

**Van**

1.  
Oudheidkundige Vereniging Flehite  
De Oudenhage 49, 3817 HS Amersfoort KvK 40506066
2.  
Erfgoedvereniging Bond Heemschut /Commissie Utrecht  
Blikkenburg 40, 3813XC Amersfoort
3.  
Binnenstad Bewoners Netwerk (BBN)  
Stadsring 49 3811HN Amersfoort
4.  
VVE Boekhuis Amersfoort  
Zonnehof-Oost 12, 3811NT Amersfoort

**Aan**

Afdeling Bestuursrechtspraak  
van de Raad van State  
Postbus 20019  
2500 EA Den Haag

**Kopie**

Griffier Gemeente Amersfoort  
Stadhuisplein 1  
Postbus 4000  
3800 EA Amersfoort

**Datum**19 april 2024

**Onderwerp:** Beroepschrift en Verzoek voorlopige voorziening inzake:

1.  
Het besluit tot vaststelling van het Chw Bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4  
d.d. 27 februari 2024,  
Zaaknummer OVU-1038060  
Identificatienummer NL.IMRO.0303.BP00210-0301
2.  
Omgevingsvergunning Utrechtseweg 2-4 d.d. 11 maart 2024  
Zaaknummer OVU-1038060  
Identificatienummer NL.IMRO.0307.OV00103-0201

Edelachtbare heer/vrouwe,

Hierbij stellen de hierna te noemen partijen beroep in tegen het besluit d.d. 27 februari 2024 van de gemeenteraad van Amersfoort tot gewijzigde vaststelling van het Chw-bestemmingsplan Utrechtseweg 2-4, met identificatienummer NL.IMRO.0303.BP00210-0301 en het verlenen van de omgevingsvergunning Utrechtseweg 2-4, met identificatienummer NL.IMRO.0307.OV00103-0201.

Tevens verzoeken partijen om, middels een voorlopige voorziening, de besluiten niet in werking te laten treden voordat u een beslissing op ons beroepschrift heeft genomen.

Het vastgestelde bestemmingsplan en de bij behorende omgevingsvergunning liggen vanaf 14 maart tot en met 24 april 2024 ter inzage. Het besluit treft u als bijlage aan bij dit beroepschrift. **(productie 1)**

Tegen dit besluit wordt beroep ingesteld door de navolgende partijen:

1. Oudheidkundige Vereniging Flehite  
De Oudenhage 49, 3817 HS Amersfoort. Hierna te noemen Flehite of Forum Flehite.
2. Erfgoedvereniging Bond Heemschut /Commissie Utrecht  
Blikkenburg 40, 3813XC Amersfoort. Hierna te noemen Heemschut
3. Binnenstad Bewoners Netwerk  
Stadsring 49, 3811HN Amersfoort. Hierna te noemen BBN
4. VVE Boekhuis Amersfoort  
Zonnehof-Oost 12, 3811NT Amersfoort. Hierna te noemen Het Boekhuis

Genoemde partijen hebben er in verband met kosten en efficiëntie voor gekozen gezamenlijk beroep in te stellen.

De genoemde partijen zijn belanghebbenden, te weten: Partij 1. en 2. als bewakers van de cultuurhistorische waarde van de rijksbeschermden binnenstad van Amersfoort, Partij 3. als vertegenwoordiger van de binnenstadbewoners, en Partij 4. als vertegenwoordiger van de bewoners van het aangrenzende Boekhuis aan de Zonnehof.

### **Inhoud van het plan**

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben als doel een woontoren van 50m hoog (16 lagen) te bouwen op het perceel Utrechtseweg 2-4, op de rand van de middeleeuwse binnenstad van Amersfoort. De woontoren (hierna te noemen bouwplan SAM) beneemt vanaf grotere afstand het vrije zicht op de prachtige OLV-toren, het centrale stads-icoon van Amersfoort en verstoort vanuit de binnenstad gezien het karakteristieke beeld van de waardevolle oude stad.

### **kern van het geschil**

1. Het bouwplan SAM is in strijd met de door de Raad in 2019 vastgestelde Hoogbouwvisie t.a.v. de zichtlijnen op de OLV-toren en de storende zichtbaarheid vanuit de Binnenstad.
2. Het plan leidt tot een onherstelbare aantasting van het beschermde stadsgezicht van de historische binnenstad van Amersfoort.  
(Aldus ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), bij brief van 16 januari 2024.)  
**(Productie 2)**
3. In de zienswijzennota is geen of een irrelevante reactie gegeven op veel aangedragen zorgpunten. Met name betreft dat de ruimtelijke impact voor de omgeving en de strijdigheid met de Hoogbouwvisie.

### **Het bouwplan en de Hoogbouwvisie**

In augustus 2019 is door de gemeenteraad van Amersfoort de Hoogbouwvisie vastgesteld.  
**(productie 3)**

Deze visie staat geen hoogbouw (hoger dan 8 lagen) toe direct rond de historische binnenstad van Amersfoort, vanwege de grote historische waarde van de binnenstad.

Tevens worden in de Hoogbouwvisie de zichtlijnen op de Onze Lieve Vrouwetoren gewaarborgd en wordt het beeld vanuit de binnenstad niet verstoord door hoogbouw.

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene Wet Bestuursrecht dient een bestuursorgaan te handelen overeenkomstig de beleidsregels.

Concreet zijn op deze twee aspecten de volgende citaten uit de Hoogbouwvisie van belang met betrekking tot de toetsing van het bouwplan SAM aan de Utrechtseweg 2-4:

- a. *De historische Binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort; het vormt de identiteit van de stad. (pag 14)*
- b. *De OLV toren is de symbolische identiteitsdrager voor de hele stad. (pag 14)*
- c. *De OLV toren is een icoon en herkenningspunt voor Amersfoort en dient als zodanig behouden te blijven. (pag 14)*
- d. *Uitgangspunt is dat de OLV toren binnen de historische zichtassen dominant zichtbaar blijft. (pag 14)*
- e. *Dit vraagt langs de zichtassen om terughoudende architectuur, die het primaat van de OLV toren respecteert. (pag 14)*
- f. *Rond de Binnenstad markeren we een aandachtsgebied om de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht te behouden. (pag 15)*
- g. *Dat geldt tweeledig: Van binnen naar buiten en van buiten naar binnen. (pag 19)*
- h. *Van binnen naar buiten zal hoogbouw niet in storende mate zichtbaar zijn vanuit de binnenstad. (pag 19)*
- i. *Van buiten naar binnen zullen de zichtlijnen op de OLV-toren en de Joriskerk worden gerespecteerd; hoogbouw langs de zichtassen trekt niet de aandacht weg van de zichtlijnen. (pag 19)*

Samengevat gaat het hier met name om de verstoring van het zicht op de OLV toren vanaf buiten de binnenstad naar binnen en het zicht vanuit de binnenstad naar buiten op het hoge gebouw SAM.

Wij behandelen deze aspecten hieronder afzonderlijk.

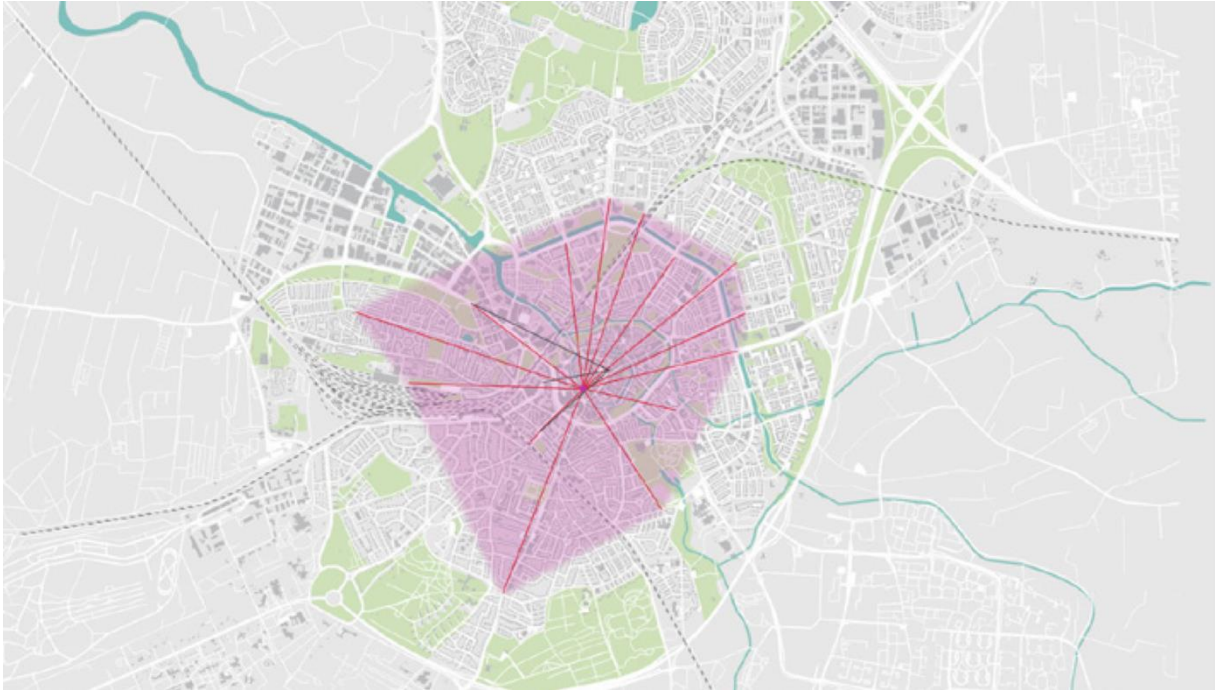
### **Belemmering van het zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren**

In de Hoogbouwvisie wordt uitgebreid omschreven hoe de OLV toren historisch het stadsbeeld domineerde en hoe bij de uitbreiding van de stad bewust het zicht op de toren in stand gehouden is. De Hoogbouwvisie meldt op pagina 14 het volgende over de zichtassen:

*“De zichtassen vanuit de wijken op de Onze Lieve Vrouwetoren zijn heel kenmerkend en uniek voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amersfoort.*

*Deze zichtlijnen vormen de verankering van deze wijken aan de historische binnenstad. Deze zichtlijnen vormen een stervormig patroon. (pag 14) (zie kaart hieronder).*

*Uitgangspunt is dat de Onze Lieve Vrouwetoren op deze zichtassen dominant zichtbaar blijft. Als hoogbouw aan een zichtlijn wordt gesitueerd moet het gebouw het zicht op de toren begeleiden en versterken. Dit vraagt om terughoudende architectuur, die het primaat van de Onze Lieve Vrouwetoren respecteert.” (aldus de Hoogbouwvisie)*



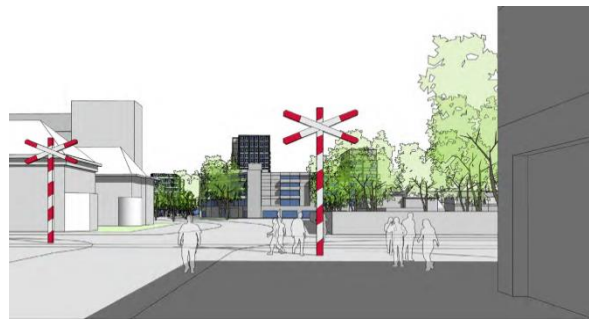
Bovenstaand is kaart 3 uit de Hoogbouwvisie (pag 15) waarin de zichtassen aangegeven staan. De korte radiaal (in zwart en rood) die naar het zuidwesten wijst is de Utrechtseweg, de belangrijkste zichttas in relatie met bouwplan SAM.

### **Gemeentelijk onderzoek naar vrije zichtbaarheid is onzorgvuldig**

In de Hoogbouweffectrapportage (HER) (**productie 4**) is de zichtbaarheid op de OLV onderzocht, maar naar wij menen onzorgvuldig. Voor wat betreft de situatie van het plan aan de Utrechtseweg is weliswaar in de gemeentelijke Hoogbouweffectrapportage het zicht onderzocht vanaf het kruispunt Utrechtseweg-Vlasakkerweg, maar niet verderop aan de Utrechtseweg nabij de spoorlijn (het zogeheten Ponlijntje). Deze locatie is essentieel omdat juist daar bij het benaderen van de stad de toren zichtbaar wordt. Beelden bij onze zienswijze laten zien dat juist op dit belangrijke punt, door een lichte bajonet in het verloop van de Utrechtseweg, het zicht op de toren door gebouw SAM geheel wordt geblokkeerd.



*zicht op de toren vanaf Utrechtseweg bij het spoor*

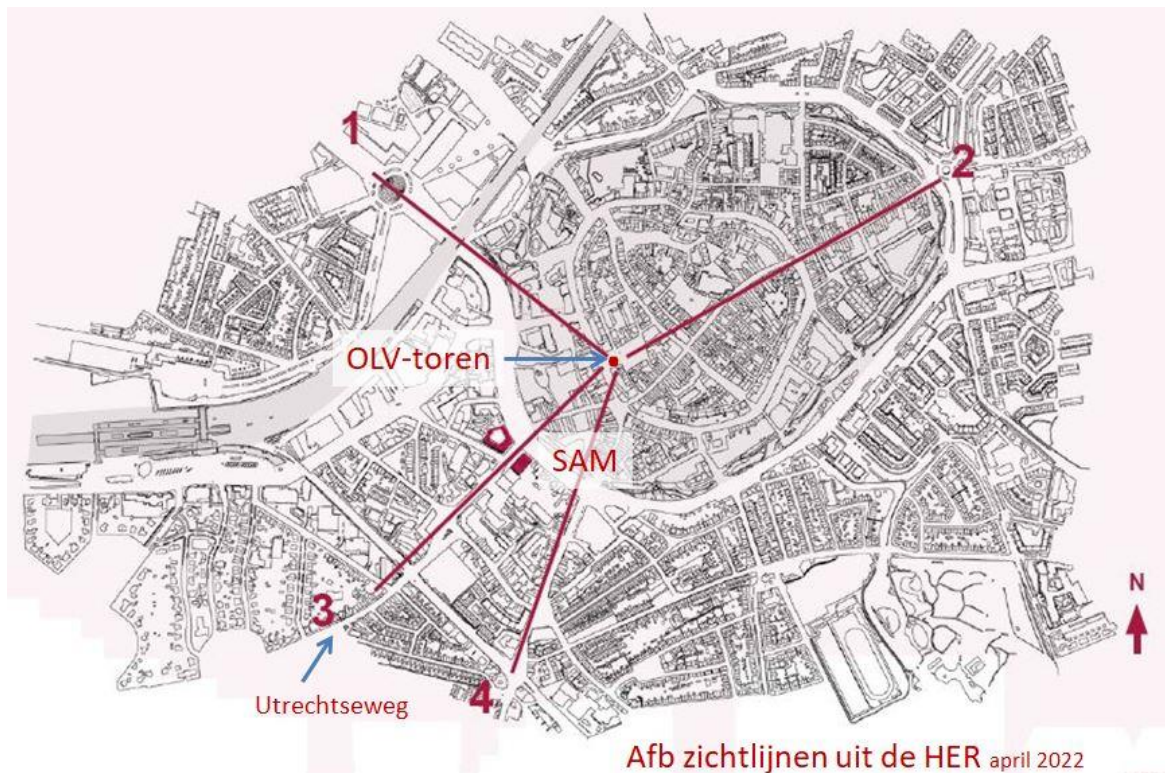


*zicht geblokkeerd door bouwplan SAM*

Deze constatering wordt bevestigd in de brief van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) van 16 januari 2024 aan de gemeente (**productie 2**).  
In die brief staat:

*“De Utrechtseweg zelf loopt door in het beschermd stadsgezicht Bergkwartier waar de toren het panorama van Amersfoort ooit domineerde. Door bebouwing en bomen zijn deze zichtrelaties gedeeltelijk verdwenen, maar niet overal. Het hoogbouwplan SAM zal de overgebleven zichtrelaties verstoren.”*

*“Dit is met name het geval aan het begin van het beschermd stadsgezicht Bergkwartier, tussen de spoorlijn en de Appelweg. Het zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren is hier zeer prominent aanwezig. Deze zichtrelatie is niet opgenomen in de impactstudie (of Hoogbouw Effect Rapportage). Kijkend echter naar de locatie van het hoogbouwplan zal het zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren hier verdwijnen.”* (aldus de RCE)



Op bovenstaande afbeelding uit de HER is duidelijk te zien dat zichtlijn 3 ter hoogte van het Ponlijntje naast de Utrechtseweg is getekend. Vanaf de werkelijke ligging van de Utrechtseweg op deze plek wordt het zicht op de toren door SAM duidelijk geblokkeerd.

In een reactie aan het College zet de Stadsbouwmeester daartegenover dat de Utrechtseweg nooit bedoeld is geweest als historische zichtas. Dat laat echter onverlet dat deze as door de Gemeenteraad in de Hoogbouwvisie wel degelijk is benoemd als belangrijke zichtas. En deze moet dan ook als zodanig meegenomen worden.

Daarnaast stelt de Stadsbouwmeester:

*“Bovendien is het nog echt de vraag of de geplande woontoren het zicht op de OLV toren vanuit dit punt echt volledig zou belemmeren. In onderstaand beeld heb ik, ter verduidelijking, een aantal zichtlijnen vanuit het OLV toren getekend.*

*De paarse lijn is de zichtlijn vanuit het besproken deel van de Utrechtse weg op de OLV toren. We kunnen zien dat de lijn rakelings langs de locatie van de woontoren voert. Ook al is dit op een grove schaal getekend, denk ik dat met de meegenomen set-backs in het gebouwwontwerp de woontoren het zicht niet of in ieder geval niet geheel zou belemmeren.”*



Zoals te zien is, valt de paarse lijn samen met de radiaal zoals die in de Hoogbouwvisie getekend is. Dat betekent dat de door ons en de RCE aangehaalde locatie nabij het spoor relevant is voor de zichtlijn op de OLV-toren. Daarmee had deze locatie onderzocht dienen te worden.

**Dat is niet gebeurd en daarmee is het onderzoek naar het vrije zicht op de toren onzorgvuldig geweest.**

#### **Wij concluderen als volgt:**

Dat onderzoek dient ook verder te gaan dan slechts het in kaart brengen van de zichtlijn. Immers, de stadsbouwmeester stelt dat het zicht “niet of niet in het geheel belemmerd wordt.” Zelfs in het beste geval is het naar zijn inschatting dus kantje boord.

Zoals de Hoogbouwvisie stelt:

*“Als hoogbouw aan een zichtlijn wordt gesitueerd moet het gebouw het zicht op de toren begeleiden en versterken. Dit vraagt om terughoudende architectuur, die het primaat van de Onze Lieve Vrouwetoren respecteert.” (Hoogbouwvisie pag 14)*

en

*“Als de hoogbouw aan een zichtlijn is gelegen dient te worden aangetoond op welke wijze deze zichttas op de Onze Lieve Vrouwetoren of de toren van de Sint-Joriskerk door de hoogbouw wordt begeleid. De dominantie van de torens is uitgangspunt.”*

*“en de hoogbouw trekt niet de aandacht weg van deze voor Amersfoort zo structuurbepalende lijn.” (pag 26)*

Er had dus op zijn minst onderzocht en beargumenteerd moeten worden op welke wijze bouwplan SAM het zicht op de toren **versterkt**.

In de zienswijzennota (**productie 5**) geeft de gemeente als conclusie van haar onderzoek aan: "*De conclusie is dat er in de zichtassen geen onevenredige negatieve effecten ontstaan.*" (zienswijzennota onder 2.2.)

Geen 'onevenredige negatieve effecten' is echter fundamenteel anders dan het vereiste uit de Hoogbouwvisie dat aangetoond moeten worden hoe de hoogbouw het zicht begeleidt en **versterkt**. Dat is niet gebeurd en ook in die zin is het onderzoek onzorgvuldig.

**Omdat het onderzoek dat ten grondslag ligt aan het besluit onvolledig is, is het besluit genomen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, concreet de vereiste zorgvuldigheid.**

### **Zicht op bouwplan SAM vanuit de binnenstad**

Behalve het zicht van buiten naar binnen, dwz. vanuit de omliggende stad naar de binnenstad, is ook het zicht vanuit de binnenstad op het bouwplan SAM relevant.

In de Hoogbouwvisie staat op pagina 19 te lezen:

- *Hoogbouw zal niet in storende mate zichtbaar moeten zijn vanuit de binnenstad. Dit zal met beelden moeten worden aangetoond.*

In de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) worden maar 2 locaties getoond, waarvan er slechts 1 gelegen is in de binnenstad, te weten één locatie in de Utrechtsestraat, vanwaar men bouwplan SAM niet kan zien. Daaruit blijkt ook dat de zichtbaarheid vanuit de binnenstad bij het ontwerp nauwelijks aandacht heeft gehad en dat was juist wel een eis die in de Hoogbouwvisie is genoemd.

Toen de Raad door ons werd gewezen op het feit dat dit enkele beeld niet toereikend was voor een goede beoordeling van de impact van bouwplan SAM vanuit de binnenstad, hebben Burgemeester en Wethouders door INBO aanvullende afbeeldingen laten maken. Deze afbeeldingen werden op 7 juli 2023 naar de Raad gestuurd, met als toelichting:

*"In het onderzoek is gekeken naar de zichtbaarheid van de woontoren SAM vanuit de historische binnenstad. Vanaf een beperkt aantal plekken is een klein deel van de nieuwe woontoren zichtbaar. Deze zichtbaarheid domineert echter niet in het historische stadsbeeld. Vanaf veruit de meeste openbare straten en pleinen is de woontoren niet te zien." (aldus de gemeente)*

**Meerdere aanvullende afbeeldingen van INBO bleken echter onjuist te zijn ingetekend en dus niet te kloppen.**

Het Forum Flehite is daarop in 2023 met eigen aanvullende visualisaties gekomen van het zicht op bouwplan SAM vanuit de binnenstad. (zie de onderstaande afbeelding en de bijlage bij onze zienswijze) (**productie 6**)

## Storende zichtbaarheid vanuit de Binnenstad



Langestraat - Varkensmarkt



Achter de Kamp



Zuidsingel v.a. Weeshuisgang



Bloemendalsestraat

Afbeelding van Forum Flehite

Daarop heeft de gemeente een 2nd opinion gevraagd aan JHK architecten uit Utrecht.  
(productie 7)

**Hieruit bleek dat het Forum Flehite terecht had geconstateerd dat de eerdere afbeeldingen van INBO niet klopten en dat onze visualisaties dat nagenoeg geheel wel deden. De bevindingen van JHK architecten zijn als volgt:**

### **1. SAM is zichtbaar vanaf het Onze Lieve Vrouwekerkhof**

Over de zichtbaarheid vanaf het Onze Lieve Vrouwekerkhof schrijft JHK:

*“Boven de nok van het gebouw zal ca. 5m waarneembaar zijn. Langs de nok, over het schuine dak, zal meer zichtbaar zijn. Deels zal het zicht op Sam door bestaande bomen op en om het plein ontnomen worden. Afgewogen moet worden in hoeverre dit invloed heeft op de beleving van de Binnenstad Amersfoort.”*

Kortom, het gebouw SAM is vanaf het Onze Lieve Vrouwekerkhof wel degelijk zichtbaar.

### **2. SAM is zichtbaar vanaf de Varkensmarkt**

Over de zichtbaarheid vanaf de Varkensmarkt schrijft JHK:

*“Flehite’s alternatieve beeld bij aankomst op de Varkensmarkt vanaf de Langestraat, toont dat Sam wel degelijk boven de gebouwen aan de Varkensmarkt uitsteekt. Dit strookt met onze bevindingen.”*



### **3. SAM is zichtbaar vanaf de Langestraat**

Over de zichtbaarheid vanaf de Langestraat schrijft JHK:

*“Flehite’s alternatieve standpunt geeft hierbij een ander beeld van de invloed van Sam op de Langestraat. Bij Langestraat 17 ligt Sam in één lijn met de richting van de straat, waardoor er een lange zichtlijn ontstaat, die over de gebouwen aan de Varkensmarkt heen reikt. Flehite’s berekening aangaande de zichtbaarheid van Sam komt hier nagenoeg overeen met onze berekening, die rekening houdt met hoogteverschillen uit het AHN.”*

Kortom, ook vanaf de Langestraat is het gebouw wel degelijk zichtbaar.

### **4. De mate van zichtbaarheid is sterk afhankelijk van de gekozen posities**

Resumerend stelt JHK:

*“Concluderend zijn er aanzienlijke verschillen ten aanzien van de zichtbaarheid van Sam in de visualisaties van INBO en Flehite. De waarnemingen verschillen met name op de Varkensmarkt en het Onze Lieve Vrouwe Kerkhof. Hoewel INBO suggereert dat Sam niet zichtbaar zal zijn, presenteert Flehite een scenario waarbij Sam ver boven de panden uitsteekt. In onze bevindingen lijkt Sam met een enkele verdiepingen boven het gebouw aan de Krankeledenstraat 2 uit te steken. Tussen de nokken van de gebouwen, zal meer zichtbaar zijn.*

*Bij het gekozen standpunt van de Varkensmarkt, ontstaat eenzelfde discrepantie. Hierbij sluit het beeld van INBO grotendeels aan bij onze bevindingen. Het is van belang op te merken dat de gekozen posities niet allemaal de invloed van Sam op de plek goed schetsen, waardoor Flehite andere standpunten heeft gekozen op de Langestraat en de Varkensmarkt. Hierin wordt getoond dat Sam wel degelijk boven de gebouwen aan de Varkensmarkt uitsteekt, aankomend vanuit de Langestraat.”*

Als de zichtbaarheid van een gebouw zo sterk afhankelijk is van de gekozen posities in de binnenstad, dan had de gemeente, gezien het belang dat zij in de Hoogbouwvisie hecht aan de kwaliteit van de historische binnenstad, veel uitgebreider onderzoek moeten doen naar de zichtbaarheid van Sam. Een onderzoek dat ingevolge de HER trouwens ook verplicht is.

**De conclusie is dat de gemeente in haar onderzoeksplicht voor wat betreft de zichtbaarheid vanuit de binnenstad duidelijk tekort is geschoten.**

**Hiermee heeft de gemeente gehandeld in strijd met de eigen beleidsregel, vastgelegd in de Hoogbouwvisie, en daarmee in strijd met artikel 4:84 van de Awb**

### **Uitzondering in de hoogte**

In de Hoogbouwvisie staat op pag 24:

- *“Aan de Stadsring past middelhoogbouw tot 9 lagen en wordt hoogbouw niet aangemoedigd. Een uitzondering hierop is de hoek Utrechtseweg/Stadsring. Samen met het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg markeert deze de route naar de binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding tussen binnenstad en station zijn op deze plekken hoogteaccenten mogelijk (‘stepping stones’).”*

Kortom, aan de Stadsring wordt middelhoogbouw passend geacht. Maar voor deze ene specifieke locatie wordt een uitzondering gemaakt in verband met de markering van de route tussen station en binnenstad. Of de voorgestelde bebouwing op deze locatie vanwege de grotere hoogte ook daadwerkelijk de gewenste markeringsfunctie zal vervullen wordt echter in het bestemmingsplan volstrekt niet onderbouwd. Uit het intekenen van het gebouw SAM blijkt dat het gebouw op de route vanaf het station in het geheel niet zichtbaar is. De grotere hoogte van gebouw SAM als markeringspunt in die route is derhalve geheel overbodig. (zie afbeeldingen bij onze zienswijze van 2 oktober 2023, **Productie 6**).

In de zienswijzennota geeft de gemeente zelf toe dat de bebouwing inderdaad niet zichtbaar is vanaf het station (bijvoorbeeld in de reactie op zienswijze 3 in de zienswijzennota). Men stelt echter dat het gebouw wel zichtbaar wordt als men zich, vanuit 'diverse andere richtingen', naar het centrum beweegt. Dit wordt echter slechts gesteld en wederom niet onderbouwd. Bovendien is het de vraag wat de relevantie is van de 'diverse andere richtingen' die de gemeente benoemt. Het gaat immers, blijkens de Hoogbouwvisie, om een uitzondering in hoogte die alleen gerelateerd is aan de route tussen station en binnenstad.

In de structuurvisie 2030 heeft de gemeente vastgesteld welke looproutes voor deze verbinding relevant zijn.



*Structuurvisie Amersfoort 2030*

*in geel: routes station-binnenstad*

Op pagina 5 van de Hoogbouw Effect Rapportage worden deze routes nogmaals benoemd. Volgens de daarin aangegeven gele pijl loopt de route niet via de Snouckaertlaan.

In reactie op zienswijze 8 stelt de gemeente in de Zienswijzennota verder dat in de HER voldoende onderbouwd is welke rol Sam kan spelen als markeringspunt tussen de binnenstad en het stationsgebied. Bestudering van de HER laat echter zien dat ook hier slechts gesteld wordt dat het bijdraagt aan de routing. (zie **productie 4** pagina 6, 16 en 59). Op geen enkele plek in de HER wordt deze stelling ook daadwerkelijk onderbouwd.

Noch in het bestemmingsplan, noch in de zienswijzennota of in de HER zijn bijvoorbeeld afbeeldingen toegevoegd die laten zien op welk moment iemand die van het station naar de binnenstad fietst of wandelt, zicht krijgt op bouwplan SAM. Daarmee is niet onderbouwd dat de bebouwing de geplande markeringsfunctie wel kan vervullen. Als de bebouwing deze zichtfunctie niet kan vervullen, is er geen reden om deze uitzondering in hoogte toe te staan. Immers, op welke wijze wijken de afwegingen betreffende het toelaten van middelhoogbouw of hoogbouw op deze locatie dan nog af van andere locaties aan de Stadsring? Deze vraag wordt nergens beantwoord.

**Onze conclusie is dat de reden voor het toepassen van de uitzondering in hoogte geheel ontbreekt.**

**Ook hiermee heeft de gemeente gehandeld in strijd met de eigen beleidsregel, vastgelegd in de Hoogbouwvisie, en daarmee in strijd met artikel 4:84 van de Awb.**

### **Andere criteria Hoogbouwvisie**

Naast het al dan niet creëren van een uitzondering in hoogte op deze locatie ontslaat het de gemeente niet van de verplichting om bij het bouwplan SAM aan de andere criteria uit de Hoogbouwvisie te voldoen. Enkele criteria heeft de Raad bij het vaststellen van de Hoogbouwvisie zelfs nog specifiek per amendement toegevoegd (**productie 8**).

Daarin staat de volgende tekst die in de Hoogbouwvisie (pag 24) is overgenomen:

*“Meer dan 8 lagen moet passen binnen onderstaande en van betekenis zijn voor de stad en een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet of deze niet negatief beïnvloeden”*

Het leveren van een positieve bijdrage door bouwplan SAM aan het stadssilhouet wordt echter niet onderbouwd, niet in het bestemmingsplan, niet in de zienswijzennota en niet in de HER. Van een positieve bijdrage is overigens in het geheel geen sprake. Eerder is er gegronde reden om te vrezen voor juist een aantasting van het stadssilhouet.

Een andere voorwaarde uit de Hoogbouwvisie is dat hoogbouw van betekenis moet zijn voor het stadsdeel waarin deze is gelegen. (**productie 3** pag 24). In de zienswijzennota(**productie 5**) wordt onder 2.2. van de thematische beantwoording gesteld dat de conclusie uit het onderzoek naar de mogelijke verstoring van essentiële zichtlijnen is, dat er door het bouwplan SAM geen ‘onevenredige negatieve effecten’ ontstaan. Niet onevenredig negatief is echter verre van “van betekenis zijn voor.”

**Ook voor wat betreft de ‘betekenis voor het stadsdeel’ wordt er volgens ons niet voldaan aan de Hoogbouwvisie.**

## Aansluiting bij de monumenten aan de Stadsring en omgeving Zonnehof

In de Hoogbouwvisie (**productie 3**) staat op pagina 23 dat aan de Stadsring de invloed van de binnenstad voelbaar is en dat hoogbouw op evenwichtige wijze moet aansluiten op de gemeentelijke monumenten langs de Stadsring.

**Dat is naar onze mening onvoldoende gebeurd.**

In onze en in diverse andere ingediende zienswijzen wordt gewezen op de niet acceptabele aansluiting op de naastliggende historische villabebouwing aan de Stadsring. Een terugliggende sprong (set-back) in de bouwmassa van SAM zou hierbij de oplossing moeten zijn (aldus de gemeente). De beelden laten duidelijk de enorme schaalessprong en daardoor het ontbreken van een evenwichtige aansluiting zien.



Ook de aantasting van de privacy van de naastliggende villa's wordt bestreden, terwijl er zestien woonlagen direct uitzicht hebben op en in het tuingebied. De villa's worden gebruikt als woningen en kantoren.

## Alternatief plan

Bouwplan SAM is onderdeel van een algehele transformatie van het gebied rondom de Zonnehof naar een gemengd woon- en werkgebied. Ook andere gebouwen worden daarin verhoogd tot maximaal 8 lagen. Voor de naastgelegen sportschool aan de Utrechtseweg wordt een verhoging vanwege het uitzicht en de balkons van SAM bijna onmogelijk. De afstand tussen SAM en de sportschool is slechts 3 meter. Dat vraagt om een meer samenhangende ontwikkeling voor het gebied, onder sterke regie van de gemeente.

**Wij vinden dat de gemeente ernstig tekort is geschoten in het sturen van samenhang en kwaliteit van wonen en openbare ruimte. De ontwikkeling blijft een optelsom van particuliere belangen in losse postzegels.**

Mede om die reden hebben wij samen met stedenbouwkundige Aad Trompert een alternatief plan op gesteld. Een plan dat samen met ontwikkelingen bij de sportschool en andere gebouwen aan de Zonnehof een stedenbouwkundig geheel maakt, dat kwaliteit toevoegt aan de openbare ruimte en het wonen in deze omgeving. (**productie 9**) Het principe van dit alternatief is zichtbaar in de onderstaande afbeelding.

## Sam en Sophie, ja, maar dan anders



Bestaande plan van ontwikkelaars/gemeente



Alternatief plan Forum Flehite

In het alternatieve plan is de massa van SAM verdeeld over lagere eenheden van maximaal 8 a 10 lagen. Daarmee kan een goede verbinding worden gemaakt met andere plannen aan het Zonnehof-gebied. Het aantal woningen is ongeveer gelijk aan dat van SAM, maar vraagt wel om samenwerking met de naastgelegen percelen.

Dit alternatief plan sluit beter aan bij de villa's aan de Stadsring, blokkeert niet het zicht op de toren vanaf de Utrechtseweg en is niet storend zichtbaar vanuit de Binnenstad. Het plan voldoet daarmee wel aan de eisen van de Hoogbouwvisie. Met het plan wordt bovendien een extra groen binnenhof gecreëerd, waardoor de woonkwaliteit toeneemt.

Hoge woontorens zijn duur. Boven ca 8 lagen nemen de eisen voor fundering, constructie en installaties sterk toe. Dat leidt tot kleine dure appartementen (vanaf € 6000/m<sup>2</sup>), die slecht aansluiten bij de woningvraag zoals beschreven in het Deltaplan Wonen van Amersfoort. In ons alternatieve plan is die aansluiting duidelijk beter. Door minder hoog te bouwen daalt de prijs per m<sup>2</sup>.

### Milieuthema's

Het thema groen, biodiversiteit en hittestress wordt opgelost, wij menen 'afgedaan', met het toepassen van sedumdaken en 'groene gevels'.

Dit behelst het aanbrengen van 9 verticale rasters van 60 cm breed en 5 meter hoog aan de noordzijde van de bebouwing, beplant met klimplanten. Het moge duidelijk zijn dat dit niet de geëigende en effectieve oplossing is.

Geluidhinder en windhinder vragen volgens de bij de toelichting gevoegde onderzoeken om extra aandacht en maatregelen. Elders in Amersfoort bestaan er regelmatig klachten over geluid en wind, zeker waar hoge gebouwen, zoals bij SAM, vrij solitair boven de lagere bebouwing uitsteken. Dat geldt kennelijk ook wanneer wel wordt voldaan aan de minimale wettelijke vereisten. We pleiten er derhalve voor om een beter plan te maken waarin die nadelen minder sterk aanwezig zijn. Ons alternatieve plan is daar mede op gericht.

## CO2 quotum

Amersfoort steunt de afgesproken CO2 doelstellingen die voortkomen uit de European Green Deal. Dat betekent een inspanningsverplichting om de CO2 uitstoot te verminderen. De doelstelling voor Nederland ingevolge de Klimaatwet is 55% minder CO2 uitstoot in 2030 t.o.v.1990. De Gebouwde Omgeving is daarbij een van de sectoren waarin de reductie tot stand moet komen. In die sector hebben hoge gebouwen met een traditionele bouwwijze in staal en beton, zoals SAM, een sterk negatief effect op de CO2 uitstoot. Het gaat om de optelling van productie en aanvoer van bouw materiaal, het bouwproces en de exploitatie van het gebouw daarna. Vooral het bouwen van meer dan 8 a 10 lagen heeft een sterk negatief effect op de CO2 uitstoot, vanwege zwaardere fundering, zwaardere constructie in gevels en pilaren met meer beton, en meer veiligheidsinstallaties.

In een presentatie aan de Raad in 2022 heeft de ‘Klimaat-Burgemeester’ van Amersfoort, Ton Jansen gewaarschuwd dat, met het bouwtempo van Amersfoort, met name ook met de hoge gebouwen en de traditionele bouwwijze met staal en beton, de CO2 ruimte voor de eerstkomende jaren is opgebruikt. (zie presentatie van de Klimaatburgemeester van Amersfoort Ton Jansen) **(productie 10)**

Bij de omgevingsvergunning voor SAM ontbreekt een berekening van de totale CO2 uitstoot die gepaard gaat met het realiseren van bouwplan SAM.

Niet is ons gebleken dat er in de eerstkomende jaren voldoende CO2 ruimte is om het hoge gebouw SAM te kunnen bouwen.

**Onze conclusie is dat het door ons ingebrachte alternatieve plan, dat bestaat uit maximaal 10 bouwlagen en globaal hetzelfde aantal woningen omvat, in ieder geval aanzienlijk gunstiger is voor het behalen van de CO2 doelstellingen dan het gemeentelijke plan.**

## Petitie

Om zichtbaar te maken dat wij in onze weerstand tegen het bouwplan SAM niet alleen stonden, is door het Forum Flehite in 2023 een Petitie gestart. Deze Petitie is met ca 1300 handtekeningen in juni 2023 aangeboden aan de Raad. **(productie 11)** Die petitie heeft niet geleid tot enige reactie uit de Raad.

## Participatie

In de nieuwe omgevingswet, die vanaf begin 2024 geldt en waarvan de contouren eind 2023 zichtbaar waren, dient de gemeente in haar beleid rekening te houden met de historische context. Daarin wordt gesteld dat het ruimtelijk karakter in de omgeving van een monument en het beschermd stadsgezicht niet mag worden aangetast.

Door Forum Flehite is, zoals hierboven beschreven, een constructief alternatief plan voor gebouw SAM ingediend, opgesteld door stedenbouwkundige Aad Trompert. In dit plan is het woonvolume globaal even groot en worden de zichtlijnen vanuit en naar de middeleeuwse binnenstad gerespecteerd.

Dit plan werd door de gemeente inhoudelijk positief ontvangen met waardering voor de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente toonde zich ook geen tegenstander van de lagere bouwhoogte in ons alternatieve plan. Die hoogte is meer conform de algemene uitgangspunten in de Hoogbouwvisie voor nieuwbouw direct grenzend aan de binnenstad.

Hoewel de gemeente stelt dat het participatieproces correct is verlopen schiet de gemeente ons inziens tekort door op het alternatieve plan, ingediend door Forum Flehite, sterk vertraagd te reageren en vervolgens na te laten de haalbaarheid van dit alternatief serieus te onderzoeken. De gemeente argumenteert dat het plan onhaalbaar is omdat het de eigendomsgrenzen van de projectontwikkelaars overschrijft.

De gemeente laat hier het ruimtelijk beleid initiëren door de ontwikkelaars en treedt zelf niet op als hoeder van een integraal ruimtelijk beleid.

De gemeente heeft als bevoegd gezag immers wel degelijk de mogelijkheid en de verantwoordelijkheid om een integraal eigendomsgrens overschrijdend plan te laten opstellen waar ontwikkelaars zich aan moeten houden.

De gemeente heeft hiermee haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijk ordening laten liggen en blokkeert bovendien een alternatief plan, dat, in tegenstelling van gebouw SAM, wel voldoet aan de Hoogbouwvisie.

**Het alternatieve plan voor SAM is onvoldoende serieus beoordeeld op de haalbaarheid.**

### **Algemene samenvattende conclusie**

Het bouwplan SAM leidt tot een onherstelbare aantasting van het beschermde stadsgezicht van Amersfoort. In die opvatting worden we gesteund door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en de vele Petitie ondertekenaars.

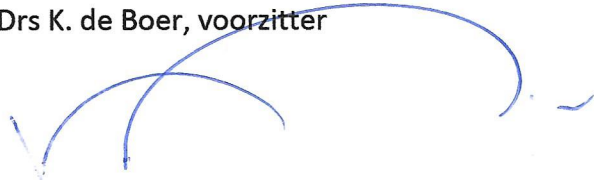
Het bouwplan is in strijd met de eigen beleidsregels van de gemeente, vastgelegd in de Hoogbouwvisie. De gemeente handelt daarmee in strijd met artikel 4:84 van de Algemene Wel Bestuursrecht.

Het gemakkelijk afwijken van de Hoogbouwvisie en daarbij beweren dat het plan daar wel aan voldoet, geeft een zeer ongewenste precedentwerking in het omvangrijke bouwprogramma van Amersfoort elders in de stad.

**Wij verzoeken u derhalve het bouwplan te blokkeren, dan wel de gemeente te verzoeken het bouwplan zodanig aan te passen, dat wel wordt voldaan aan de eisen zoals geformuleerd in de Hoogbouwvisie.**

Hoogachtend,

Namens de Oudheidkundige Vereniging Flehite OVF  
Drs K. de Boer, voorzitter



Namens de Erfgoedvereniging Bond Heemschut  
Drs G.W. Eshuis, bestuurslid Regio Utrecht



Namens het Binnenstad Bewoners Netwerk BBN  
J.B.J. Riemersma, bestuurslid



Namens de VvE Het Boekhuis  
M. R. van Aernsbergen, voorzitter





## **Producties bij zaaknummer OVU-1038060**

1. Vaststellingsbesluit d.d. 27 februari 2024
2. Brief van de RCE d.d. 16 januari 2024
3. Hoogbouwvisie gemeente Amersfoort 2019
4. Hoogbouw Effect Rapportage (HER) 2022
5. Zienswijzennota gemeente Amersfoort d.d. januari 2024
6. Zienswijze Forum Flehite d.d. 2 oktober 2023, met bijbehorende afbeeldingen
7. Second Opinion van JHK Architecten Utrecht d.d. 18 aug 2023
8. Amendement Hoogbouwvisie Amersfoort, 16 juli 2019
9. Alternatief plan Forum Flehite d.d. april 2023
10. Presentatie Klimaatburgemeester van Amersfoort Ton Jansen, december 2022
11. Petitie door Forum Flehite, met einddatum 27 juni 2023