

d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en

Uit de zienswijze blijkt niet duidelijk wat de indiener specifiek ziet als de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden die verloren gaan bij de realisatie van de Skaeve Huse units. Dit specifieke punt van de provincie staat ook in het huidige bestemmingsplan en het nieuw opgestelde omgevingsplan als een toetsingscriteria. Hierbij is het plan getoetst op basis van cultuurhistorie, landschap en de natuurwaarden. Met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2.1 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22p Skaeve Huse die ingaat op de cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden van dit initiatief. Waarmee wordt aangetoond dat de Skaeve Huse ook gelet op deze waarden passend wordt ingepast in de omgeving.

“In het ontwerp blijven de bestaande bomen en struiken zoveel mogelijk staan. De bomen en struiken rondom het plangebied zorgen voor natuurlijke verblijfplaatsen van diverse dieren. Het project zorgt hiermee voor een verbetering aan biodiversiteit en hoogwaardig groen, ten opzichte van het huidige landschap.

Verder worden de woonunits passend in het landschap geplaatst door ze in een paar groepjes te zetten die met elkaar de uitstraling hebben van een 'boerenerf'. Er komt daarnaast extra groen om de woonunits af te schermen van de omliggende omgeving om de leefkwaliteit van de woonomgeving te verhogen en te zorgen voor privacy van de bewoners. Het perceel wordt groen omringd met een hek, rijtje bomen en struiken en sluiten we aan op de groenstructuur en inrichting van de open omgeving.

Hiermee is het in lijn met het omliggende open slagenlandschap. Een slagenlandschap wordt gekenmerkt als een landschap met veel strokenverkaveling. Wat kenmerkend is voor een agrarisch gebied. Met de uitstraling van een erfensemble wordt ook rekening gehouden met de agrarische omgeving. Aanvullend is er sprake van niet meer dan 2% verharding op de locatie buiten de beheerders- en woonunits.”

e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Voor dit plan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat er geen omliggende agrarische bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering met de realisatie van de Skaeve Huse. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 4 Aspecten Fysieke leefomgeving van de toelichting bij het TAM-omgevingsplan.

Aanvullend is er in de verbeelding van het omgevingsplan een spuitzone opgenomen rond de woonunits. Deze zone beperkt het gebruik van gewasbescherming rond de woonunits. De omliggende agrarische percelen worden hierdoor echter niet feitelijk belemmerd in de agrarische doeleinden. Er zijn daar nimmer activiteiten verricht die zien op gewasteelt. Het opleggen van deze zone beperkt de huidige bedrijven niet.

Conclusie gemeente zienswijzen 9

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan artikel 9.3 en 9.11 van de provinciale verordening van de Provincie Utrecht en dat het plan op dit punt niet strijdig is. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 10 (inwoners Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Dit stuk buitengebied grenst aan een drukke route van recreanten: bijvoorbeeld hardlopers. Daarnaast grenst het ook aan de route om van Het Hammetje naar de speelpolder te lopen. En het grenst aan een gebied waar kinderen wonen, buiten spelen en zelfstandig naar school fietsen. Ook voor woon werk verkeer komt er nogal wat verkeer langs, o.a. fietsers. De doelgroep voor Skaeve Huse betreft mensen met een alcohol en of drugsverslaving. Wat als zij niet tijdig in hun verslavingsbehoefte kunnen voorzien? Daarnaast is de kans groot dat er nog meer drugs gedeald gaat worden in en om Vathorst. Dat is nu al op diverse plekken in de wijk en zal zeker niet afnemen. De politie kan dit nu al niet handhaven. Ook de overlast van jongeren, vuurwerk, gevaarlijk rijden (fatbikes etc.) kan niet gehandhaafd worden vanwege capaciteitsgebrek. Laat als gemeente eerst maar zien dat die overlast en drugsdealers verdwijnen. Dat is namelijk al jaren gaande en is zeker nog niets verbeterd ondanks meerdere meldingen. Deze beoogde groep mensen past niet in een gebied zo dicht tegen een recreatiegebied.

Reactie gemeente zienswijzen 10

In de eerste plaats wordt voor de openbare orde en veiligheidsaspecten en locatiekeuze verwezen naar de reactie van de gemeente onder paragraaf 2.1 en 2.2. van deze zienswijzennota. Aanvullend doet de reclamant een aantal aannames. Het kan voorkomen dat onder de bewoners personen zijn met (een verleden van) verslavingsproblematiek. Dat is echter niet bepalend voor de doelgroep van Skaeve Huse. De voorziening is niet bedoeld als opvanglocatie voor mensen met een actieve verslaving of als verslavingszorgvoorziening. Net als in de reguliere samenleving kan het wel voorkomen dat bewoners middelen gebruiken.

Het gaat hier nadrukkelijk om mensen die groepsongeschikt zijn en die juist gebaat zijn bij een prikkelarme en rustige woonomgeving, waar zij zelfstandig kunnen wonen met passende begeleiding. Veel bewoners kiezen er bewust voor drukte en prikkels te vermijden.

Door middel van afspraken met begeleiders die op het erf aanwezig zijn en met BOA's van Gemeente Amersfoort zijn er voorzorgsmaatregelen genomen om mogelijk overlast te voorkomen. Ervaren overlast van drugscriminaliteit en jongeren is een probleem wat niet direct te maken heeft met dit initiatief. Uiteindelijk is het hoofddoel van dit initiatief om overlastsituaties te verminderen door mensen die elders moeilijk kunnen wonen een passende plek te bieden, met begeleiding en duidelijke kaders.

Conclusie gemeente zienswijzen 10

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 11 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Volledige zienswijze

In het ontwerp wijziging omgevingsplan ontbreekt een deugdelijke motivering waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 7.11a van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Dit artikel stelt specifieke instructieregels voor locaties die zijn gelegen binnen een aangewezen landschap. Op grond van artikel 7.11a, eerste lid, dient een omgevingsplan regels te bevatten ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten van het landschap en mogen geen nieuwe activiteiten worden toegestaan die deze kernkwaliteiten onevenredig aantasten. In het tweede lid is vastgelegd dat deze kernkwaliteiten per gebied zijn beschreven in Bijlage XVI bij de Omgevingsverordening. Het derde lid verplicht bovendien tot een expliciete motivering in het omgevingsplan, bestaande uit:

- a) een beschrijving van de aanwezige kernkwaliteiten, en
- b) een toelichting op de wijze waarop de bescherming van deze kernkwaliteiten is gewaarborgd.

In de toelichting bij het ontwerp wijziging omgevingsplan ontbreekt zowel een concrete beschrijving van de voor het betreffende gebied geldende kernkwaliteiten als een inzichtelijke afweging waaruit blijkt hoe met de bescherming daarvan is omgegaan. Evenmin wordt gemotiveerd waarom de toegestane ontwikkelingen of activiteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze kernkwaliteiten. Nu deze motivering ontbreekt, is niet toetsbaar of het omgevingsplan in overeenstemming is met artikel 7.11a van de Omgevingsverordening. Daarmee is het plan op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd. Verzocht wordt dit gebrek te herstellen door alsnog expliciet inzicht te geven in de aanwezige kernkwaliteiten en de wijze waarop deze planologisch worden beschermd, dan wel het plan op dit punt aan te passen.

Samenvatting

Het plan is onvoldoende gemotiveerd op de instructieregel 7.11a van de provinciale verordening.

Reactie gemeente zienwijzen 11

De Instructieregels opgenomen in artikel 9.3. en artikel 9.11 zijn een verbijzondering op meer algemenere instructieregels opgenomen in artikel 7.11a van de provinciale verordening.

Het plan is landschapschappelijk beoordeeld. Planologisch is dit aspect meegenomen door een regel op te nemen dat het gebied deels gebruikt dient te worden voor de “instandhouding, bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap”. Hiermee worden de kernkwaliteiten van het landschap beschermt. Een aanvullende motivatie hoe dit is gedaan wordt ook beschreven in hoofdstuk 2.2.1 Landschap van de toelichting van het TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’.

Conclusie gemeente zienwijzen 11

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 12 (namens bewoners aan de Palissaden)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Vanwege de omvang van de zienswijze wordt de gemeentelijke reactie na elk punt gegeven.

1. Evenwichtig toedeling en kwetsbare doelgroep (12.1)

In de toelichting wordt geconcludeerd dat met de realisatie van de Skaeve Huse sprake is van

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 Omgevingswet, mede omdat wordt bijgedragen aan een inclusieve stad en de huisvesting van een kwetsbare doelgroep. Tegelijkertijd ligt de locatie in een gebied met meerdere omgevingsrisico's:

- binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A28;
- binnen het brandaandachtsgebied en de PR 10^{-8} -contour van twee hogedrukaardgasleidingen (A-510-01 en W-500-01);
- in de nabijheid van een intensieve pluimveehouderij met relevante fijnstof- en geurbelasting;
- binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A28.

De externe-veiligheidsnotitie kwalificeert de Skaeve Huse als "kwetsbaar gebouw" na toetsing aan bijlage VI Bkl, en gaat er tegelijk vanuit dat bewoners – met aanwijzingen van de begeleiding – voldoende zelfredzaam zijn. In de planbeschrijving worden de bewoners als mensen die niet zelfstandig in een gewone woonomgeving kunnen wonen. Het is hierbij logischer om het gebouw te beoordelen als zeer kwetsbaar, net zoals bijvoorbeeld een ziekenhuis

Daarnaast is de stelling dat wordt bijgedragen 'aan een inclusieve stad' veel te algemeen en niet op zijn plek. De locatie ligt buiten de stedelijke omgeving van Amersfoort. Aanvullend valt niet uit te leggen vanuit een evenredige toedeling van functies aan locaties dat woningen in het buitengebied logisch zijn. Aanvullend ligt het recreatiegebied 't Hammetje te dicht bij dit initiatief. Dit zorgt ervoor dat er een risico ontstaat dat één van de bewoners een psychose kan krijgen en agressief wordt in dit recreatiegebied.

Verzoek 1: de evenwichtigheidsafweging te herzien en daarin expliciet en integraal te wegen dat hier een zeer kwetsbare doelgroep wordt geconcentreerd in een gebied met cumulatieve veiligheids- en gezondheidsrisico's.

Reactie gemeente zienwijzen 12.1

Met betrekking tot de reactie op deze zienswijze is er overlap met het tweede, derde en vierde punt van de zienswijze van reclamant, de punten externe veiligheid, geur en luchtkwaliteit. Voor deze onderwerpen verwijzen wij daarom naar de reactie van de gemeente onder de betreffende kopjes hieronder.

Tot slot delen wij de mening van reclamant niet dat de stelling 'dat wordt bijgedragen aan een inclusieve stad' veel te algemeen zou zijn. Het grondgebied van de gemeente Amersfoort behelst immers veel meer dan alleen het stedelijke gebied. Voor de locatie van 't Hammetje verwijzen wij naar paragraaf 2.1 en 2.2 van deze zienswijzennota waarin wordt ingegaan op de openbare ore en veiligheidsaspecten en de locatiekeuze.

Conclusie 12.1

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Externe veiligheid en onvoldoende borging van maatregelen (12.2)

Externe veiligheid is onvoldoende geborgd in het omgevingsplan. Het verzoek is om dit beter te borgen doormiddel van de volgende regels op te nemen.

- a. in de planregels een expliciete verplichting op te nemen tot:
 - i. het opstellen, periodiek actualiseren en uitvoeren van een evacuatie- en ontruimingsplan bij werkzaamheden aan de leidingen;

- ii. het duurzaam realiseren en in stand houden van de in de externe-veiligheidsnotitie genoemde bouwkundige en organisatorische maatregelen (ventilatie-afschakeling, vluchtroutes, bereikbaarheid hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, risicocommunicatie);
- b. het maximaal aantal bewoners planologisch te begrenzen (bijvoorbeeld in artikel 13 Maatschappelijk – Skaeve Huse) overeenkomstig de uitgangspunten van de groepsrisicoverantwoording.

Bij gebreke van dergelijke borging is de conclusie, dat de ontwikkeling uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar zou zijn, naar onze mening onvoldoende onderbouwd.

Reactie gemeente zienswijzen 12.2

Het gaat hier om een kwetsbare doelgroep, niet om een *zeer* kwetsbare doelgroep. In de notitie externe veiligheid heeft dit verschil specifiek impact op het voorschrijven van een brand- en/of explosievoorschriftengebied. De definitie van een *zeer* kwetsbare doelgroep is dat ze niet zelfredzaam zijn. Een ziekenhuis is daar een terecht voorbeeld van. Vanuit externe veiligheid wordt het volgende met zelfredzaamheid bedoeld: het vermogen van mensen om zichzelf in veiligheid te brengen bij een ramp met gevaarlijke stoffen, brand of explosie. De conclusie is dat de doelgroep van de Skaeve Huse hiertoe wel in staat is en daarmee vanuit de externe veiligheid *niet* als een *zeer* kwetsbare doelgroep wordt beschouwd.

Met betrekking tot de punten van het gifwolkaandachtsgebied en de invloedssfeer van de Rijksweg A28 geldt ook dat er sprake is van een kwetsbare doelgroep en niet van een *zeer* kwetsbare doelgroep. Met de maatregelen die worden genomen en hieronder worden benoemd, wordt er voldaan aan de ETFAL.

In paragraaf 4.10 van de toelichting is hier nader op ingegaan. In de verantwoording van het groepsrisico worden er diverse maatregelen opgesomd die moeten worden genomen om het groepsrisico te verkleinen.

De bouwkundige maatregelen worden meegenomen in de omgevingsvergunning, de organisatorische maatregelen (ventilatie-afschakeling, vluchtroutes, bereikbaarheid hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, risicocommunicatie) zijn afgestemd met de VRU. Door het treffen van de voorgestelde maatregelen is het plan akkoord bevonden door de VRU. Aan de onderstaande specifieke maatregelen voldoet het plan:

- De bouwvlakken liggen buiten de 100% letaliteitszone van leiding A-510-01 gebouwd – zie digitale verbeelding;
- Als voorschrift is in de omgevingsvergunning opgenomen dat er preventief moet worden ontruimd bij geplande graaf- of onderhoudswerkzaamheden die vlakbij of aan de leiding W-500-01 worden gebouwd;
- Vier van de acht woonunits voldoen aan het advies om in- en uitgangen woningen van de risicobron af gericht te situeren. De overige vier woonunits zijn verder van de bron afgelegen. Overigens is de opsomming in het advies van de VRU niet limitatief;
- Er zijn twee vluchtroutes om het gebied te verlaten;
- Een heldere communicatie over de veilige vluchtroute (bewegwijzering) is een aspect wat niet publiekelijk wordt geborgd;
- Het is mogelijk om - door de stekker uit het stopcontact te halen - een mechanisch ventilatiesysteem met de hand uit te schakelen;
- Uit de bouwtekening blijkt dat voldoende bluswatervoorzieningen zijn aangebracht (geboorde put, open water of bluskraan);

- Als voorschrift wordt in omgevingsvergunning opgenomen dat er een juist handelingsperspectief aan bewoners moet worden gegeven over de inzet van hulpdiensten;
- De kwaliteitsborger (van de WKB) voert de technische toets uit voor de woonunits. Zij kunnen eventueel bijzondere lokale omstandigheden meenemen in deze technische toets.

Gelet hierop is er ook voor externe veiligheid aangesloten bij de geldende wettelijke systematiek (aandachtsgebieden, groepsrisico, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). De conclusie dat de effecten aanvaardbaar zijn, is dan ook gebaseerd op objectieve berekeningen en toetsing aan landelijke normen. Er wordt voldaan aan een goede onderbouwing en waaruit gebleken is dat de combinatie van 'doelgroep kenmerken' en ligging binnen aandachtsgebieden leidt tot een planologisch aanvaardbare situatie. Ook is er geen zodanige cumulatie van risico's aanwezig dat het plan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing van de fysieke leefomgeving.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.2

De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning. Er worden aanvullende voorwaarden in de vergunning opgenomen om preventief ontruiming en handelingsperspectief aan bewoners met inzet van hulpdiensten te garanderen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

3. Luchtkwaliteit en gezondheid van een kwetsbare groep (12.3)

Het luchtkwaliteitsonderzoek concludeert dat:

- het project niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentraties NO₂ en PM₁₀;
- ter plaatse van de locatie wordt voldaan aan de huidige riksgrenswaarden en aan de toekomstige EU-grenswaarde voor PM₁₀ (jaargemiddeld circa 16,4 µg/m³, bij achtergrond circa 15,7 µg/m³)
- niet wordt voldaan aan de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³, vooral door de hoge achtergrondconcentratie.

De planonderbouwing geeft aan dat de gemeente geen eigen toetsingskader hanteert voor "goed woon- en leefklimaat" op het punt van luchtkwaliteit en legt de beslissing daarover volledig bij het bevoegd gezag, zonder nadere motivering waarom de overschrijding van de WHO-advieswaarde voor deze specifieke kwetsbare doelgroep aanvaardbaar wordt geacht. Daarbij ligt de locatie direct tegenover een pluimveehouderij, waarvan de emissies expliciet zijn doorgerekend en aantoonbaar bijdragen aan de lokale fijnstofbelasting.

Gegeven de erkende gezondheidseffecten van luchtverontreiniging en de extra gevoeligheid van (psychisch en somatisch) kwetsbare bewoners, is niet duidelijk waarom hier niet wordt gekozen voor een meer beschermend beleidsstandpunt of aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld strengere ventilatie- en filtereisen, beperkingen van buitengebruik bij ongunstige omstandigheden).

Verzocht wordt om:

- a. nader te motiveren waarom het voor deze doelgroep aanvaardbaar wordt geacht om hen te huisvesten op een locatie waar de WHO-advieswaarde voor PM₁₀ reeds op basis van de achtergrondconcentratie wordt overschreden;
- b. in overleg met de GGD een aanvullend gezondheidskundig advies te vragen en eventuele aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van ventilatie, verblijfsduur buiten, informatievoorziening aan bewoners) in de planregels of vergunning vast te leggen.

Reactie gemeente zienswijzen 12.3

In het ontwerp TAM-omgevingsplan staat dat de gemeente het SLA (Schone Lucht Accoord) heeft ondertekend. Dit betekent dat de gemeente bij de afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hooggevoelige groepen extra in bescherming neemt met betrekking tot vervuilende bronnen.

Onder hooggevoelige groepen wordt verstaan de definitie zoals deze in het 'advies bescherming hooggevoelige groepen' als onderdeel van het SLA staat beschreven. Het gaat daarbij om ouderen, kinderen, zwangere vrouwen en mensen met gezondheidsklachten zoals luchtwegaandoeningen, hart- en vaataandoeningen en diabetes. De doelgroep van Skaeve Huse wordt niet als hooggevoelige groep beschouwd door de gemeente. De GGD is om advies gevraagd. Zij beschrijven hooggevoelige groepen ook als kinderen, ouderen, zwangere vrouwen of mensen met een zwakke gezondheid. In hun advies lichten ze toe dat overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger niet universeel als oplossing worden gezien. In het plan is rekening gehouden met de minimale afstand van 150 m tot de snelweg, zoals geadviseerd door de GGD. Overigens wordt in de gehele gemeente niet voldaan aan de WHO-advieswaarde. De advieswaarde wordt gezien als streefwaarde, en niet als normering voor een plan. In de zoektocht naar een prikkelarme omgeving die het meest geschikt is voor deze doelgroep, wegen de prikkels als stadsgeluiden en drukte door mensen zwaarder dan het voldoen aan het WHO-advies of de streefwaarde.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerp omgevingsvergunning.

4. Geur en prikkelarme omgeving (12.4)

Het geuronderzoek concludeert dat:

- de planlocatie niet binnen de contour van 14 oue/m³ P98 van omliggende veehouderijen ligt;
- de maximale voorgrondbelasting circa 2,6 oue/m³ P98 bedraagt;
- dit overeenkomt met 5–10% gehinderden en dat de milieukwaliteit kan worden aangemerkt als "goed".

Deze beoordeling is gebaseerd op algemene hinderpercentages en een gemiddelde bewonerspopulatie. De Skaeve Huse zijn echter expliciet bedoeld voor bewoners die gebaat zijn bij rust, overzicht en zo min mogelijk prikkels. Het plan maakt niet inzichtelijk of en hoe rekening is gehouden met de grotere gevoeligheid van deze doelgroep voor geur- en stankhinder, noch hoe wordt voorkomen dat (lichte) geurhinder sneller leidt tot onrust, verergering van problematiek of escalatie.

Verzocht wordt om de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur aan te vullen met een doelgroep-specifieke analyse (bij voorkeur in overleg met de GGD en zorgaanbieders) en de uitkomst daarvan te verankeren in aanvullende voorwaarden in plan/vergunning (bijvoorbeeld ten aanzien van gebruik buitenruimte, situering verblijfsfuncties en communicatie naar bewoners).

Reactie gemeente zienwijzen 12.4

Het plangebied voldoet aan de normen van de gemeente zoals in paragraaf 4.9 van de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan valt te lezen. Binnen het plangebied bedraagt de voorgrondbelasting 2,6 odeurunits per m³. Dit geeft binnen het plangebied een hinderpercentage tussen de 5 en 10%, dit betekent dat de milieukwaliteit in de klasse 'goed' valt. In het algemeen kan dit worden gezien als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente heeft daarnaast de GGD om advies gevraagd. De GGD hanteert een maximum voorgrondbelasting van 5,0 odeurunits per m³ in het buitengebied, waaraan het plangebied ruim voldoet. Hierbij voldoet het niet alleen aan de normen van Amersfoort maar ook aan de normen van de GGD.

Overigens wordt de doelgroep van Skaeve Huse niet beschouwd als een hooggevoelige groep of kwetsbare groep als het gaat om extra gezondheidsmaatregelen.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.4

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

5. Natuur, soortenbescherming en afhankelijkheid van vergunningen (12.5)

Uit de ecologische quickscan, het nader onderzoek en de mer-aanmeldingsnotitie blijkt dat het plangebied een functie vervult voor onder meer steenmarter (foerageergebied), haas (met legers) en bunzing (mogelijke verblijfplaatsen in de groenstrook). De onderzoeken concluderen dat:

- een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is in verband met haas en mogelijk bunzing;
- mitigerende maatregelen vereist zijn, waaronder behoud van groenstroken en greppels, werken tussen zonopkomst en zonsondergang, beperking van kunstlicht, voorafgaande controles op soorten en broedende vogels.

De conclusie dat de milieueffecten "niet aanzienlijk" zijn, is uitdrukkelijk gebaseerd op de veronderstelling dat deze vergunning wordt verkregen en dat de genoemde maatregelen daadwerkelijk worden getroffen. Tegelijkertijd worden die mitigerende maatregelen in het TAM omgevingsplan en de toelichting slechts beperkt en algemeen opgenomen, zonder duidelijke, handhaafbare verplichtingen en zonder koppeling aan de uitvoeringsfase.

Verzoek:

- a. in de planregels expliciet vast te leggen dat realisatie van de Skaeve Huse alleen is toegestaan na inwerkingtreding van een onherroepelijke omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, waarin de mitigerende maatregelen zijn opgenomen;
- b. de belangrijkste mitigerende maatregelen (instandhouding groenstrook en greppels, beperkingen werktijden en verlichting, controle op beschermde soorten en broedvogels) als harde gebruiks- en uitvoeringsvoorwaarden in het omgevingsplan op te nemen.

Reactie gemeente zienswijzen 12.5

De Omgevingswet verbiedt de realisatie van de Skaeve Huse zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Deze omgevingsvergunning moet dus eerst worden verleend, voordat tot realisatie mag worden overgegaan. De Provincie Utrecht is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Het is dan ook niet aan de gemeente Amersfoort om daar planregels voor op te nemen.

De realisatie van mitigerende maatregelen wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Provincie Utrecht opgenomen. Hiermee voorziet deze omgevingsvergunning in duidelijke, handhaafbare verplichtingen, met een koppeling aan de uitvoeringsfase.

Door het behouden van de groenstroken en de greppels en door het opnemen van de eisen van de zorgplicht in de omgevingsvergunning flora en fauna, wordt er voor de realisatie van de Skaeve Huse voldoende rekening gehouden met natuur en ecologie bij de uitvoering en realisatie van het plan.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.5

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

6. Participatie, alternatieven en locatiekeuze (12.6)

Ondanks de gevoerde participatie is voor omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om wezenlijk invloed uit te oefenen op de vraag "of" deze locatie geschikt is te beperkt geweest. Dit in schril contrast met de procedure die thans wordt gevolgd ten aanzien van de geplande AZC's binnen de gemeente. Er is al snel een focus geweest op de nu voorgestelde locatie.

Daarnaast vermeldt de toelichting dat de gemeente meerdere locaties heeft onderzocht en dat de Palestinaweg-Oost als meest geschikt is gekozen, maar een transparante vergelijking van (minder risicovolle) alternatieve locaties ontbreekt in de onderbouwing. Aanrijdtijden zijn discutabel. De uiterste planningsnorm van 15 minuten is doorgaans niet haalbaar. Daarnaast ontbreekt een integrale risicoanalyse waarin de kwetsbaarheid van de doelgroep, de ligging binnen meerdere aandachtsgebieden (gifwolk en buisleidingen) en de mogelijke noodzaak tot grootschalige evacuatie in samenhang worden beoordeeld.

Ook is er geen aandacht voor de overlast die onder andere omwonenden, sporters, (schoolgaande) fietsers en recreanten door de Skaeve Huse zullen ervaren. Zowel vanwege gedrag als het toename in verkeer.

Aanvullend is de uitwerking van de externe veiligheidsnotitie te globaal. De nadruk ligt op modelmatige begrippen als aandachtsgebieden, groepsrisico en bluswatervoorzieningen, terwijl nauwelijks concreet wordt gemaakt wat incidenten met deze doelgroep in de praktijk kunnen betekenen voor de veiligheid van de directe omgeving en de inzet van politie en andere hulpdiensten. Onderbelicht is wat de feitelijke belasting kan zijn op politie, handhaving en ambulancediensten en welke gevolgen dat heeft voor omwonenden en gebruikers van het omliggende recreatie- en buitengebied. Hierbij zijn geen harde prestatieafspraken vastgelegd met politie en Boa's. Ook is niet inzichtelijk gemaakt hoe wordt omgegaan met situaties waarin de veiligheidsinschatting van zorgaanbieder en politie uiteenloopt, of hoe vaak en onder welke voorwaarden een bewoner bij herhaald gevaarlijk gedrag nog op de locatie kan blijven.

Voor de bescherming van de belangen van bewoners, omwonenden en recreanten dient er sprake te zijn van de mogelijkheid om snel te kunnen reageren op incidenten. Er is niet gebleken dat hier voldoende rekening mee is gehouden.

Speelpolder en Ontwikkelingsvisie Over de Laak

In de omgeving van de Skaeve Huse bevindt zich de Speelpolder en dit is een kwetsbare locatie. In het plan voor de Speelpolder wordt verwezen naar de Ontwikkelingsvisie Over de Laak. Deze ontwikkelingsvisie is tevens van toepassing op de locatie aan de Palestinaweg. In de paragraaf 3.3.4 wordt kort en onvoldoende op deze visie ingegaan. De toelichting stelt namelijk dat de ontwikkelingsvisie niet van toepassing zou zijn omdat de betreffende gronden niet in eigendom van de gemeente zijn. Dit is echter een onjuiste redenering: een ontwikkelingsvisie ziet immers op de ruimtelijke ontwikkelingsrichting van een gebied, ongeacht de eigendomsverhoudingen van de gronden binnen dat gebied.

Bovendien ontbreekt er een ruimtelijk argument waarom van de ontwikkelvisie wordt afgeweken. Dit terwijl het plan niet aansluit bij de neergelegde groene en recreatieve overgangszone naar de

polder. De conclusie is dat het plan in strijd is met de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Over de Laak en dat de raad deze strijdigheid dient te onderkennen en daaraan consequenties dient te verbinden in haar besluitvorming.

Gelet hierop wordt verlangd dat:

- een uitgewerkte, door de veiligheidsregio, politie en GGD gedragen veiligheidsparagraaf wordt opgesteld, met realistische incident-scenario's en concrete operationele afspraken ter bescherming van bewoners en omwonenden;
- de afspraken over bereikbaarheid, responstijden (aanrijdtijden), structureel overleg en escalatie-criteria juridisch worden geborgd in planregels, vergunning en woonzorgplan;
- periodieke, openbare evaluaties van veiligheid en hulpdienstinzet worden gegarandeerd.

En om het volgende meer inzichtelijk te maken:

- Welke concrete locaties als alternatief zijn onderzocht, welke omgevingsrisico's en-kwaliteiten daar golden, en op basis van welke criteria en weging de keuze voor juist deze om verschillende redenen risico belaste locatie is gemaakt

Waarbij het volgende wordt bepaald:

- Het plan is in strijd met de Ontwikkelvisie Over de Laak en daarom geen doorgang dient plaats te vinden.

Reactie gemeente zienswijzen 12.6

Bij dit plan is de participatiegids van de gemeente Amersfoort gevolgd. Hierin staan alle stappen beschreven die de gemeente onderneemt met betrekking tot participatie bij ruimtelijke plannen. Bij dit initiatief is uitgegaan van de meest uitgebreide vorm van participatie en is er rekening gehouden met de meest complexe vorm van ontwikkeling. Alle stappen van participatie zijn doorlopen. Hierbij is er sprake geweest van informatiebijeenkomsten, een kaderstellende notitie, een klankbordgroep en een second opinion op het woonzorgplan.

De gemeente heeft ook kritische reacties meegenomen in de uiteindelijke planontwikkeling. Verder is het goed te benoemen dat participatie niet betekent dat alle opmerkingen één op één worden overgenomen. Het gesprek met bewoners heeft mede tot doel om tot een zo goed mogelijke planvorming te komen. Uiteindelijk heeft de gemeente wel een belangenafweging te maken waarbij keuzes zo goed mogelijk worden afgewogen. Met betrekking tot de realisatie van de Skaeve Huse is er een maatschappelijk belang en een belang van de dichtstbijzijnde bewoners. Door middel van het opstellen van uitvoeren van verschillende onderzoeken, het doorlopen van het participatieproces, het opstellen van een woonzorgplan en het onafhankelijk laten toetsen van dit woonzorgplan (op verzoek van de bewoners) is geprobeerd om een juiste balans te vinden tussen alle belangen. De belangen van bewoners, recreanten en omwonenden zijn meegenomen.

De vergelijking met de procedure rond andere opvanglocaties (zoals azc's) gaat niet op. Het gaat hier om een andere voorziening, doelgroep, schaal en juridisch kader. Per project wordt een zelfstandige belangenafweging gemaakt.

Voorts verwijzen wij voor de openbare orde en veiligheidsaspecten naar de reactie van de gemeente in paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 van deze zienswijzennota.

Aanvullend is het plan is ook onderzocht op het gebied van verkeer. Het betreft een ontwikkeling met een beperkte verkeersgeneratie wat kan worden opgevangen in de bestaande infrastructuur.

Aanrijdtijden en hulpverlening

De bereikbaarheid voor hulpdiensten is afgestemd met de hulpverleningsinstanties. De wettelijke planningsnorm voor ambulances betreft een inspanningsverplichting op regionaal niveau en is geen harde garantie per individueel adres.

De inzet van politie en andere hulpdiensten vindt plaats op basis van een landelijk gehanteerde prioriteringssysteem waarbij meldingen door de meldkamer worden beoordeeld op urgentie en risico. Hierbij wordt gewerkt met drie hoofdcategorieën:

- Prioriteit 1 (spoed): direct levensbedreigende of zeer gevaarlijke situaties waarbij met optische en geluidssignalen wordt uitgerukt;
- Prioriteit 2 (dringend): situaties met verhoogd risico waarbij snelle inzet gewenst is maar geen directe levensbedreiging bestaat;
- Prioriteit 3 (geen spoed): meldingen zonder acute dreiging, waarbij inzet planbaar is.

Deze prioritering is dynamisch en afhankelijk van regionale capaciteitsbeschikbaarheid en gelijktijdige incidenten. Dit betekent dat de feitelijke inzet en aanrijtijd niet alleen worden bepaald door afstand, maar ook door de relatieve urgentie ten opzichte van andere meldingen.

Voor politie bestaan geen wettelijk afdwingbare responstijden; er wordt gewerkt met operationele streefnormen (bij spoedmeldingen circa 15 minuten), maar deze zijn nadrukkelijk afhankelijk van capaciteit en kunnen in de praktijk worden overschreden, met name in buitengebieden of bij gelijktijdige incidenten.

De locatie is bereikbaar via bestaande infrastructuur en voldoet aan de geldende richtlijnen voor bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Er is geen sprake van een zodanige afwijking van normen of richtlijnen dat om die reden sprake zou zijn van een onaanvaardbaar veiligheidsrisico.

Dat in individuele gevallen langere aanrijdtijden kunnen voorkomen, maakt niet dat de locatie planologisch ongeschikt is. Dat geldt temeer nu het hier gaat om een kleinschalige woonvorm met professionele begeleiding.

De ruimtelijke onderbouwing richt zich uiteindelijk op planologisch relevante aspecten zoals externe veiligheid, bereikbaarheid, brandveiligheid en zelfredzaamheid. Incidentmanagement, operationele politie-inzet en individuele gedragsinterventies vallen primair onder de uitvoering en het openbare-orde-instrumentarium en niet onder de ruimtelijke planvorming. Het ontbreken van uitgewerkte escalatiescenario's in de planstukken betekent niet dat er geen afspraken bestaan tussen zorgaanbieder, gemeente en veiligheidsketen. De inzet van politie en handhaving wordt geregeld via bestaande wettelijke kaders en reguliere werkprocessen. Het ruimtelijk besluit hoeft geen prestatieafspraken over responstijden of minimale aanwezigheid van Boa's te bevatten.

Een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving verplicht niet tot het opnemen van:

- operationele politieafspraken in planregels;
- juridisch afdwingbare responstijden in een omgevingsplan;
- uitgewerkte escalatieprotocollen in een ruimtelijk besluit.

Operationele afspraken tussen zorgaanbieder, gemeente, politie, GGD en veiligheidsregio behoren tot de uitvoeringsfase en het openbare-ordedomein. Dit zijn geen ruimtelijke normen en hoeven daarom niet planologisch te worden geborgd.

Wel wordt echter voorzien in structurele aanwezigheid en betrokkenheid van begeleiding, waarbij in samenwerking met politie en handhaving (Boa's) regelmatig contactmomenten en toezicht plaatsvindt. Deze zichtbare aanwezigheid draagt bij aan vroegsignalering, het behouden van overzicht op de leefbaarheid en het voorkomen van escalaties, waardoor potentiële risico's in een vroeg stadium kunnen worden ondervangen.

De combinatie van zorgvuldige selectie, duidelijke afspraken, begeleiding en preventieve aanwezigheid van ketenpartners maakt dat de verwachting is dat incidenten beheersbaar blijven en dat de woonvorm juist bijdraagt aan stabiliteit en rust, zowel voor bewoners als voor de omgeving. Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat er ook vanuit de openbare orde en veiligheid sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving zodat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van de komst van Skaeve Huse aan de Palestinaweg-Oost.

Speelpolder en Ontwikkelingsvisie Over de Laak

Een ontwikkelvisie dient als richtlijn van een gebied waarbij er op lange termijn wordt gekeken naar een gebied. Het dient als stip op de horizon waarin staat hoe een gebied verder wordt ontwikkeld. Het heeft hiermee een mate van abstractie. Voor de ontwikkeling van de Skaeve Huse is naar de ontwikkelvisie gekeken omdat de locatie zich hierin bevindt. Meerdere malen in de ontwikkelvisie wordt aangegeven dat de ontwikkelvisie zich beperkt tot locaties die in bezit zijn van de gemeente Amersfoort. De ontwikkeling van de Skaeve Huse bevindt zich op privaatgebied, niet op gemeentelijke grond. Dit betekent dat de ontwikkelvisie niet is ingegaan op de algemene ruimtelijke ontwikkeling voor deze specifieke locatie.

Van belang is om specifiek te kijken naar de ruimtelijke mogelijkheden die in de ontwikkelvisie worden besproken. Reclamant geeft aan dat het plan strijdig is met de ontwikkelvisie omdat het niet aansluit bij de groene en recreatieve ambities van Over de Laak als overgangsgebied naar Arkemheen. Hoewel een grote focus van de ontwikkelvisie inderdaad gebaseerd is op recreatie en groen betekent dat niet dat een woonconcept als de Skaeve Huse direct strijdig is. De beoogde Skaeve Huse betreft een kleinschalige voorziening (8–10 eenheden), landschappelijk ingepast en fysiek afgeschermd. Daarmee wordt de groene en recreatieve overgangszone niet doorbroken of structureel aangetast.

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan is niet strijdig met het ontwikkelkader en voldoet aan de ETFAL. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 voor nadere reactie van de gemeente.

Verder wordt er in het woonzorgplan ingegaan op de toekomstige bewoners van Skaeve Huse. Hiervoor willen wij opnieuw verwijzen naar paragraaf 2.1 en 2.2 openbare orde en veiligheid. Op voorhand is het niet aannemelijk gemaakt door reclamant dat de mensen die komen te wonen in de Skaeve Huse een negatieve impact hebben op de beleving van de Speelpolder.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.6

Alle relevante belangen, waaronder die van omwonenden, recreanten en toekomstige gebruikers van het omliggende gebied zijn betrokken in de besluitvorming. De locatie is onderzocht op alle relevante omgevingsaspecten, ook die van externe veiligheid, milieuaspecten en ruimtelijke inpassing.

Op basis van de beschikbare onderzoeken en de getroffen maatregelen is voldoende gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de veiligheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

7. Toepasselijkheid artikel 9.11 Omgevingsverordening Utrecht (12.7)

Artikel 9.11 Omgevingsverordening Utrecht is naar zijn aard en strekking bedoeld om functiewijziging van agrarische bedrijfspercelen in het landelijk gebied mogelijk te maken, onder

strikte voorwaarden. Bij dit plan wordt onvoldoende aangetoond dat aan dit artikel wordt voldaan. Waarbij het plan strijdig is op de volgende punten:

- Het voorziet niet in een kleinschalige woonzorgvoorziening met circa 25 zorgvragers en planologisch geborgde zorg- en dagactiviteiten;
- Het maakt een woonfunctie en nieuwbouw van losse units mogelijk, terwijl het artikel ziet op een stedelijke functie, niet zijnde wonen, in (rest)bebouwing;
- De gebouwen worden niet compact binnen het voormalige bouwperceel gesitueerd;
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden aangetast;
- Omliggende agrarische bedrijven worden door de spuitzone in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- En het perceel is juist wél optimaal voor grondgebonden landbouw.

Verzoek:

- Het plan op tal van punten in strijd is met de Omgevingsverordening Utrecht en er daarom geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

Reactie gemeente zienswijzen 12.7

Omdat er naast deze zienswijze ook een andere zienswijze op dit plan heeft gereageerd met betrekking tot de provinciale verordening hebben wij één algemene reactie opgesteld. Deze gemeentelijke reactie is terug te lezen in zienswijze 9. Hierbij zijn ook specifieke punten die in deze zienswijze worden benoemd meegenomen. Het gaat hierbij om punten zoals de spuitzone en het punt met betrekking tot woonaccomodaties voor zorgvragers.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

8. Financiële afspraken Omnia (12.8)

Op grond van de via een Woo-verzoek openbaar gemaakte brief van Omnia Wonen aan de gemeente Amersfoort blijkt dat Omnia en de gemeente reeds in 2022 afspraken in voorbereiding hadden over de locatie Palestinaweg-Oost 3-5, waarbij voor Omnia onder meer van belang was dat:

- de Skaeve-Huse-locatie een permanente woonbestemming krijgt;
- de grond eigendom van Omnia blijft;
- de gemeente de sociale begeleiding op deze locatie garandeert en financiert, zolang de beoogde doelgroep daar woont;

Deze afspraken impliceren dat de gemeente zich in vergaande mate committeert aan zowel Omnia als juist deze locatie, los van de uiteindelijke resultaten, mogelijke overlast of de beschikbaarheid van andere geschiktere locaties in de toekomst. Daarmee wordt de gemeentelijke beleidsruimte om in het kader van ETFAL nog vrijelijk de belangen van omwonenden, natuur, veiligheid en alternatieve locaties af te wegen, feitelijk ingeperkt door eerdere financiële en grondbeleidsafspraken met een private partij. Dit kan daarover worden vastgesteld:

- door het bedingen van een permanente woonbestemming is de gemeente niet meer vrij is om de belangen van omwonenden af te wegen en dat een echt democratisch besluitvormingsproces feitelijk niet meer mogelijk is;
- uit de Woo-documenten blijkt dat de participatie van belanghebbenden intern als onbeduidend wordt beschouwd en het plan als "NIMBY-project" wordt getypeerd;

- dit het vertrouwen van bewoners in Vathorst ernstig schaadt en cynisme voedt over de oprechtheid van de participatie en besluitvorming;

Deze gang van zaken staat haaks op de in de toelichting geschetste ambitie om via het stappenplan "Complexe ruimtelijke ontwikkelingen" te komen tot een zorgvuldig, open participatieproces met een reële invloed van belanghebbenden op de locatiekeuze. Als de locatiekeuze feitelijk al vooraf via grond- en financiële afspraken is "vastgezet", wordt de latere planologische afweging gereduceerd tot het juridisch passend maken van een reeds politiek financieel besloten locatie.

Reactie gemeente zienswijzen 12.8

Naar aanleiding van deze reactie merken wij op dat het privaatrechtelijke spoor dat gevolgd moet worden om ontwikkelingen mogelijk te maken, naast en gelijk kan oplopen met het publiekrechtelijke spoor. Deze sporen staan inhoudelijke gezien geheel los van elkaar. Het staat los van elkaar omdat er andere wettelijke grondslagen en vereisten gelden.

Het is zelfs gebruikelijk en juridisch toegestaan dat een gemeente voorafgaand aan een ruimtelijke procedure afspraken maakt over grondpositie, kostenverhaal, begeleiding en exploitatie. Dergelijke afspraken worden doorgaans vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst kan echter niet vooruitlopen op of in de plaats treden van de publiekrechtelijke besluitvorming.

Bij het vaststellen van het TAM-omgevingsplan dient de gemeenteraad zelfstandig te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Privaatrechtelijke afspraken mogen deze publiekrechtelijke afweging niet binden of uitsluiten. Indien dat wel het geval zou zijn, zou dat besluit kwetsbaar zijn in rechte. Daarvan is hier geen sprake. De planologische afweging heeft plaatsgevonden op basis van ruimtelijke criteria en belangenafweging, onafhankelijk van civielrechtelijke afspraken.

Voor het wijzigen van het omgevingsplan voor het planologisch juridisch mogelijk maken van de Skaeve Huse zijn de stappen uit de Participatiegids gevolgd en is er een zorgvuldig en uitgebreid participatietraject doorlopen. Uit alle onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan de alle wettelijke vereisten en dat kan worden voldaan aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot wordt verwezen naar paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 van deze zienswijzennota.

Conclusie gemeente zienswijzen 12.8

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

9. Waarom geen tijdelijke vergunning? (12.9)

In verschillende gemeenten wordt gebruik gemaakt van een tijdelijk vergunning. Hierbij niet. Waarom niet, want een tijdelijke vergunning was passender geweest.

Reactie gemeente zienswijzen 12.9

De Omgevingswet en het Omgevingsbesluit hanteren het uitgangspunt dat de initiatiefnemer zelf bepaalt of en wanneer hij een aanvraag indient en wat voor een soort aanvraag er wordt ingediend. Het initiatief voor het indienen van een aanvraag ligt dus altijd bij de aanvrager/initiatiefnemer. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet kan afdwingen dat een aanvraag wordt ingediend in een specifieke vorm, bijvoorbeeld met een tijdelijk karakter.

Vanuit de gemeente kunnen wij natuurlijk wel adviseren een niet passende procedure op inhoudelijke gronden gemotiveerd te weigeren. De beoordeling is echter geweest dat de procedure voor een omgevingsplanwijziging passend is voor dit initiatief.

Aanvullend merken wij op dat de gemeenteraad vrij is om belangen af te wegen. Een wijziging van het omgevingsplan wordt pas juridisch bindend na vaststelling door de gemeenteraad. Privaatrechtelijke afspraken die separaat worden voorbereid of gesloten om een wijziging van een omgevingsplan te kunnen uitvoeren kunnen worden meegewogen in een belangenafweging bij de raad. Eventuele financiële consequenties van een andere keuze maken de ruimtelijke afweging daarmee niet onvrij; zij vormen hoogstens een onderdeel bij het uitvoeringsaspect.

De afspraak dat sociale begeleiding wordt gegarandeerd en gefinancierd zolang de doelgroep daar woont, betreft een uitvoerings- en zorginhoudelijk aspect. Dit is geen beperking van beleidsruimte, maar juist een randvoorwaarde om de voorziening ruimtelijk aanvaardbaar te laten functioneren. Dat de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor begeleiding, versterkt de beheersbaarheid van de locatie.

Participatie en kwalificaties in interne stukken

Verwijzingen naar interne kwalificaties of typering in Woo-documenten maken op zichzelf niet dat het participatieproces juridisch ondeugdelijk zou zijn verlopen. Voor de rechtmatigheid van het besluit is bepalend:

- of belanghebbenden tijdig zijn geïnformeerd;
- of zij hun zienswijze hebben kunnen indienen;
- of die zienswijzen kenbaar en inhoudelijk zijn betrokken bij de besluitvorming.

Aan deze vereisten is voldaan. Dat intern verschillende opvattingen of bewoordingen zijn gebruikt, is niet bepalend voor de vraag of de formele participatie en belangenafweging zorgvuldig zijn geweest.

Conclusie gemeente zienwijzen 12.9

De afspraken met Omnia Wonen hebben de publiekrechtelijke besluitvorming niet vervangen en evenmin de beleidsruimte van de gemeenteraad opgeheven. De raad heeft zelfstandig beoordeeld of de wijziging van het omgevingsplan voldoet aan een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving en strekt ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is geen sprake van een situatie waarin de locatiekeuze juridisch reeds was vastgelegd voordat de planologische procedure werd doorlopen. De zienswijze geeft geen aanleiding om te concluderen dat het besluitvormingsproces in strijd is met democratische beginselen, zorgvuldigheid of geldende jurisprudentie.

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan of van de ontwerpomgevingsvergunning.

10 Conclusie reclamant (12.10)

Zienswijzen

Gelet op het bovenstaande is de onderbouwing dat op deze locatie voor deze specifieke doelgroep sprake zou zijn van een veilige, gezonde en prikkelarme woonomgeving onvoldoende en onvoldoende juridisch geborgd in de planregels en vergunning.

Daarom wordt verzocht om:

1. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p "Skaeve Huse" en de ontwerpomgevingsvergunning niet vast te stellen wegens strijd met diverse regelgeving en daarmee de ontwikkeling niet op deze locatie mogelijk te

- maken en terug te keren naar een bredere, transparante locatiescan waarbij ook minder risicovolle locaties serieus worden overwogen;
2. Mocht er toch besloten worden tot het bieden van een mogelijkheid om de ontwikkeling op de voorgestelde locatie te laten plaatsvinden, deze alleen te laten plaatsvinden middels een tijdelijke vergunning.

Reactie gemeente zienwijzen 12.10

Hoewel deze zienswijzen er voor heeft gezorgd dat het plan op een paar onderdelen wordt aangescherpt, leiden de zienswijzen van de reclamanten er niet toe dat voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voldoet aan een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving en strekt ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie gemeente zienwijzen 12.10

De zienswijzen leiden als volgt tot aanpassing van de ontwerpomgevingsvergunning:

Er worden aanvullende voorwaarden in de vergunning opgenomen om preventief ontruiming en handelingsperspectief aan bewoners met inzet van hulpdiensten te garanderen.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 13 (inwoner Amersfoort)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen op 21 januari 2026) en van een digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting 13

Het ontwerpplan in zijn huidige vorm is onvoldoende zorgvuldig voorbereid, ontoereikend gemotiveerd en voldoet niet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hierna zet ik de belangrijkste bezwaren uiteen.

1. Schending van het evenredigheidsbeginsel

Bij de vaststelling van een omgevingsplan dient het bevoegd gezag op grond van artikel 3:4, tweede lid, Awb te waarborgen dat de nadelige gevolgen van het plan niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. In het ontwerpplan ontbreekt een kenbare en concrete afweging tussen:

- het publieke belang van het realiseren van deze specifieke woonvorm op deze locatie, en
- de nadelige gevolgen voor de directe omgeving, waaronder aantasting van de leefbaarheid, veiligheidsbeleving en het gebruik van de openbare ruimte. Zonder een dergelijke inzichtelijke belangenafweging is niet vast te stellen dat de gekozen planregeling evenredig is. Dit klemmt temeer nu het gaat om een woonvorm waarvan bekend is dat deze verhoogde eisen stelt aan beheer, begeleiding en omgevingsveiligheid.

2. Ontbreken van een deugdelijk onderzoek naar risico's en beheersmaatregelen

Voor vergelijkbare projecten is in de jurisprudentie onderkend dat een specifiek omgevings- en risico-onderzoek noodzakelijk kan zijn om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen, met name waar het gaat om veiligheidsbeleving, geluidsoverlast en interactie met de omgeving (vgl. ECLI:NL:RBNNE:2025:4797). In het voorliggende ontwerpplan:

- ontbreekt een actueel en locatie-specifiek onderzoek naar deze risico's;
- is niet inzichtelijk gemaakt welke risico's voor de omgeving worden voorzien;
- zijn geen conclusies getrokken over de noodzaak van beheersmaatregelen.

Hierdoor is niet vast te stellen of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en of de belangen van omwonenden voldoende zijn betrokken.

3. Ontbreken van publiekrechtelijke borging van beheer en omgevingswaarborgen

Voor zover in de toelichting wordt uitgegaan van beheer, begeleiding en toezicht, geldt dat deze elementen niet publiekrechtelijk zijn geborgd in de planregels. Indien beheersmaatregelen noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, dienen deze – uit het oogpunt van rechtszekerheid en uitvoerbaarheid – te worden vastgelegd in juridisch bindende regels. Het ontbreken daarvan betekent dat:

- niet verzekerd is dat het plan in de praktijk overeenkomstig de uitgangspunten zal functioneren;
- omwonenden geen afdwingbare waarborgen hebben. Dit is in strijd met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid.

4. Geen borging en onvolledige terinzagelegging van het woonzorgplan

In de plantoelichting wordt verwezen naar een woonzorgplan en (kennelijk) een second opinion daarop. Deze second opinion

- maakt geen deel uit van de ter inzage gelegde stukken;
- is derhalve niet toetsbaar voor belanghebbenden. Daarnaast is het woonzorgplan niet juridisch bindend verankerd in het omgevingsplan. Nu de aanvaardbaarheid van het plan mede lijkt te steunen op de veronderstelde werking van dit woonzorgplan, is het ontwerpplan onvoldoende controleerbaar en onzorgvuldig voorbereid.

5. Ontbreken stedenbouwkundig plan en motivering stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

Het ontwerpplan verwijst naar een stedenbouwkundig plan, maar dit document is niet ter inzage gelegd. Hierdoor ontbreekt:

- inzicht in de ruimtelijke inpassing;
- een toetsbare onderbouwing van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid;
- de mogelijkheid voor belanghebbenden om hierop te reageren.
- Dit vormt een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en tast de draagkracht van de planmotivering aan.

6. Onvoldoende onderbouwing van de behoefte en ontbreken borging maximum aantal bewoners.

Volgens vaste jurisprudentie dient de behoefte aan een ontwikkeling te worden onderbouwd in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan. In dit geval:

- ontbreekt een actuele, cijfermatige onderbouwing van de behoefte aan deze voorziening op deze locatie;
- wordt gesproken over een maximaal aantal bewoners (bijvoorbeeld tien), maar dit maximum is niet vastgelegd in de planregels. Het ontbreken van een dergelijke borging leidt tot rechtsonzekerheid en maakt dat de feitelijke impact van het plan niet vaststaat

7. Ontbreken van publiekrechtelijke borging van de groene inpassing.

In de toelichting wordt gesteld dat een groene inpassing noodzakelijk is voor leefkwaliteit, privacy en inpassing in de omgeving. Indien een dergelijke maatregel noodzakelijk wordt geacht voor de

ruimtelijke aanvaardbaarheid, vereist de rechtszekerheid dat deze publiekrechtelijk wordt geborgd (vgl. ECLI:NL:RVS:2025:3076). Het ontwerpplan bevat echter:

- geen planregels die de aanleg en instandhouding van groen verplicht stellen;
- geen voorwaardelijke verplichting of andere juridische waarborg. Daarmee is niet verzekerd dat de groene inpassing daadwerkelijk wordt gerealiseerd en behouden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het ontwerp tot wijziging van het omgevingsplan:

- onvoldoende zorgvuldig voorbereid;
- ontoereikend gemotiveerd;
- en in strijd met de vereisten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie gemeente zienswijzen 13

1. Schending van het evenredigheidsbeginsel (13.1)

Bij het wijzigen van een omgevingsplan moet het bestuursorgaan altijd het evenredigheidsbeginsel toepassen door een zorgvuldige belangenafweging te maken, de wijzigingsbevoegdheid objectief te begrenzen, en te zorgen dat de nadelige gevolgen niet onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel. Dit betekent dat het bestuursorgaan de belangen van alle betrokkenen moet afwegen en kan besluiten het plan niet te wijzigen als de nadelige gevolgen onevenredig zijn.

Wij zijn van mening dat voorliggende wijziging voldoet aan het evenredigheidsbeginsel. In Amersfoort willen we immers bereiken dat er voor iedereen een menswaardig thuis is. Ook voor mensen die niet makkelijk in de samenleving kunnen wonen. Met het realiseren van acht woonunits en één beheerdersunit willen we zorgen voor passende huisvesting voor deze groep mensen. We willen de leefomstandigheden van deze mensen verbeteren door hen een duurzame woonoplossing te bieden, zonder dat dit nadelige effecten heeft voor de veiligheid en leefbaarheid in aangrenzende gebieden en woningen. Hiermee beperken we ook structurele woonoverlast in de wijk(en) waar deze bewoners nu wonen. Het wijzigen van het omgevingsplan is een van de stappen die vereist is om het doel - het realiseren van de Skaeve Huse – te bereiken. Daarnaast merken wij op dat doordat is aangetoond in de plantoelichting dat voldaan kan worden aan de ETFAL, het aannemelijk is gemaakt dat er geen onevenredige nadelige gevolgen zullen optreden. Bovendien zijn alle betrokken belangen in beeld gebracht. Tot slot verwijzen wij ook naar de openbare orde en veiligheidsaspecten, het locatieonderzoek en de ETFAL in de paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3. van deze zienswijzennota.

2. Ontbreken van een deugdelijk onderzoek naar risico's en beheersmaatregelen (13.2)

Voor dit plan is een woonzorgplan opgesteld dat specifiek ingaat op risico's en beheersmaatregelen. Aanvullend is het plan uitgewerkt in lijn met eerdere Skaeve Huse projecten in Nederland. Waarbij er gekozen is voor een perifere locatie enigszins op afstand van de naastgelegen woonbuurt, die wel toegankelijk is voor de bewoners van de Skaeve Huse voor benodigde dagelijkse voorzieningen.

Mogelijke overlast is afgestemd in het woonzorgplan en er zijn afspraken gemaakt met Boa's. Waarbij bewoners zich dienen te houden aan de huisregels van het woonzorgplan. Er wordt samengewerkt met externe partners zoals boa's en de wijkagent wanneer dat nodig is voor leefbaarheid of veiligheid. Hiermee zijn de risico's van het initiatief inzichtelijk gemaakt.

De Boa:

- Is verantwoordelijk voor bewaking van de leefbaarheid in de directe omgeving van de locatie.

- Zal handhaven op openbare orde en overlastsituaties en zorgt voor naleving van lokale regelgeving.
- Werkt nauw samen met de zorgaanbieder en wijkagent bij signalen van verward of grensoverschrijdend gedrag.
- Is aanwezig bij structurele overleggen en is laagdrempelig bereikbaar voor signalen van uit de buurt.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de uitspraak van Rechtbank Noord Nederland (ECLI:NL:RBNNE:2025:4797) waarnaar door reclamant wordt verwezen handelt over een verzoek om voorlopige voorziening ‘omgevingsvergunning beschermd wonen’ welke door de Voorzitter is afgewezen. In punt 14.4 oordeelt de Voorzitter dat in deel I van het SEV-advies onder 5 als tip voor een succesvol Skaeve Huse-project aan de minister wordt gegeven: “Ligging op minimaal 75 à 100 meter van woonbebouwing of andere gevoelige functies.” Verder is in 4.1 van het SEV-advies aangegeven: “Een afstand van minstens honderd meter en een visuele afscherming zijn aan te bevelen. Een nadere empirische onderbouwing van deze praktijknorm om visuele, geluids- en geuroverlast te voorkomen is aan te bevelen. Dit zou helpen om bezwaarprocedures te bekorten.”

Wij merken op dat voorliggend initiatief voldoet aan het SEV- advies dat gegeven is aan de minister. Voor de volledigheid verwijzen wij tot slot ook nog naar de openbare orde en veiligheidsaspecten, het locatieonderzoek en de ETFAL in de paragrafen 2.1, 2.2 en 2.3. van deze zienswijzennota.

3. Ontbreken van publiekrechtelijke borging van beheer en omgevingswaarborgen (13.3)

In de afweging of kan worden voldaan aan de ETFAL vormen het woonzorgplan, de second opinion en selectieprocedure voor toekomstige bewoners van de Skaeve Huse een belangrijke rol. Hiermee is op voorhand voldoende onderbouwd dat het niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van toename van overlast en onveiligheid in de omgeving. De planologische juridische planregel is niet de plek waar beheersmaatregelen kunnen worden verankerd. De planregels zien specifiek op de fysieke leefomgeving (bevoegdheid van het college) en niet op de openbare orde en veiligheid (bevoegdheid burgemeester). Het woonzorgplan is overigens wel toegevoegd als bijlage bij de toelichting en zal moeten worden nageleefd nu deze ook als voorschrift wordt opgenomen bij de omgevingsvergunning.

4. Geen borging en onvolledige terinzagelegging van het woonzorgplan (13.4)

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij punt 3. Het woonzorgplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Overigens zullen wij bij de vaststelling van voorliggende wijziging van het omgevingsplan ook de second opinion toevoegen als bijlage 11, ter aanvulling van paragraaf 4.3.

5. Ontbreken stedenbouwkundig plan en motivering stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. (13.5)

De stedenbouwkundige onderbouwing valt terug te lezen in paragraaf 2.2 van de plantoelichting. Daar wordt de toekomstige stedenbouwkundige situatie beschreven. In de digitale verbeelding zijn de stedenbouwkundige aspecten verder uitgewerkt. In de aanvraag om omgevingsvergunning is het definitieve ontwerp vormgegeven welke samen met het omgevingsplan ter inzage is gelegd. Ter verduidelijking zal het stedenbouwkundig plan als bijlage 10 worden toegevoegd bij paragraaf 2.2. van de toelichting. Tot slot merken wij op dat het stedenbouwkundig plan onderdeel uitmaakt van de kaderstellende notitie en het uitwerkingsvoorstel.

6. Onvoldoende onderbouwing van de behoefte en ontbreken borging maximum aantal bewoners. (13.6)

Uit de digitale verbeelding blijkt dat er 8 woonunits worden gerealiseerd en 1 begeleidersunit. In de gebruiksregels is alsnog het maximaal aantal units van 8 en maximaal aantal bewoners van 10 toegevoegd.

7. Ontbreken van publiekrechtelijke borging van de groene inpassing (13.7).

Uit de digitale verbeelding en bijbehorende planregels blijkt duidelijk dat ook het Groen op de juiste manier wordt geborgd.

Conclusie gemeente zienswijzen 13

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

1. Aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan wordt het stedenbouwkundig ontwerpboek als bijlage 10 toegevoegd;
2. Aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan wordt de second opinion van het woonzorgplan als bijlage 11 toegevoegd;
3. In artikel 20 van de regels van het TAM-omgevingsplan wordt in lid 1 een specificatie toegevoegd dat maximaal 10 personen gebruik kunnen maken van de 8 woonunits.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen aan de ontwerpomgevingsvergunning

1. Het woonzorgplan is toegevoegd als bijlage en voorschrift bij de omgevingsvergunning.

Zienswijze 14

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

Deze zienswijze komt inhoudelijk overheen met zienswijze 12. Op twee aspecten verschillen de zienswijzen van elkaar. In zienswijze 12 wordt nader ingegaan op de punten participatie, alternatieven en locatiekeuze (punt 6 van deze zienswijzen). De gemeenlijke reactie is onder punt 6 gegeven.

In zienswijze 14 is een bijlage toegevoegd met betrekking tot het woo-verzoek. De bijlage betreft een geannomiseerde mail. Naar deze mail wordt verwezen in beide zienswijzen.

Reactie gemeente zienwijzen 14

Voor de gemeentelijke reactie verwijzen wij naar zienswijze 12.

Conclusie gemeente zienswijzen 14

De zienswijzen leiden als volgt tot aanpassing van de ontwerpomgevingsvergunning:

1. Er worden aanvullende voorwaarden in de vergunning opgenomen om preventief ontruiming en handelingsperspectief aan bewoners met inzet van hulpdiensten te garanderen.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het TAM-omgevingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regeltekst

Naar aanleiding van zienswijze 1 zijn de artikelen 17 (werkzaamheden nabij buisleidingen) en 24 (overig-gastransportleiding) toegevoegd.

Naar aanleiding van zienswijze 13 is in lid 1 van artikel 20 van de regels van het TAM-omgevingsplan een specificatie toegevoegd dat maximaal 10 personen gebruik kunnen maken van de 8 woonunits.

Geometrie

Naar aanleiding van zienswijze 1 is in de digitale verbeelding het werkingsgebied 'Leiding-gastransportleiding' opgenomen.

Motivering

Naar aanleiding van zienswijze 5 is er extra toelichting gegeven in artikel 2.2.2 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan met betrekking tot de extra toegangsweg.

Naar aanleiding van zienswijze 13 is het stedenbouwkundig ontwerpboek als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

Naar aanleiding van zienswijze 8 en 13 is de second opinion van het woonzorgplan als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting van het TAM-omgevingsplan.

Omgevingsvergunning

Naar aanleiding van zienswijze 8 en 13 is het woonzorgplan als bijlage en voorschrift toegevoegd bij de omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van zienswijze 12 en 14 zijn er aanvullende voorwaarden in de vergunning opgenomen om preventief ontruiming en handelingsperspectief aan bewoners met inzet van hulpdiensten te garanderen.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

Motivatie	Was	Is
Begripsbepaling aangevuld	-	• Agrarisch bedrijf • Ander bouwwerk • Extensief recreatief medegebruik • Grondgebonden agrarisch bedrijf • Intensief veehouderijbedrijf • Nevenactiviteit • Niet agrarische nevenactiviteit
Meet- en rekenvoorschriften aangevuld	-	• 2.8 oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toegevoegd.
Op het perceel aan de andere kant was geen bouwvlak opgenomen in de verbeelding en regels van het ontwerpplan, terwijl het in het huidige bestemmingsplan wel een bouwvlak heeft. Omdat er op dit perceel geen ontwikkelingen plaatsvinden is het van belang om deze regels niet zomaar aan te passen, als de bestemming de realisatie van de ontwikkeling niet in de weg ligt.	• Artikel 9 Bouwen • Artikel 10 Werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden	Regels met betrekking tot de realisatie van bouwwerken binnen het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Slagenlandschap met perceelsbegroeiing'. De volgende artikelen zijn gewijzigd • Artikel 9 Bouwen • Artikel 14 Werken geen bouwwerk zijnde • Artikel 19 ○ Lid 19.1 De volgende artikelen zijn toegevoegd: • Artikel 10 Hoofdgebouw ○ Lid 10.6 ○ Lid 10.7 ○ Lid 10.8 • Artikel 11 bijgebouw ○ Lid 11.4 ○ Lid 11.5 • Artikel 12 • Artikel 13 • Artikel 15 • Artikel 16 • Artikel 19 ○ Lid 19.2 ○ Lid 19.3
Artikel 16 groen is aangepast om het passender te maken	Artikel 16 Groen – buurtgroen	Artikel 23 Groen – Skaeve Huse

bij het initiatief en de omgeving.		
------------------------------------	--	--

Geometrie

Motivatie	Was	Is
Benaming groen is aangepast omdat de oude benaming niet passend was, omdat het hier niet gaan om buurtgroen	Groen-buurtgroen	Groen-Skaeve Huse
Het agrarisch bouwvlak ontbrak op de verbeelding	-	Een nieuw bouwvlak op een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden-Slagenlandschap met perceelsbegroeiing'.

Motivering

Motivatie	Was	Is
Tijdens de zienswijzeperiode is een archeologisch onderzoek gedaan om aan te tonen dat de ontwikkeling geen archeologische waarde schaadt. Dit is gedaan doormiddel van een veldonderzoek. Het plan is hiermee op het gebied van archeologie akkoord verklaard.	Verplichting om nog een archeologisch onderzoek uit te voeren	Conclusie toegevoegd aan artikel 4.11 Archeologie en Cultuurhistorie. Het selectiebesluit archeologie is toegevoegd als bijlage 12 bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan.
Tijdens de zienswijzeperiode zijn 14 zienswijzen ingediend. Een korte beschrijving hierover is toegevoegd in hoofdstuk 5	p.m.	Aanvulling artikel 5.3 & 5.4

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

Bijlage 1

