

Kaders voor herontwikkeling Soesterweg 552-556 (SRO-locatie)

25 april 2023



Inhoud

1	Initiatief	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel kaderstellende notitie en vervolg	3
1.3	Huidige situatie plangebied.....	3
1.4	Ontwikkelvisie initiatiefnemer	4
2	Participatie tot nu toe	5
2.1	Belanghebbenden	5
2.2	Participatie in de verkennende fase (stap 1).....	5
2.3	Participatie concept kaders.....	6
3	Kaders voor inhoud	7
3.1	Programmatistische kaders.....	7
3.2	Ruimtelijke kaders.....	8
3.3	Kaders vanuit Milieu.....	10
3.4	Duurzaamheid & klimaat.....	11
3.5	Financiële kaders	11
3.6	Juridisch-planologische kaders.....	11
3.7	Inhoudelijke onderzoeksvragen	11
3.8	Opzet uitwerkingsvoorstel	12
4	Vervolg	13
4.1	Participatieniveau en uitgangspunten	13
4.2	Doelgroep en wijze van communicatie	13
4.3	Stap 2: uitwerken kaders.....	13
4.4	Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure.....	13
4.5	Planning.....	14
5	Bijlagen	15
	Bijlage 1: Uitwerking kaders in afbeeldingen.....	15
	Bijlage 2: Massastudie Soesterweg 552-556 (SRO-locatie)	15
	Bijlage 3: Overzicht belangrijk beleid	15

1 Initiatief

1.1 Aanleiding

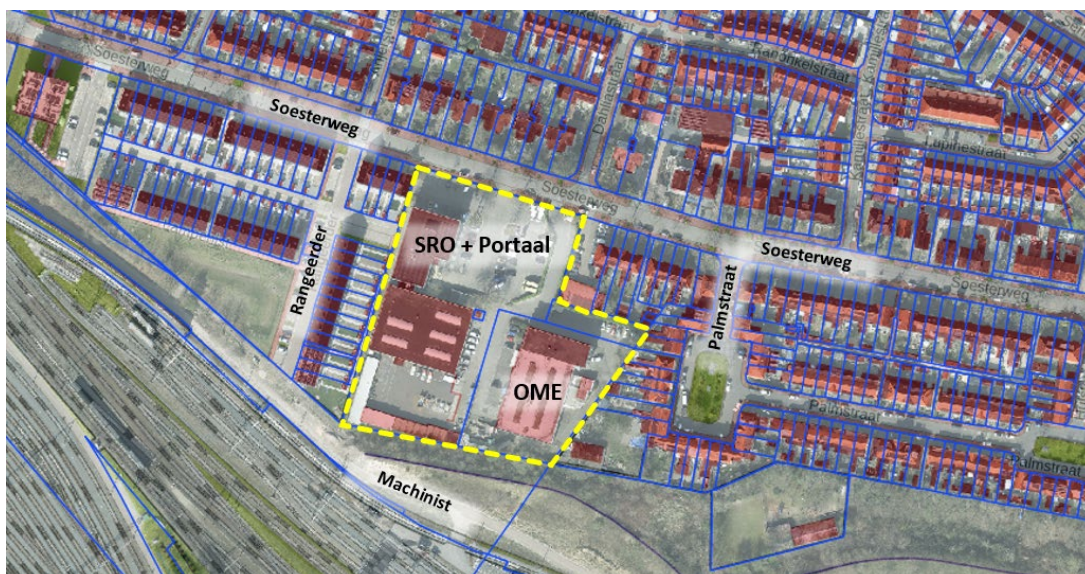
Aan de Soesterweg 552-556 zijn de SRO en Banden Service Amersfoort (BSA) gevestigd. De grondeigenaren willen op deze locatie een nieuw kantoor voor SRO en woningen bouwen. De grondeigenaren SRO, Portaal en Ontwikkelmaatschappij Eemland (OME, samenwerking LATEI en Schoonderbeek) treden samen op als initiatienemer. Het nieuwe plan past niet in het bestemmingsplan. Om deze plannen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. In Amersfoort wordt daarbij gebruik gemaakt van de procedure uit de [Participatiegids voor ruimtelijke ontwikkelingen](#).

1.2 Doel kaderstellende notitie en vervolg

De eerste stap uit de participatiegids is het verkennen van de haalbaarheid van de nieuwe plannen, zowel voor de initiatiefnemer, de omgeving als de gemeente. Het resultaat van deze stap is deze kaderstellende notitie. De initiatiefnemers hebben samen met het gemeentelijk projectteam een verkenning uitgevoerd van de bouw mogelijkheden en beoogde doelgroepen. Deze verkenning is met de omwonenden en overige belanghebbenden besproken tijdens meerdere informatiebijeenkomsten. Ook zijn er gesprekken gevoerd met omliggende grondeigenaren. Dit heeft geleid tot de kaders in dit document waarbinnen de herontwikkeling van deze locatie volgens de gemeente kan plaatsvinden. Ook staat in deze kaders hoe de participatie in de volgende stappen wordt vormgegeven. Deze kaders worden, na participatie met de omgeving, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld kan de initiatiefnemer een concreet ontwerp maken van de gebouwen en de openbare ruimte daaromheen in de vorm van een uitwerkingsvoorstel (stap 2 participatiegids). Daarna volgt nog de planologische procedure.

1.3 Huidige situatie plangebied

De [locatie](#) ligt aan het einde van de Soesterweg. Het gaat om twee percelen. Aan de Soesterweg 552 is Banden Service Amersfoort gevestigd in een bedrijfsloods en er staat een oud kantoorgebouw dat tijdelijk wordt verhuurd. Aan de Soesterweg 556 is het hoofdkantoor van SRO gevestigd met aansluitend de werkplaats. In totaal zijn hier nu 6.050m² bvo aan kantoor en bedrijfsfuncties aanwezig. Aan de oostkant grenst de locatie direct aan de achtertuinen van de woningen aan de Palmstraat. De verkeersontsluiting van de huidige functies verloopt via de Soesterweg. In 2021 zijn aan de westkant op het naastgelegen Noack-terrein 46 woningen opgeleverd. Aan de zuidkant grenst de locatie aan de Wagenwerkplaats West. Door de ruimtelijke samenhang met de Wagenwerkplaats en Soesterkwartier valt het project binnen het programma Langs Eem en Spoor (LES). De verschillende projecten worden binnen dit programma op elkaar afgestemd.



Afb.1: locatie en grondeigendom

1.4 Ontwikkelvisie initiatiefnemer

SRO is op zoek naar een nieuw kantoor en bedrijfshal. In het kader van de ambities voor een gemengde stad is er voor gekozen dit op de huidige kavel te bouwen. Door het kantoor en de bedrijfshal in één pand te combineren ontstaat ruimte op de kavel. BSA krijgt de mogelijkheid om te verplaatsen naar de Uraniumweg in Amersfoort. Hierdoor kan zowel de Soesterweg 552, als Soesterweg 556 opnieuw ingevuld worden. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Gemengd stuk stad met wonen en werken. BSA verdwijnt maar SRO (incl. werkplaats) blijft behouden.
- Kans om circa 115 woningen aan het Soesterkwartier toe te voegen, waarvan circa 55% sociaal.
- SRO verplaatsen naar spoorzijde waarbij kantoor en werkplaats in één gebouw worden gecombineerd. Door ontsluiting via de Machinist het verkeer van SRO niet meer over de Soesterweg laten rijden.
- Transformatie bestaand kantoorgebouw SRO en sloop overige gebouwen.
- Gesloten stuk stad toegankelijk maken en groen toevoegen.



Afb. 2: Massastudie Soesterweg 552-556 (SRO-locatie), zie ook bijlage 2

2 Participatie tot nu toe

2.1 Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden en hun belangen zijn als volgt:

Wie	Belang
Direct omwonenden aan de Soesterweg, Palmstraat en Noack-terrein	Verandering omgeving en effecten op woonkwaliteit. bouwhoogte, uitzicht, inkijk, verkeer/parkeren en verbetering ruimtelijke kwaliteit
Overige omwonenden Soesterkwartier	Verandering omgeving: bouwhoogte, verkeer/parkeren en verbetering ruimtelijke kwaliteit
Eigenaren nabijgelegen bedrijven	Verandering omgeving. Effecten op bedrijfsvoering
Toekomstig bewoners en gebruikers	Kansen op doorstromen naar nieuwbouw woningen of juist om te starten in je eigen wijk.
Initiatiefnemer/eigenaren	Kwalitatief goed en haalbaar plan

2.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)

Op 30 mei 2022 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. Het doel hiervan was kennismaken met de omwonenden en het tonen van de plannen tot nu toe maar vooral het ophalen van input vanuit de omgeving. Deze bijeenkomst is door 14 direct-omwonenden bezocht. Op 8 juni 2022 is er nog een aanvullende inloopbijeenkomst voor de rest van de buurt en andere geïnteresseerden georganiseerd. Deze bijeenkomst is door 14 bewoners en 2 raadsleden bezocht.

Op beide bijeenkomsten zijn de eerste plannen gedeeld voor de nieuwe gebouwen en het beoogde woonprogramma. Ook is uitgelegd hoe de participatie wordt vormgegeven en op welke momenten de omgeving een reactie kan geven en wanneer er een formeel besluitmoment is. Aan de bezoekers is gevraagd om te reageren op de plannen en aan te geven wat zij belangrijk vinden bij de ontwikkeling van deze locatie. Samengevat is de opbrengst:

- Er zijn zorgen over zon, schaduw en privacy als gevolg van de nieuwe, al dan niet hogere volumes.
- Men is benieuwd naar de hoeveelheid groen op het terrein en of huidige bomen behouden blijven.
- De huidige parkeerdruk en de toename van het aantal verkeersbewegingen is belangrijk aandachtspunt.
- Een aantal bewoners vindt het passender dat de panden aan de kant van de Soesterweg in één lijn staan met de huidige bebouwing.
- Sommige bewoners vinden de huidige plannen erg grootstedelijk ten opzichte van de huidige buurt.
- Er worden kansen gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving.
- De vraag naar woningen in het betaalbare segment is groot, juist ook voor ouderen en starters.
- Een deel van de bezoekers wil meedenken over hoe de huizen/appartementen eruit komen te zien.
- Er is waardering voor het feit dat er eindelijk iets moois gebeurt met de omgeving en dat er ook goed wordt gekeken naar duurzaamheid.
- De langzaam verkeersverbinding naar de Wagenwerkplaats is positief ontvangen.

De initiatiefnemer heeft een overzicht gemaakt van alle reacties en daar ook per onderdeel op gereageerd. Daar waar mogelijk is de input verwerkt in voorliggende kaders en onderzoeksvragen. Het volledige verslag met alle reacties en de gegeven presentatie zijn hier te vinden: [documenten \(soesterweg-amersfoort.nl\)](#).

Naar aanleiding van de verkennende gesprekken en de informatiebijeenkomsten is er met de massa van de toekomstige gebouwen geschoven. Het bouwblok langs de Soesterweg is verder naar achter geplaatst zodat deze in lijn ligt met de bestaande woningen aan de Soesterweg. De rij grondgebonden woningen is een kwartslag gedraaid en er is een extra verkeersontsluiting gemaakt aan de Machinist. Hierdoor ontstaat er meer afstand tussen de nieuwe bouwblokken en de omliggende woningen aan de Soesterweg en de Palmstraat en

krijgt het toekomstig binnengebied meer ruimte en kwaliteit. Het verkeer spreidt zich zo meer over de Machinist en de Soesterweg.

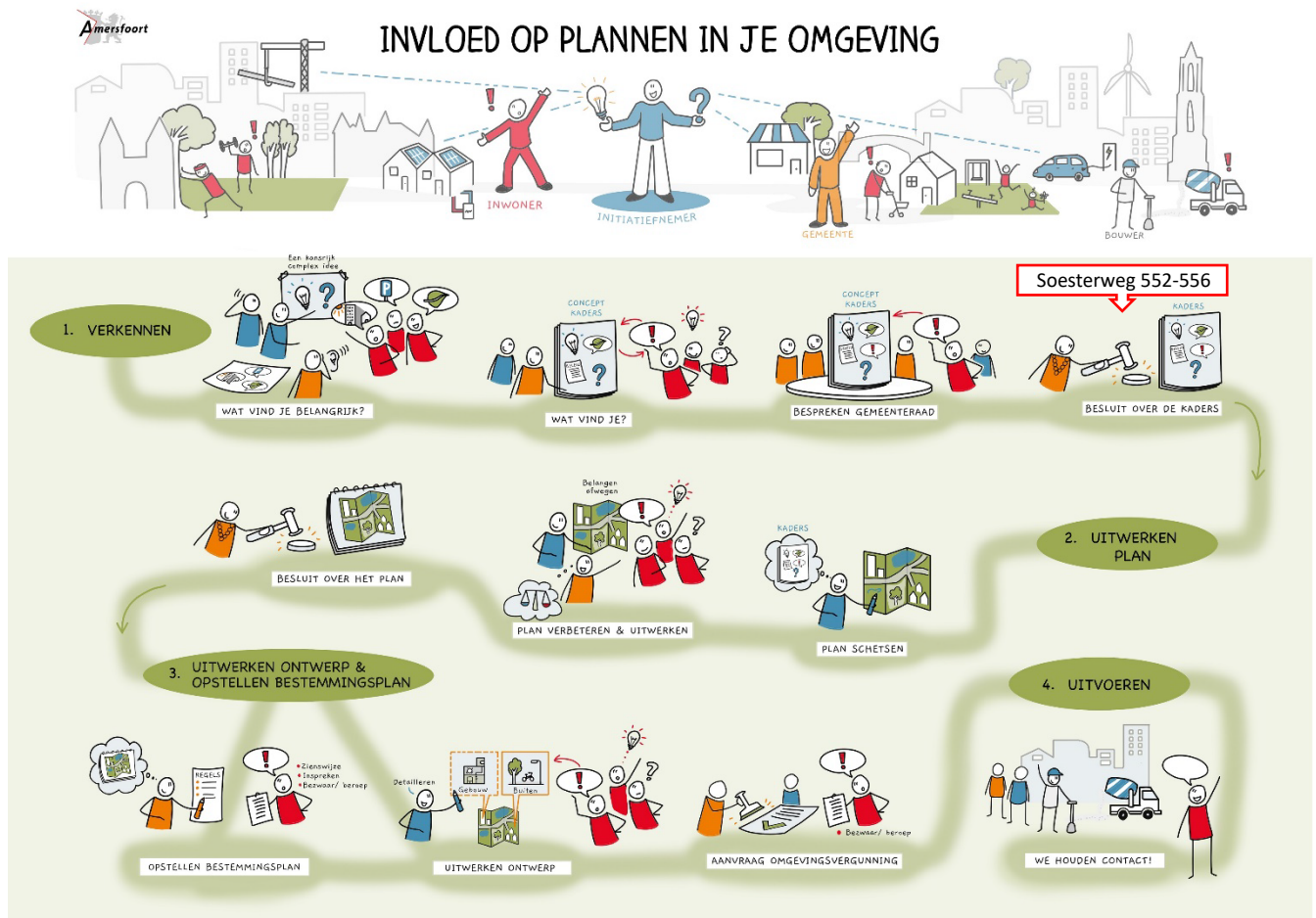
2.3 Participatie concept kaders

De concept kaderstellende notitie heeft van 15 maart tot 2 april 2023 ter inzage gelegen. De bredere omgeving die ook op 8 juni 2022 was uitgenodigd heeft een uitnodigingsbrief ontvangen om te reageren op de concept kaderstellende notitie. Ook is door de initiatiefnemer een digitale nieuwsbrief gestuurd. Op 29 maart 2023 is een spreekuur georganiseerd. Online reageren kon via het participatieplatform Met Amersfoort. Ook kon men een brief sturen naar de gemeente. De reacties zijn opgenomen in de 'Reactienota kaderstellende notitie Soesterweg 552-556 (SRO-locatie)' dat als apart document beschikbaar is.

Het spreekuur over de concept kaders is door 8 mensen bezocht. Het merendeel van deze mensen is enthousiast over de plannen en geïnteresseerd om hier te komen wonen. Zes mensen reageerden via het online participatieplatform Met Amersfoort. Deze reacties bestaan voor een belangrijk deel uit vragen maar ook enkele kritiekpunten. Bijvoorbeeld over het aantal woningen en de bouwhoogte. Deze beantwoorden we in de reactienota. De kaders zijn op drie punten aangepast:

- De samenhang met het gebied Langs Eem en Spoor is duidelijke aangegeven in paragraaf 1.3;
- In paragraaf 3.1 staat duidelijker aangegeven dat er ruimte is voor circa 55% sociale huur;
- In paragraaf 3.2 is beter uitgelegd waarom wij uitgaan van minimaal 6 bouwblokken;
- In paragraaf 3.2 is opgenomen hoe we omgaan met de openbaarheid van de parkeerplaatsen.

In onderstaande tekening staat welke stappen er zijn in het participatieproces, en waar we in dit project nu staan.



3 Kaders voor inhoud

In dit hoofdstuk staan de kaders voor de verdere uitwerking van het plan. Het is een mix van concrete kaders over de functie en omvang van de bebouwing en meer abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Algemeen uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet voldoen aan de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten vanuit bestaand beleid. Dit beleid wordt in dit hoofdstuk niet opnieuw benoemd. Daar waar nodig wordt het bestaand beleid extra benadrukt. Als er wordt afgeweken van bestaand beleid wordt dat in dit hoofdstuk benoemd. Sommige kaders leiden tot aanvullende onderzoeksvragen die in de fase naar uitwerkingsvoorstel moeten worden beantwoord. Deze zijn weergegeven in de laatste paragraaf.

3.1 Programmatische kaders

Woonmilieu en doelgroepen

De westzijde van het Soesterkwartier biedt een groen-stedelijk woonmilieu met hoofdzakelijk laagbouw. Hiermee wordt een grote diversiteit aan doelgroepen aangesproken, variërend van gezinnen tot kleinere huishoudens van jong tot oud, waarbij het veel gaat om huishoudens die in een sociale huurwoning wonen. Daarnaast raakt het Soesterkwartier steeds nadrukkelijker in trek bij hogere inkomensgroepen (gezinnen/kleine huishoudens). Het wijkperspectief beschrijft het Soesterkwartier sociaal gezien als levendig en initiatiefrijk. Veel inwoners kennen elkaar, zijn actief in de buurt en de sociale verbanden zijn sterk. Families wonen er vaak generaties lang. Het huidige woningaanbod bestaat vooral uit grondgebonden woningen, terwijl er – onder meer door de toenemende vergrijzing – ook behoefte is aan een verschillend (levensloopbestendig) woningaanbod.

Uitgangspunten bouwprogramma

In de stadsbrede nieuwbouwopgave ligt voor wat betreft de sociale huur het zwaartepunt op het toevoegen van (levensloopbestendige) appartementen, terwijl er in de vrije sector een even grote vraag uitgaat naar grondgebonden woningen. Hierbij kijken we hoe deze opgave zo goed mogelijk past in bestaande woonwijken. Voor het Soesterkwartier richt het plan zich op het aanvullen van het bestaande woningaanbod in de Bloemenbuurt (en omliggende buurten), waardoor er voor Soesterkwartierders meer mogelijkheden komen voor een wooncarrière in de wijk. Tegen de achtergrond van de vergrijzing richt het programma zich in de eerste plaats nadrukkelijk op senioren. Daarnaast zet het programma in op woningaanbod gericht op jongere, kleine huishoudens in de sociale huur. Het vrije sectordeel speelt in op de woningvraag van midden/hogere inkomensgroepen en voorziet in zowel de vraag naar appartementen als grondgebonden woningen. Om het plan programmatisch aan te laten sluiten op deze doelgroepen gelden de volgende uitwerkingkaders:

- Uitgangspunt is een gemengd programma met wonen en werken.
- Er komen circa 115 woningen bestaande uit een combinatie van voornamelijk appartementen en grondgebonden woningen.
- Circa 55% van het woonprogramma wordt sociale huur.
- Er wordt stevig ingezet op een woonprogramma dat moet leiden tot doorstroming van senioren uit bestaande grondgebonden woningen uit het Soesterkwartier naar deze locatie. Dit gebeurt door:
 - o Realisatie van ten minste 25 levensloopbestendige appartementen voor specifiek senioren, die ook als dusdanig gelabeld worden. Dit hoeft niet persé in het sociale segment.
 - o Om deze groep een goed en levensloopbestendig alternatief te bieden in de bestaande woonomgeving, is de juiste woonkwaliteit in elk geval van belang. De volgende criteria voor de woning zijn leidend. Ten minste: 65 m² GO, 2 slaapkamers (i.v.m. eventuele mantelzorg), ruime badkamer, balkon, bergruimte, ruimte voor wasmachine/droger. Gebouwen en openbare ruimte worden zo vormgegeven dat ontmoeting wordt gestimuleerd. Bijvoorbeeld met een gezamenlijke ruimte, brede centrale hal/voorportalen op etages (voor bijvoorbeeld een koffietafel/-automaat) en gezamenlijke tuin. De interactie met het bestaande buurthuis kan hierbij gezocht worden.
 - o De gebouwen voorzien in een ruime lift, toegankelijkheid voor rollator/rolstoel, scootmobiel stalling en fietsenstalling met oplaadvoorziening. Wijkgericht inzetten van de huidige gemeentelijke doorstroommaatregelen. Bijvoorbeeld door voorrangsregelingen, huurgewenning

en met gerichte inzet van de wooncoach. Dit vraagt mogelijk nog aanpassing van het huidige gemeentelijke beleid.

- Overig woonprogramma binnen de sociale huur is gericht op kleinere huishoudens en starters in de sociale huur: dit is een brede groep, waaronder – naast jongere leeftijdsgroepen – mogelijk ook alleenstaande senioren. De woonkwaliteit die hier ten minste nodig is ligt op ten minste 50 m² GO. Incidenteel kunnen woningen kleiner zijn als dat om bouwkundige redenen noodzakelijk is.
- In de uitwerking van het plan wordt onderzocht of senioren in het Soesterkwartier ook vragen naar deze woonkwaliteit. Bij de verdere uitwerking wordt dan rekening gehouden met kwaliteitscriteria voor specifiek seniorenwoningen, waarbij een deel van deze woningen dan ook als seniorenwoning gelabeld kan worden.
- Het overige woonprogramma is gericht op midden/hoge inkomens en bestaat uit een mix van meergezinswoningen (ten minste 50 m² GO) en gezinswoningen (ten minste 100 m² GO).
- Het werkprogramma bestaat uit de verplaatsing van SRO richting het spoor. BSA verhuist naar de Uraniumweg. Daarmee verdwijnt er een werkfunctie uit de bestaande wijk. Het is daarom wenselijk om naast SRO, voor nog een werkfunctie in het gebied te zorgen dat aansluit bij de beoogde doelgroep. Recent onderzoek naar de wijk economie wijst uit dat er in het Soesterkwartier (en specifiek de Bloemenbuurt) extra ruimte nodig is voor werken (in de Bloemenbuurt gaat het om circa 300 m²), waarbij het vooral gaat om maatschappelijke voorzieningen. Aansluitend op de doelgroep senioren zou bijvoorbeeld een zorgfunctie passend kunnen zijn of functies die het ontmoeten stimuleert. In de uitwerking wordt deze mogelijkheid kritisch verkend.
- Er is hier geen ruimte voor detailhandel of een hoofdfunctie horeca. Ondergeschikte horeca is wel een optie en kan het ontmoeten in het gebied stimuleren.
- Het te realiseren programma wordt binnen bovenstaande uitgangspunten in de uitwerkingsfase, in overleg met de gemeente, nader uitgewerkt. Daarbij bekijken we de woonprogramma's van SRO- en de naastgelegen [Van Rijnsoeverlocatie, Soesterweg 342](#), in samenhang. In de volgende fase onderzoeken we of het een meerwaarde oplevert als er een uitwisseling plaatsvindt van woningcategorieën (sociaal, middenduur, vrije sector) tussen deze twee locaties. Waarbij het gezamenlijk totaalprogramma wel voldoet aan de eisen van het Deltaplan.

3.2 Ruimtelijke kaders

De bebouwing wordt vormgegeven volgens een zogenaamd 'campus-model'. Dat betekent een verzameling van losse bouwblokken in een groene en zoveel mogelijk openbaar toegankelijke setting. De initiatiefnemer heeft dit uitgewerkt in een massastudie. Dit is ook zo gepresenteerd aan de omgeving (zie hoofdstuk 2). Om flexibiliteit bij de verdere uitwerking te behouden zijn op basis van deze massastudie algemene kaders opgesteld. Die geven de zekerheid dat er een serie losse bouwblokken komen maar geven de flexibiliteit om hier nog wel mee te schuiven als dat nodig is. De initiatiefnemer heeft een massastudie uitgevoerd dat voldoet aan deze kaders, zie bijlage 2.

Kaders voor de verdere uitwerking:

- Maximaal bebouwingpercentage is 40% met een FSI¹ van maximaal 1,3.
- Om te garanderen dat er losse compacte bouwblokken ontstaan wordt het bouwprogramma uit paragraaf 3.1 verdeeld over minimaal 6 bouwblokken. Bij minder bouwprogramma kunnen er ook minder bouwblokken komen.
- Het terrein heeft een maximaal visueel doorzicht en fysieke doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer (voetgangers) dat aansluit bij de omliggende structuur.
- De bouwwerken zijn alzijdig (geen blinde muren) en staan zo maximaal mogelijk in het groen. Er komen geen private afschermingen (dit past niet bij de campus opzet), behalve bij de grondgebonden woningen. Minimaal twee zijdes per bouwblok krijgen een toegang, dit kan ook een entree naar een berging of fietsenstalling zijn.

¹ Floor Space Index (FSI): stedenbouwkundige term voor de verhouding tussen het bruto oppervlak van gebouww vloeren (ofwel gebouwoppervlak) en het oppervlak van de hele kavel.

- De maximale bouwhoogte is 5 bouwlagen.
- De verhouding van open ruimte tussen de bouwblokken en hoogte van de gevel is altijd minimaal 1:1, maar de breedte mag groter. Dit lukt niet bij de bebouwing aan de zuidelijke plangrens.
- De afstand tussen de bebouwing is ongeveer 12 meter. De afstand tussen bebouwing en plangrens is altijd minimaal 3 meter. Met uitzondering van de bebouwing aan de zuidelijke plangrens.
- De woningen in de bouwblokken op de verdieping hebben bij voorkeur inpandige buitenruimte. De woningen op de begane grond hebben geen privétuin maar kunnen wel een kleinschalige buitenruimte hebben in de vorm een loggia of klein bordes. De plinten van de bebouwing hebben veel groen en zorgen voor interactie tussen binnen en buiten.
- De bebouwing aan de zijde van de Soesterweg staat in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Soesterweg. De grotere volumes worden enigszins naar achteren geplaatst om het woonkarakter van de weg te borgen.

Landschap en buitenruimte

- Een landschappelijk plan en ontwerp van de buitenruimte dat passend is bij de ontspannen campusstructuur.
- Het gebied is voor een groot deel openbaar toegankelijk en levert zo een bijdrage aan de ambitie van het Soesterpark uit het wijkperspectief Soesterkwartier.
- Het aanwezige groen wordt geïnventariseerd en er wordt een Boom Effect Rapportage opgesteld. Waardevol groen en bomen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het ontwerp.
- Aan de Soesterweg staan vier bomen. De toekomstige bebouwing mag deze bomen niet belemmeren in de groei. Voor de inritten van wegen of parkeervoorzieningen wordt mogelijk 1 boom gekapt, dit vormt onderdeel van de nadere planuitwerking.
- Nieuwe bomen in het plangebied zijn van de eerste, tweede en derde orde. Zij krijgen een goede groeiplaatsinrichting in volle grond en met voldoende ruimte om uit te groeien tot volwassen bomen die behouden kunnen blijven. De ondergrondse infrastructuur neemt zo minimaal mogelijk ruimte in waardoor er maximale ruimte is voor groen en bomen.
- De buitenruimte wordt zo maximaal mogelijk groen en het toepassen van verharding wordt geminimaliseerd. Half verharding wordt gestimuleerd op verharde plekken die minder intensief wordt gebruikt. Bijzondere aandacht voor biodiversiteit en faunainclusiviteit.
- Het groen draagt zo maximaal mogelijk bij aan klimaatadaptieve effecten en groene ontmoetingsplekken versterken de sociale cohesie.
- Het plantenassortiment wordt afgestemd op maximaal profijt voor fauna.

Bewegen en ontmoeten in de buitenruimte

In het Soesterkwartier zijn relatief veel voorzieningen op het gebied van sport, bewegen en welzijn. De openbare ruimte in het plan Soesterweg 552-556 kan daar op aansluiten. Dit wordt in de uitwerkingsfase verder uitgewerkt. Er wordt gedacht aan een aantal richtingen:

1. De inrichting van de buitenruimte sluit aan bij bestaande voorzieningen en concurreert niet met bestaande (sociale) voorzieningen of verenigingen.
2. De aanleg van nieuwe voorzieningen gebeurt in overleg met buurtnetwerk/buurtbestuur, zodat het binnen de ambities/wensen van het wijkperspectief past.
3. Mogelijke voorzieningen zijn: een verbinding met bestaande beweeggrondjes in de wijk, toestellen voor individuele beweegactiviteiten of bootcampgroepen, bankjes/picknicktafel, Jeu de Boules met bankjes of een beweegtuin voor senioren.

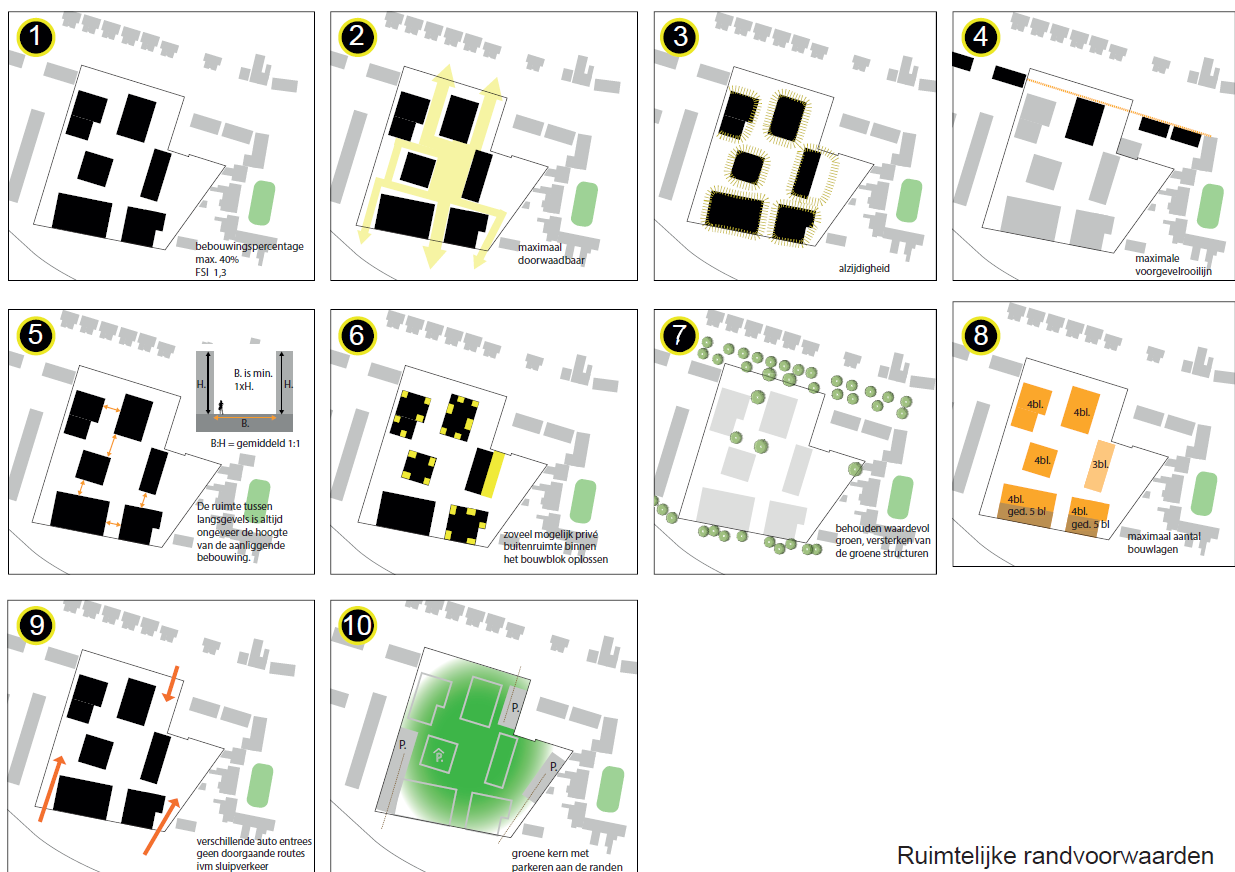
Verkeer en parkeren

- Er komt alleen voor langzaam verkeer een doorgaande verbinding tussen de Soesterweg en de Wagenwerkplaats West, dus niet voor autoverkeer.
- Het autoverkeer van de nieuwe vestiging van SRO en een deel van de woningen wordt ontsloten via de nieuwe weg de Machinist. Dit is ook opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Wagenwerkplaats West.

- De exacte parkeerbehoefte voor de werkfuncties en de mogelijkheden voor dubbelgebruik met de woningen vraagt onderzoek. De parkeerplaatsen voor de woningen worden niet 1 op 1 gekoppeld aan een woning. In de uitwerkingsfase wordt duidelijk welke openbaar toegankelijk kunnen worden.
- Op basis van kengetallen past het parkeren binnen de plangrens. Deze parkeerbehoefte wordt binnen de eigendomsgrenzen opgelost. Er is geen ruimte beschikbaar voor parkeren in het omliggende openbaar gebied. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht aan de randen van het plangebied. Onderzocht wordt of het ook mogelijk is om (gedeeltelijk) onder de woongebouwen te parkeren.
- Om te voorkomen dat er vanuit omliggende straten in dit gebied wordt geparkeerd komen er geen verbindingen tussen de aangrenzende gebieden, zoals bijvoorbeeld de Palmstraat.
- Het fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost. Het stallen van fietsen van bezoekers gebeurt nabij de entree van gebouwen en is minimaal en kleinschalig. Het mag de bewoners niet uitnodigen om hiervan gebruik te maken, zodat het echt alleen beschikbaar is voor bezoekers.

Praktische zaken

- Uitgangspunt is om de installaties voor infrastructuur en trafo's in de gebouwen te integreren. In de uitwerkingsfase wordt onderzocht of dit ook echt mogelijk en wenselijk is.
- Recyclingstoffen en restafval vanuit de woningen worden ondergronds opgeslagen in openbaar gebied. Voor SRO wordt voorzien in een uitpandige container opstelruimte (voor hout, bouwafval e.d.) dichtbij het bedrijfsgebouw.



Ruimtelijke randvoorwaarden

Afb. 3: Uitwerking ruimtelijke kaders in tekeningen, zie ook bijlage 1

3.3 Kaders vanuit Milieu

Gezien de locatie direct naast het spooreplacement is onderzoek naar de milieukundige onderdelen (zoals bodem, geluid, trillingen, luchtkwaliteit, bedrijvigheid in de omgeving) in een vroege fase van belang. Deze onderdelen kunnen beperkend zijn voor het ontwerp en de programmatische invulling. Daarom moet in de uitwerkingsfase worden onderzocht of eventuele beperkende maatregelen onderdeel moeten zijn van de

uitwerking. Het bestaande SRO-gebouw wordt getransformeerd naar woningen. Om daarbij een goed woon- en leefklimaat te creëren stellen we voorwaarden aan het maximale geluidsniveau tussen de woningen onderling. Dit betekent dat ook deze woningen moeten voldoen aan de lucht- en contactgeluidseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit.

3.4 Duurzaamheid & klimaat

Het plan moet voldoen aan het convenant Duurzame Woningbouw en de vigerende Richtlijn Klimaatbestendige Bouw ten aanzien van waterberging. Er wordt vroegtijdig, dus in het uitwerkingsvoorstel, een duurzaamheidsvisie met energieconcept opgesteld. Hierin is onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan het convenant en de Richtlijn. Verder gelden de volgende specifieke punten:

- Er is in dit gebied een wateroverlastrisico. Het is daarom extra belangrijk dat de waterberging, zoals in de Richtlijn is aangegeven, wordt gehaald en bij voorkeur meer.
- De infiltratiecapaciteit van de ondergrond is hoog waardoor het regenwater in de bodem kan infiltreren. Onderzocht moet worden of het gebied zonder aansluiting op het hemelwaterafvoerriool kan functioneren en hoe het regenwater in het gebied zelf gebruikt kan worden.

3.5 Financiële kaders

Dit is een particulier initiatief. Afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten en de bijdrage voor de benodigde bovenwijkse voorzieningen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

3.6 Juridisch-planologische kaders

De locatie is onderdeel van het bestemmingsplan Soesterkwartier uit 2011. De locatie heeft hier een bedrijfsbestemming. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan. Op basis van de huidige wetgeving is een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) noodzakelijk. Bij invoering van de Omgevingswet verandert dit in principe niet maar zal de procedure er anders uit komen te zien. Er is in ieder geval nog een ruimtelijk besluit nodig door de gemeenteraad met de daarbij horende inspraakmogelijkheid door belanghebbenden. In het uitwerkingsvoorstel wordt duidelijk welke procedure de initiatiefnemer doorloopt.

3.7 Inhoudelijke onderzoeksvragen

Op basis van de verkenning en de gesprekken met de omgeving worden er in het proces naar het uitwerkingsvoorstel een aantal onderdelen nader onderzocht door de initiatiefnemer. Het gaat dan om de volgende onderwerpen.

1. Wat zijn de mogelijkheden voor bouwen voor doorstroming vanuit het Soesterkwartier en voor welke doelgroepen is dit kansrijk?
2. Is het wenselijk om in de woonprogramma's SRO- en de naastgelegen [Van Rijnsoeverlocatie](#), [Soesterweg 342](#), onderling woningcategorieën (sociaal, middenduur, vrije sector) uit te wisselen? Hierbij geldt dat het gezamenlijk totaalprogramma wel moet voldoen aan de eisen van het Deltaplan.
3. Kan er nog een werkfunctie aan het gebied worden toegevoegd?
4. Hoe kan de nieuwe bebouwing en de inrichting van het gebied goed aansluiten op de bestaande woningen ten oosten en westen van de locatie? Het gaat dan om zaken als locatie van de massa's, inkijk, buitenruimtes nieuwe woningen, exacte aansluiting op de tuinen en openbare verlichting.
5. Is het mogelijk door onder een woongebouw te parkeren de omgevingskwaliteit te versterken?
6. Wat is de status van het aanwezige groen (inclusief Soesterweg) en kan dat behouden blijven?
7. De ontwikkeling kan leiden tot meer verkeer op de kruising Amsterdamseweg en de Plataanstraat. Is hier voldoende ruimte voor?
8. Kan het gebied zonder hemelwaterafvoerriool functioneren?

3.8 Opzet uitwerkingsvoorstel

In het uitwerkingsvoorstel werkt de initiatiefnemer het plan uit binnen de genoemde kaders en geeft antwoord op de onderzoeksvragen. Verder bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

- Een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.) en een eerste beeld van de beoogde beeldkwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het beoogde woon- en werkprogramma.
- Een duurzaamheidsvisie.
- De resultaten van een eerste toetsing van het stedenbouwkundige plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), de Woonadviescommissie (WAC) en voor de inrichting van de openbare ruimte een advies van de toetscommissie van de gemeentelijke afdeling Leefomgeving.
- Een beschrijving van de te volgen ruimtelijke procedure.

4 Vervolg

In dit hoofdstuk wordt het vervolg van het participatie- en besluitvormingsproces beschreven. Ook wordt aangegeven welke planning daarbij hoort.

4.1 Participatieniveau en uitgangspunten

De participatie en besluitvorming voor complexe ruimtelijke projecten bestaat uit drie stappen:

1. Verkenning en opstellen kaders
2. Uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel
3. Planologische procedure (aanpassing bestemmingsplan/omgevingsplan)

De kaderstellende notitie is het resultaat van stap 1. Deze kaders worden, na besluitvorming door de gemeenteraad, uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. De initiatiefnemer is hierbij verantwoordelijk voor het participatietraject. Het college en de gemeenteraad oordelen uiteindelijk over het uitwerkingsvoorstel en het bestemmingsplan/omgevingsplan en wegen daarbij mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer, die op zijn beurt de reacties waar mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking.

4.2 Doelgroep en wijze van communicatie

De doelgroep van de participatie bestaat uit voornamelijk uit omwonenden en potentiële bewoners. Dit is een overzichtelijke groep. Er wordt vooral in gezet op direct contact met betrokkenen. De initiatiefnemer gaat daarbij uit van inloop- of plenaire bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit is door de deelnemers van de bijeenkomsten op 30 mei en 8 juni 2022 ook goed ontvangen. Mensen die niet bij een bijeenkomst aanwezig kunnen reageren via e-mail. Voor de communicatie wordt een e-mailnieuwsbrief gemaakt die verschijnt als er nieuws is. Er is een projectwebsite ingericht waarop de belanghebbenden de voortgang van het project kunnen volgen. Voor het project is een specifiek gemeentelijk e-mailadres aangemaakt: soesterweg556@amersfoort.nl.

4.3 Stap 2: uitwerken kaders

In deze fase werkt de initiatiefnemer samen met de gemeente de vastgestelde kaders uit tot een document waarin in woord en beeld inzicht wordt gegeven in onder andere de stedenbouwkundige opzet, de bouwvolumes en het soort woningen en werkfuncties. De initiatiefnemer en de gemeente gaan hierover in gesprek met de omgeving. De rol van de belanghebbenden is het reageren op de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Na verwerking van de reacties en suggesties wordt het plan opnieuw aan de omgeving voorgelegd. De initiatiefnemer geeft aan welke reacties kunnen worden verwerkt in het plan en welke niet. Dit wordt vastgelegd in een verslag dat samen met het uitwerkingsvoorstel naar het college gaat voor een besluit hierover.

4.4 Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure

Als het college (en/of de raad) akkoord gaat met het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de ruimtelijke procedure die nodig is omdat de plannen niet passen binnen het huidige bestemmingsplan. In het uitwerkingsvoorstel wordt duidelijk gemaakt welke procedure de initiatiefnemer zal doorlopen. Onderdeel van deze procedure is ook de inspraakmogelijkheid (het geven van een formele reactie) door belanghebbenden. De omgeving wordt geïnformeerd over deze procedure.

4.5 Planning

Projectfase	Wat	Wie	Besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Opstellen kaders	Gemeente		Februari 2023
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer	Gemeenteraad	Maart 2023
Verkenning	Vaststellen kaderstellende notitie	Gemeente	College + gemeenteraad	Mei/juni 2023
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2023
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,		3 ^e kwartaal 2023
Planuitwerking	Toetsing uitwerkingsvoorstel	CRK, toetsoverleg LO		3 ^e en 4 ^e kwartaal 2023
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College (evt. gemeenteraad)	4 ^e kwartaal 2023
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		2 ^e kwartaal 2023
Planologische procedure	Bestemmingsplan of Wabo-projectbesluit of anders ihkv de Omgevingswet	Gemeente	Gemeenteraad	1 ^e kwartaal 2024
Planologische procedure	Ontwerp gebouw en omliggende ruimte en aanvragen omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	College	2 ^e en 3 ^e kwartaal 2024
Start realisatie				Eind 2024 / begin 2025

5 Bijlagen

Bijlage 1: Uitwerking kaders in afbeeldingen

Bijlage 2: Massastudie Soesterweg 552-556 (SRO-locatie)

Bijlage 3: Overzicht belangrijk beleid

Bijlage 1: Uitwerking kaders in afbeeldingen

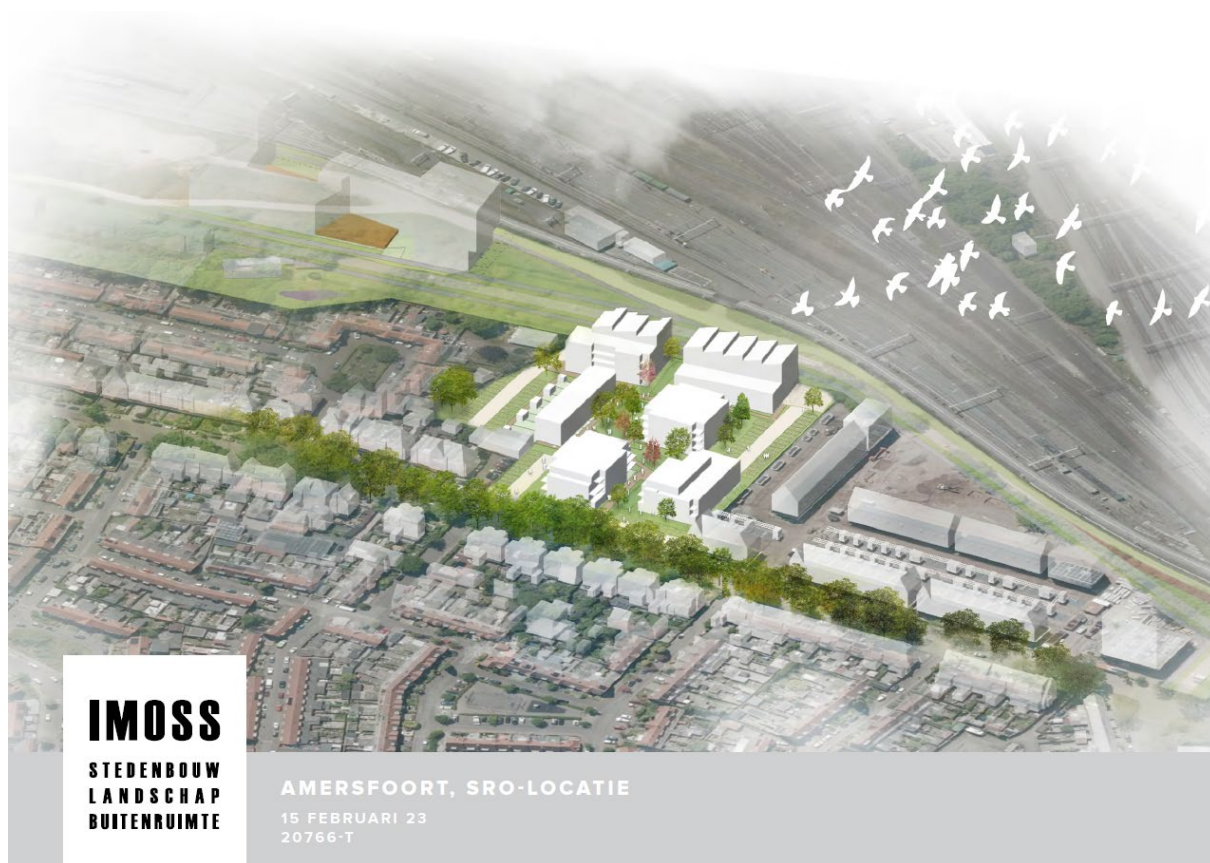


Bijlage 1:

SRO-locatie uitwerking kaders
in afbeeldingen

Bijlage 2: Massastudie Soesterweg 552-556 (SRO-locatie)

Door IMOSS is een massastudie (20766-T, 15-02-2023) uitgevoerd dat inzicht geeft in hoe de toekomstige invulling eruit kan komen te zien. Dit document is [hier](#) te vinden.



Bijlage 3: Overzicht belangrijk beleid

Belangrijke beleidsstukken zijn hier te vinden:

Beleid:	Link:
Handboek inrichting openbare ruimte	https://www.amersfoort.nl/handboek-inrichting-openbare-ruimte#:~:text=Het%20handboek%20inrichting%20openbare%20ruimte,bijbehorende%20bijlagen%2C%20ontwerpvoorschriften%20en%20uitvoeringsvoorschriften.
Convenant Duurzame woningbouw	www.toekomstbestendigbouwen.nl
Duurzaamheidsbeleid en dan onderverdeling in de 2 leidraden (leidraad duurzame nieuwbouw en leidraad circulair slopen)	Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort Leidraad Circulair Slopen (amersfoort.nl)
Richtlijn klimaatbestendige bouw	Richtlijn klimaatbestendige bouw (amersfoort.nl)
Parkeerbeleid	Parkeernormen (amersfoort.nl)
Woonbeleid (deltaplan)	Deltaplan Wonen
Hoogbouwvisie	Hoogbouwvisie: waar en waarom wel of niet (amersfoort.nl)
Afvalbeleid	Afvalbeleid: link naar rapport en het raadsvoorstel .
Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder	Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder (overheid.nl)
Groenvisie	Beleid Het Groene Huis Amersfoort
Bomenleidraad	https://www.hetgroenehuisamersfoort.nl/sites/default/files/Bomenleidraad%20oktober%202017.pdf
Groencompensatiebeleid	https://www.hetgroenehuisamersfoort.nl/groen-compensatiebeleid