

- C O N C E P T -

19 maart 2024

# CONCEPT

## Kaders Van Ghent- van Nesstraat

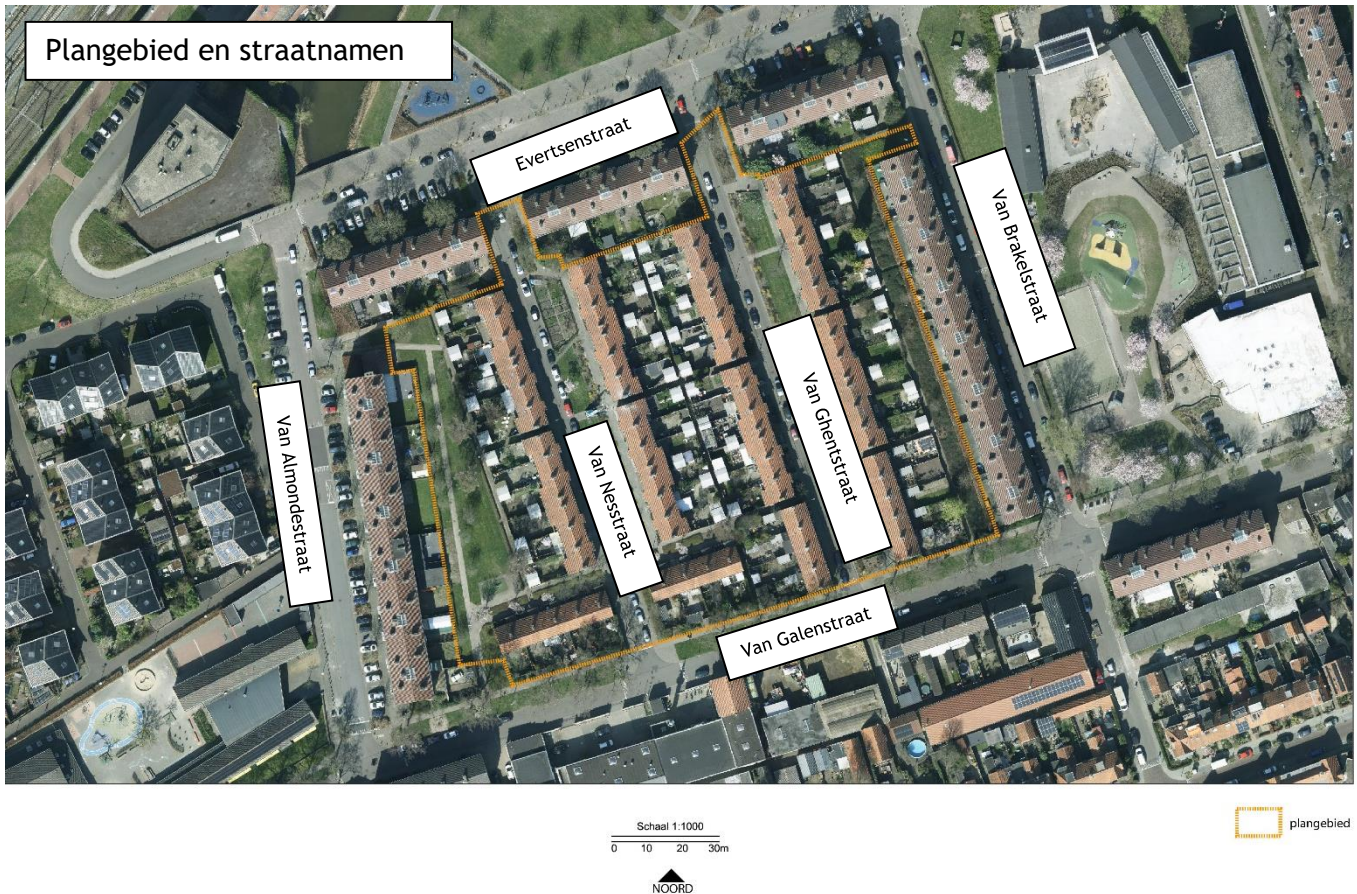
## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Initiatief .....	3
1.3	Doel kaders .....	4
2	Participatie.....	6
2.1	Belanghebbenden .....	6
2.2	Participatie tot nu toe .....	7
3	Inhoudelijke kaders .....	10
3.1	Ruimtelijk .....	10
3.2	Ruimtelijk hoofdkeuzes .....	11
3.3	Stedenbouwkundig .....	13
3.4	Wonen.....	14
3.6	Werken.....	18
3.7	Duurzaam bouwen.....	18
3.8	Verkeer en parkeren .....	19
3.9	Cultuurhistorie.....	20
4	Milieu.....	21
5	Vervolg.....	21
5.1	Proces .....	21
5.2	Rolverdeling gemeente, Alliantie en belanghebbenden .....	22
5.3	Onderzoeksvragen in het uitwerkingsvoostel .....	22
5.4	Planning.....	23
6	Bijlagen: .....	24
	Bijlage 6.1: Verslag Startbijeenkomst d.d. 26 januari 2023 .....	25
	Bijlage 6.2: Verslag Wijkwalkshop d.d. 15 februari 2023 .....	30
	Bijlage 6.3: Tijdschema participatie tot nu toe .....	32
	Bijlage 6.4: Milieuaspecten en lijst van onderzoeken en producten .....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Woningcorporatie de Alliantie heeft 98 woningen (bouwjaar 1955) aan de Van Ghentstraat, de Van Nesstraat en de Van Galenstraat 6 tot 22 even nummers in de wijk Kruiskamp in bezit. De Alliantie streeft naar zoveel mogelijk betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen in leefbare wijken. De woningen aan de Van Ghent-, Van Nes- en Van Galenstraat voldoen hier niet meer aan. De woningen hebben een lage energieprestatie en er zijn klachten vanuit huurders over vocht, tocht, schimmel en geluidsoverlast tussen de woningen.



Afbeelding 1- plattegrond van het gebied met de straatnamen

## 1.2 Initiatief

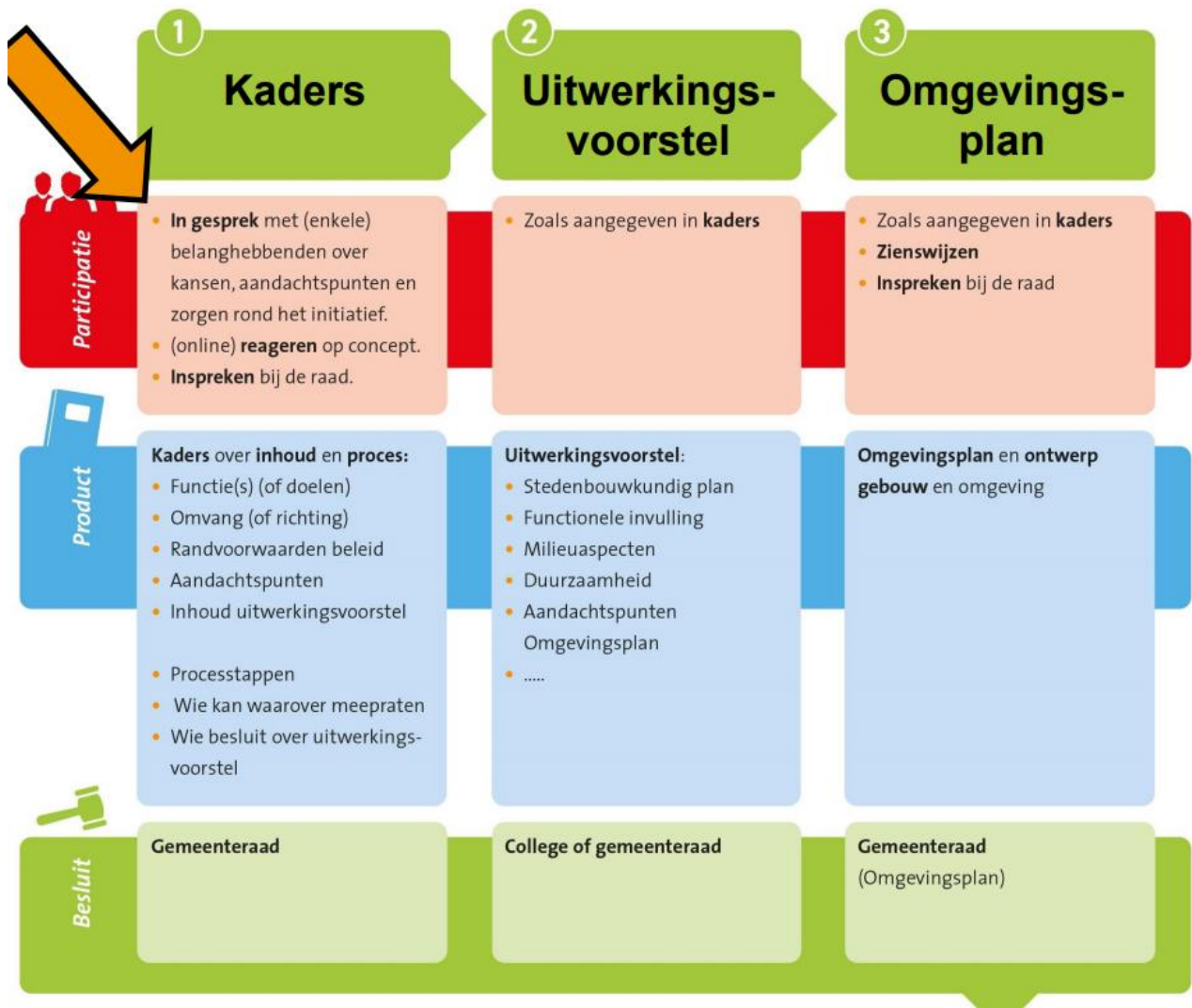
De Alliantie wil de woningen daarom vervangen door nieuwe, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen in een fijne en leefbare buurt. Sloop met vervangende nieuwbouw biedt daarnaast de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van gemeente Amersfoort. Op deze plek kan een groter aantal woningen worden teruggebouwd dan er nu staat. De Alliantie denkt aan ongeveer een verdubbeling van het aantal woningen. Er komen sociale huurwoningen en middeldure woningen bij.

De appartementen aan de Van Almondestraat, Evertsenstraat en Van Brakelstraat grenzen met hun achtertuinen en balkons aan het plangebied. Ook een deel van de Van Galenstraat (oneven nummers) kijkt uit op het plangebied.

### 1.3 Doel kaders

Voor de herontwikkeling wordt het proces gevolgd zoals dat is omschreven in de participatiegids. Het project bevindt zich in de stap in het proces van het opstellen van de kaders (nummer 1 uit onderstaand schema) waarin gemeente en Alliantie na de eerste gesprekken met belanghebbenden kaders opstellen over inhoud en proces. In deze stap worden de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd en na participatie ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Deze kaders zijn door de gemeente opgesteld in overleg met de Alliantie. In de volgende stap, het uitwerkingsvoorstel, wordt er pas een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt. Dan zal worden bepaald of alle kaders zoals in deze notitie zijn opgenomen ook daadwerkelijk haalbaar zijn voor een realistisch plan. Dit zal in die stap door de Alliantie per punt worden onderbouwd en toegelicht.

U kunt reageren op de kaders voor het project, online of tijdens een bijeenkomst. We bekijken alle reacties en passen de kaders aan waar nodig. Dit leggen we vast in een reactienota. We laten u weten wat de eventuele aanpassingen zijn en wanneer de gemeenteraad hierover praat.



Figuur 2 schematische weergave van de participatiestappen als tabel

Figuur 2 weergave van de participatiestappen uitgeschreven in tekst:

	1 kaders	2 uitwerkingsvoorstel	3 omgevingsplan
Besluit	Gemeenteraad	College of gemeenteraad	Gemeenteraad (omgevingsplan)
Participatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In gesprek met (enkele) belanghebbenden over kansen, aandachtspunten en zorgen rond het initiatief.</li> <li>• (online) reageren op concept.</li> <li>• Inspreken bij de raad</li> </ul>	Zoals aangegeven in kaders	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoals aangegeven in kaders</li> <li>• Zienswijzen</li> <li>• Inspreken bij de raad</li> </ul>
Product	<b>Kaders over inhoud en proces:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Functie(s) (of doelen)</li> <li>• Omvang (of richting)</li> <li>• Randvoorwaarden beleid</li> <li>• Aandachtspunten</li> <li>• Inhoud uitwerkingsvoorstel</li> <li>• Processtappen</li> <li>• Wie kan waarover meepraten</li> <li>• Wie besluit over uitwerkingsvoorstel</li> </ul>	<b>Uitwerkingsvoorstel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> <li>• Functionele invulling</li> <li>• Milieuaspecten</li> <li>• Duurzaamheid</li> <li>• Aandachtspunten Omgevingsplan</li> <li>• . . .</li> </ul>	Omgevingsplan en ontwerp gebouw en omgeving

## 2 Participatie

### 2.1 Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden zijn:

Belanghebbende	Belang
Huurders van de te slopen woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Willen betrokken worden bij de planontwikkeling omdat zij de mogelijkheid krijgen om terug te keren in de nieuwe woningen in het gebied.</li> <li>- Willen dat de kwaliteiten van het gebied zo goed mogelijk behouden worden of worden vervangen door nieuwe kwaliteiten.</li> <li>- Willen een invulling die verloedering, overlast en parkeerproblemen voorkomt of oplost.</li> </ul>
Omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Willen betrokken worden bij de planontwikkeling omdat zij als omwonenden willen dat de ontwikkeling zo weinig mogelijk ten koste gaat van hun uitzicht en privacy.</li> <li>- Willen dat de kwaliteiten van het gebied zo goed mogelijk behouden worden of worden vervangen door nieuwe kwaliteiten.</li> <li>- Willen een invulling die verloedering, overlast en parkeerproblemen voorkomt of oplost.</li> <li>- Willen zo min mogelijk overlast tijdens de sloop- en bouwperiode.</li> </ul>
Partijen in de omgeving (Moskee, IKC Vlinderslag, SBO Michaëlschool, Buurthuis De Witte Vlinder, ondernemers)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Willen geïnformeerd worden over de planontwikkeling.</li> <li>- Willen een invulling die verloedering, overlast en parkeerproblemen voorkomt dan wel oplost.</li> <li>- Willen zo min mogelijk overlast tijdens de sloop- en bouwperiode.</li> </ul>
De Alliantie	<p>Wil een planontwikkeling die de Amersfoortse woningvoorraad kwalitatief verbetert en vergroot. Hierbij staat de Alliantie voor het toevoegen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen in leefbare wijken; een 'thuis' voor mensen met een smalle beurs of een middeninkomen.</p>
Gemeente Amersfoort	<p>Wil voor de locatie een woningbouwprogramma dat past in het Deltaplan Woonopgave Amersfoort en een ruimtelijke inrichting die recht doet aan de kwaliteiten van dit deel van de wijk Kruiskamp en aan de belangen van de verschillende stakeholders.</p>

Belanghebbende	Belang
HappyNesstuin	(Moes)tuin van buurtbewoners. Zij willen dat de HappyNesstuin indien mogelijk in het nieuwe plan of in de directe omgeving ook een plek krijgt.

## 2.2 Participatie tot nu toe

### 2.2.1 Participatieniveau

Voor de participatie wordt de [Participatiegids Amersfoort](#) gevolgd. Het participatieniveau is *raadplegen*. Dat betekent dat u kunt vertellen wat u vindt en ervaringen delen. We horen graag uw mening over het project. De Alliantie en de gemeente wegen alle reacties af, en nemen ze - daar waar mogelijk - in de planuitwerking mee.

#### Participatie tot nu toe

Woningcorporatie de Alliantie en gemeente Amersfoort werken nauw samen bij de planvorming en participatie. Onderstaande stappen zijn gezet. Deels door de Alliantie, deels gezamenlijk.

Juni 2022	Informatieavond huurders de Alliantie: informeren van de huurders over het sloopbesluit van de Alliantie.
Zomer/najaar 2022	Huisbezoeken door bewonersbegeleiders de Alliantie bij de huurders om individuele vragen te beantwoorden.
Oktober 2022	Informatiebrieven gestuurd naar bewoners en omwonenden.
November 2022	Oprichting bewonerscommissie in samenwerking met de Huurders Belangen Vereniging de Alliantie - Amersfoort (HBVA-A).
December 2022	Kennismaking bewonerscommissie en de Alliantie.
December 2022	Infobrief gestuurd naar bewoners en omwonenden.
Januari 2023	Eerste gesprek de Alliantie met bewonerscommissie over Sociaal Plan. Sindsdien vindt doorlopend overleg plaats.
Januari 2023	<b>Start-voor-de-start bijeenkomst:</b> informeren bewoners en omwonenden over de aanleiding, de processtappen van de planontwikkeling. En het ophalen van kansen, aandachtspunten bij bewoners en omwonenden aan verschillende thematafels (Gemeente en Alliantie gezamenlijk).
Februari 2023	<b>Wijkwalkshop:</b> wandeling door de buurt om kansen, aandachtspunten, kwaliteiten op te halen bij bewoners en omwonenden (Gemeente en Alliantie gezamenlijk).
Maart 2023	Gesprek met de bewonerscommissie.
Maart 2023	Infobrief gestuurd naar bewoners en omwonenden.
Mei 2023	Gesprek met de bewonerscommissie.
Juni 2023	Infobrief gestuurd naar bewoners en omwonenden.
Oktober 2023	Gesprek met de bewonerscommissie.
Oktober 2023	Infobrief gestuurd naar bewoners en omwonenden.

December 2023	Gesprek met de bewonerscommissie.
December 2023	Infobrief gestuurd naar bewoners en omwonenden.
Februari 2024	Gesprek met de bewonerscommissie

### 2.2.2 Twee processen: over Sociaal Plan (huidige huurders) en over planvorming

Om de vernieuwing van het gebied mogelijk te maken zijn er twee processen parallel aan elkaar gestart: 1) over het Sociaal Plan en de herhuisvesting (met de huidige huurders) en 2) over de planvorming van de herontwikkeling (met omwonenden en huurders die willen terugkeren).

**1) Het Sociaal Plan en de herhuisvesting van de huurders van de Alliantie:** met de bewonerscommissie van de Van Ghent-, Van Nes- en Van Galenstraat wordt gewerkt aan een Sociaal Plan. Het Sociaal Plan gaat over de rechten en plichten van de huidige huurders van de Alliantie met een vast huurcontract. Als het Sociaal Plan gereed is, wordt een draagvlakmeting gehouden over het Sociaal Plan. Het Sociaal Plan gaat in werking als er 70% draagvlak is opgehaald bij de huurders met een vast huurcontract. Er wordt dan door de Alliantie een peildatum aangevraagd bij gemeente Amersfoort. Zodra de peildatum is afgegeven, krijgen deze huurders ‘Stadsvernieuwingsurgentie’ en kunnen zij met voorrang zoeken en verhuizen naar een andere woning via WoningNet in gemeente Amersfoort. De huidige bewoners krijgen de mogelijkheid om in de toekomst terug te keren in de nieuwbouw.

**2) Planvorming voor de herontwikkeling:** daarvan is het opstellen en vaststellen van deze kaders de eerste stap. Vervolgens worden de kaders uitgewerkt in onder meer een stedenbouwkundig plan, dat daarna wordt uitgewerkt naar een ontwerp voor de nieuwbouw. Voor het opstellen van deze kaders is zoals is opgenomen in de Participatiegids van Amersfoort eerst een ‘Starten-voor-de-start-bijeenkomst’ georganiseerd in januari 2023 en vervolgens een Wijkwalkshop in februari 2023 om aandachtspunten op te halen vanuit de omgeving. Zowel omwonenden als huidige huurders, kunnen meedenken in de planontwikkeling (niveau raadplegen).

### 2.2.3 Opgehaalde aandachtspunten uit de buurt

Tijdens de Starten-voor-de-start-bijeenkomst op 26 januari 2023 en de Wijkwalkshop op 15 februari 2023 hebben de bewoners en omwonenden ons aandachtspunten meegegeven voor deze kaders. De opgehaalde punten zijn samengevat in twee verslagen die als bijlage bij deze kaders zijn gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting:

Tijdens de Start-voor-de-startbijeenkomst noemden de bewoners en omwonenden onder andere de volgende aandachtspunten en kansen:

- Ruimte voor groen
- Aandacht voor flora en fauna
- Mix van diverse woningen
- Klimaatbestendig bouwen
- Veiligheid waarborgen
- Voldoende ruimte om te parkeren
- Verkeer zo goed mogelijk ontsluiten
- Aansluiting op omliggende bebouwing



Tijdens de Wijkwalkshop noemden deelnemers het groene karakter van de wijk, de rust en korte loopafstand van de stad als kwaliteit van de wijk. De smalle straten met tweerichtingsverkeer, de parkeerdruk en het slechte onderhoud van tuinen werden onder andere genoemd als minder fijn aan de wijk. Ook werd besproken dat wanneer er meer woningen komen, het noodzakelijk lijkt om meer ondergrondse afvalcontainers te plaatsen.

Hoewel veel van de opgehaalde punten zullen worden verwerkt in het nieuwe plan, zal ook een deel niet haalbaar zijn. Er wordt gestreefd naar een haalbaar en realistisch plan, wat zoveel mogelijk past in haar omgeving en een prettige leefomgeving voor zowel de huidige omwonenden als nieuwe bewoners.

## 3 Inhoudelijke kaders

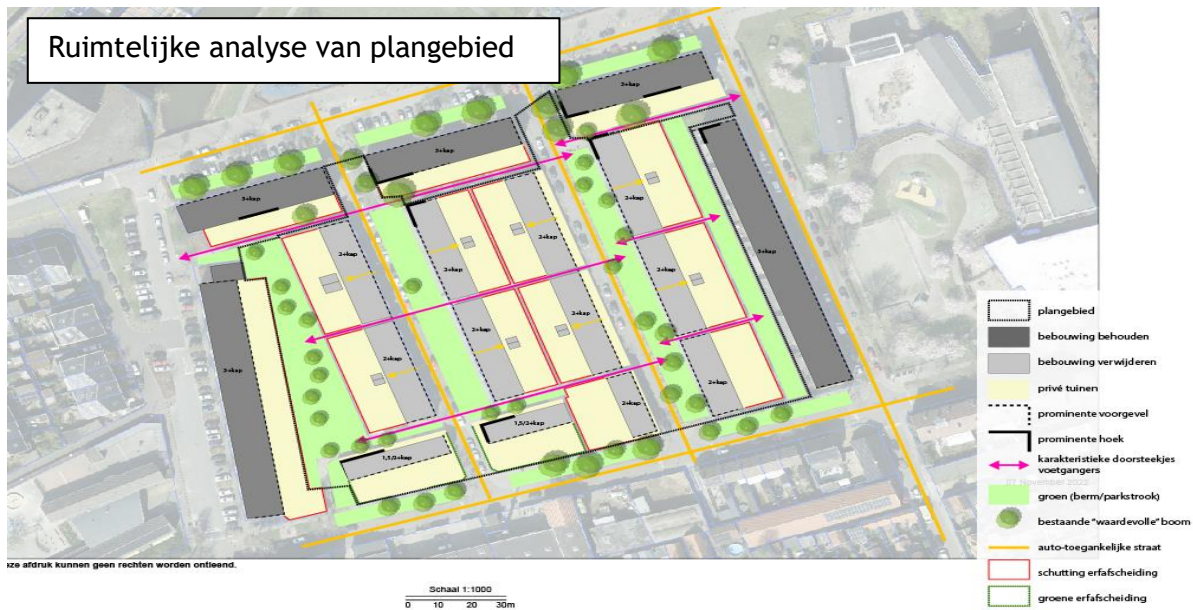
### 3.1 Ruimtelijk

Het plangebied en de omliggende delen worden gezien als een ontspannen en rustig woonmilieu hoofdzakelijk uit de wederopbouwperiode rond 1950 met voornamelijk sociale woningbouw. Aan de Van Ghentstraat en aan de Van Nesstraat staan rijen met om-en-om boven-/benedenwoningen (64 zogeheten duplexwoningen) en 25 eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. Op de begane grond hebben de eengezinswoningen en benedenwoningen een tuin. Aan de Van Galenstraat 6-22 (even huisnummers) staan 9 eengezinswoningen van twee verdiepingen met een kap, met achtertuinten die grenzen aan de Van Galenstraat.

Rond het plangebied (Van Almondestraat, Evertsenstraat en Van Brakelstraat) staan vijf grotere volumes: appartementengebouwen van drie verdiepingen met kap. Deze appartementengebouwen grenzen met hun achtertuinten en balkons aan het plangebied. In deze gebouwen bevinden zich zowel koop- als huurwoningen

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de groene plantsoentjes met de bomen die parallel aan de Van Ghentstraat en de Van Nesstraat lopen en de bomen in de tuinen, die de wijk een groene uitstraling geven. Vooral langs de Van Galenstraat, welke de zuidgrens van het plangebied vormt, staan grote bomen die een grote meerwaarde hebben voor het woongenot. Voetgangers kunnen via tussenpaden, tussen de gebouwen door lopen. Een deel van het groen is in de van Nesstraat in gebruik als collectieve buurttuin. Het openbaar groen tussen de woningen aan de Van Nesstraat en de Van Almondestraat, en het groen tussen de woningen aan de Van Ghentstraat en de Van Brakelstraat, worden meegenomen in de planontwikkeling.

De noord-zuid georiënteerde straten met lange zichtlijnen en de bebouwing en het groen langs de straten, geven het plangebied een heldere, overzichtelijke en rustige stedenbouwkundige opbouw.



*Figuur 3 Deze plattegrond geeft de ruimtelijke analyse van het plangebied aan. Op de kaart staan het plangebied, de te behouden bebouwing en te verwijderen bebouwing. Daarnaast staan aangegeven de privé tuinen, prominente voorgevel, karakteristieke doorsteekjes voor voetgangers, het groen, bestaande waardevolle boom, auto-toegankelijke straat, schutting erfafscheiding en groene afscheiding.*

Langs de Van Galenstraat is, buiten het plangebied, een aantal grote gebouwen te vinden die onder andere een moskee en een kampeerwinkel huisvesten. Aan weerszijden van het plangebied liggen twee scholen met veel buitenruimte. Ten noorden van het plangebied ligt een buurtpark waar ook twee speelterreinen te vinden zijn. Ook staat ten noordwesten van het plangebied een hoge woontoren langs het spoor. Dit park kan een grote meerwaarde hebben voor sociale verbinding in de buurt en kan ontmoeting stimuleren.

### 3.2 Ruimtelijk hoofdkeuzes

De ruimtelijke hoofdkeuzes voor het toekomstige ontwerp zijn:

- Meer woningen  
Met deze herontwikkeling ontstaat de kans om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de stad door meer betaalbare woningen toe te voegen, waar grote behoefte aan is. Daarnaast is verdichting voor de Alliantie belangrijk om het plan financieel haalbaar en daarmee uitvoerbaar te maken. De toename van het aantal woningen op deze plek is mogelijk, waarbij zoveel mogelijk aangesloten moet worden bij de genoemde ruimtelijke kwaliteiten en het rustig, ontspannen woonmilieu. Dat wordt onder andere bereikt door met passende maat en schaal de bebouwing aan te laten sluiten bij de omliggende bebouwing.
- Een overzichtelijk stratenplan.  
De bestaande noord-zuid georiënteerde structuur met zichtlijnen vormt de basis voor de nieuwe structuur. Belangrijk is dat het nieuwe plan in haar omgeving past.
- Voordeuren op de begane grond in het groen  
De woningen op de begane grond krijgen voor een groot deel een voordeur aan een openbare parkachtige, autovrije ruimte om levendigheid te creëren.

- **Verschillende doelgroepen**  
Er komt een divers woningbouwprogramma bestaande uit appartementen met diverse oppervlaktes en indelingen, geschikt voor diverse doelgroepen.
- **Minimaal dezelfde hoeveelheid groen**  
Het oppervlakte van het huidige groen op maaiveld dient in omvang minimaal terug te worden gebracht in de nieuwe inrichting. Er ontstaat hiermee een groene en waardevolle openbare ruimte. Zowel de bestaande als nieuwe tuinen worden meegeteld in deze oppervlaktemaat. In het uitwerkingsplan zal onderbouwd worden of (en hoe) deze nieuwe oppervlakte haalbaar is.
- **Aangepast aan het nieuwe klimaat**  
De openbare buitenruimte en het groen wordt klimaat adaptief ingericht (een omgeving die inspeelt op de extremere weersomstandigheden), is minimaal verhard en stimuleert sociale ontmoeting en beweging.
- **Autoparkeren op maaiveld**  
Auto's worden op maaiveld geparkeerd, zoveel mogelijk uit het zicht van de omgeving. Het overdekken van het parkeren is ook een mogelijkheid. Een ondergrondse of halfverdiepte parkeeroplossing is waarschijnlijk financieel niet haalbaar.
- **Sluipverkeer door de buurt wordt voorkomen.**
- **Binnen het plangebied wordt de totale horizontale en verticale oppervlakte (maaiveld, gevels en daken) in samenhang met de groenstructuur van de omgeving ingericht.**
- **Rekening houden met de bewoners van gebouwen die blijven staan**  
De vijf bestaande appartementsgebouwen die om het plangebied staan aan de Van Almondestraat, Evertsenstraat en Van Brakelstraat, worden behouden en blijven de afbakening van het gebied. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met schaduwwerking, privacy verlies en inkijk in de tuinen.

Al met al ontstaat er een woonbuurt die onderdeel wordt van de omgeving. Bewoners kunnen in harmonie wonen, spelen, recreëren en verblijven.

Onderstaand staan een aantal verkennende ruimtelijke modellen. Deze zijn gemaakt om een algemeen beeld te krijgen bij de mogelijke uitwerkingen. In het uitwerkingsplan zal dit verder worden uitgewerkt en met de buurt worden besproken. Dit zijn geen keuze-opties.



*Figuur 4a, 4b en 4c verkennende ruimtelijke modellen ter inspiratie. Op drie verschillende plattegronden staan verschillende modellen getekend. Uit deze verkennende modellen zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten naar voren gekomen.*

### 3.3 Stedenbouwkundig

- a. De bestaande noord-zuid georiënteerde structuur met zichtlijnen vormt de basis voor de nieuwe structuur. Belangrijk is dat het nieuwe plan in haar omgeving past en daarmee een herkenbare stedenbouwkundige structuur ontstaat.
- b. Elke woning heeft zicht op groen. De bebouwing aan de Van Galenstraat wordt de missende afbakening naar de zuidzijde van het plangebied. Op deze wijze stralen de randen een duidelijke eenheid uit en voelt het plangebied als een eigen buurt.
- c. Ontwerpend onderzoek moet uitwijzen op welke plek de bebouwing komt te staan.
- d. De bouwhoogte wordt maximaal 5 bouwlagen met overwegend 3 en 4 bouwlagen. De positie waar een 5<sup>e</sup> bouwlaag ruimtelijk te onderzoeken is, is afhankelijk van de invloed op de bestaande bebouwing en tuinen aan de noord,- oost,- en westrand van het plangebied.
- e. De karakteristieke bestaande doorsteekjes in het gebied voor voetgangers (dwarsverbanden in oostwest richting) worden gezien als een kwaliteit. Dit maakt het mogelijk om ommetjes te maken en andere bewoners te ontmoeten. In het nieuwe plan moeten dit soort doorsteekjes voor voetgangers terugkomen. Voor fietsers worden logische toegangen gemaakt.
- f. Als er langere bouwblokken worden gebouwd, wordt gekeken of er verspringsmogelijkheid is om de 'lange' lijn te doorbreken. Zo ontstaan er verschillende plekken qua beleving in het openbaar groen (breedtes van de ruimte) en ontstaat variatie in beslotenheid en openheid. De nieuwe woongebouwen krijgen een sterke interactie met het groen. Dit betekent dat er voordeuren aan het groen komen en er sociale controle op het groen vanuit de woningen op de openbare ruimte is. In deze openbare ruimte zijn zo min mogelijk parkeerplekken zichtbaar. Door een overgangsstrook tussen de private woning en het openbaar gebied, kan sociale cohesie ontstaan (denk aan Delftse stoep of plek voor een bankje voor de deur).
- g. De bergingen worden zoveel mogelijk onderdeel van de hoofdbebouwing.
- h. Stalling van fietsen voor bewoners gebeurt in de berging of in de collectieve fietsenstalling. Het stallen van fietsen voor bezoekers wordt centraal en collectief opgelost en zo maximaal mogelijk uit het zicht en op een logische plek.
- i. Afvalcontainers dienen te worden opgelost conform gemeentelijk beleid. Er dienen afvalcontainers voor restafval, papier en PMD te worden geplaatst. Waar mogelijk op eigen terrein (mag bovengronds). Indien het niet past op eigen terrein, dan mag het in de openbare ruimte, in overleg met de gemeente en dan moeten de containers ondergronds worden aangelegd (aanleg door gemeente). De kosten voor het aanleggen voor de eigen bewoners liggen bij de ontwikkelende partij. Er dient tijdig met de ROVA worden afgestemd over de locatie van de afvalinzameling.
- j. Eventuele traforuimtes dienen, waar mogelijk, onderdeel van de bebouwing te zijn en mogen geen dominante plek in het plan krijgen. Mocht het niet mogelijk zijn de traforuimtes te integreren in de bebouwing, dan dienen deze onderdeel te zijn in het totaal ontwerp van de openbare ruimte.

### 3.4 Wonen

Met deze herontwikkeling ontstaat de kans om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de stad door betaalbare huurwoningen toe te voegen. Het Deltaplan Woningopgave Amersfoort (inclusief het Besluit huisvesting middeninkomens) is van toepassing op de nieuwbouw.

#### Woonprogramma

- a. In totaal 180 tot 210 woningen  
De ontwikkeling draagt bij aan de woningopgave in Amersfoort door meer woningen terug te bouwen (180 tot 210 woningen) dan er worden gesloopt (98 woningen). De Alliantie voegt daarmee netto 82 tot 112 woningen toe.
- b. 65 - 80% sociale huurwoningen en 20 - 35% middeldure woningen  
Er komen hier 65 - 80% sociale huurwoningen en 20 - 35% middeldure woningen. Op deze manier kan een mix van doelgroepen een thuis krijgen in dit gebied.
- c. Onderzoeksvraag extra koopwoningen in de wijk  
Het heeft de voorkeur van de gemeente om een deel van de woningen in het middensegment uit te voeren als betaalbare koopwoningen. In het uitwerkingsvoorstel zal dit met de Alliantie verder worden onderzocht. Eventueel verkoopt de Alliantie in de direct omliggende gebouwen huurwoningen om te zorgen voor meer koopwoningen in het gebied.
- d. Woningen geschikt voor ouderen  
De woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig (nultreden/gelijkvloers) en zijn door de opzet onder andere aantrekkelijk voor ouderen, maar de woningen zijn ook geschikt voor andere doelgroepen. We creëren zo kansen om mensen die behoefte hebben aan een gelijkvloerse woning door te laten stromen in hun eigen wijk en daarmee hun (mantel)zorgnetwerk te behouden. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor ouderen uit andere wijken in Amersfoort om al dan niet via de Van Groot Naar Beter voorrangregeling en met behulp van de wooncoaches naar dit project te verhuizen. Mogelijk kan ook de voorrangregeling van sociale huur naar middenhuur worden toegepast, vooral 2, 3 en 4-kamerwoningen
- e. Het woonprogramma kent diversiteit op gebied van woningtypen en oppervlakten:  
Het omvat een mix van 2-, 3- en 4-kamerappartementen. Incidenteel kunnen er studio's opgenomen worden. Zo komt er voor diverse huishoudensgroottes, voor zowel eenpersoonshuishoudens, als voor gezinnen, een passende woning beschikbaar in de nieuwbouw.
- f. Onderzoeksvraag bijzondere woonvorm in het gebied voor tenminste 20 woningen  
De Alliantie onderzoekt welke bijzondere woonvorm een plek kan krijgen in het woonprogramma. Er wordt gekeken naar geclusterd wonen voor ouderen en/of een gemengd wonen concept in de woonvorm begeleid wonen bij aanbieder (trede 3) of zelfstandig wonen (eigen huurcontract trede 4) binnen het gemengd wonen. De definities van deze woonvormen zijn verderop in dit hoofdstuk omschreven. Afhankelijk van welke bijzondere woonvorm(en) gekozen wordt/worden, zal bepaald worden welke aantallen woningen daarvoor geschikt zijn. Rekening houdend met het feit dat de reguliere woningzoekende ook in aanmerking blijft komen voor een woning in dit nieuwbouwproject. Als de woonvorm gemengd wonen wordt gekozen, worden er minimaal 20 woningen toegewezen aan vragende bewoners (wonen en zorg doelgroep) en daarnaast minimaal 20 woningen aan dragende bewoners. Als een geclusterde woonvorm voor ouderen wordt gekozen dan gaat het eveneens om minimaal 20 woningen bestemd voor ouderen. Als er voor twee woonvormen wordt gekozen, worden er in totaal minimaal 40 woningen toegewezen aan bewoners vanuit de wonen en zorg doelgroep

Uitgangspunten bij de bijzondere woonvormen zijn:

- De woningen betreffen reguliere huurwoningen conform het programma van eisen van de Alliantie onder de bestemming wonen.
- De partijen onderzoeken of het wenselijk is om, wanneer er (deels) gekozen wordt voor jongeren in het gemengd wonen concept, woningen met een kleiner oppervlakte van circa 25-30 m<sup>2</sup> wenselijk is (maatwerk afwijking Deltaplan)
- Flexibiliteit van de gemeenschappelijke ruimte (om deze in de toekomst eventueel aan te passen naar een woning).

Aandachtspunten bij de bijzondere woonvorm zijn:

- We vinden ontmoeten belangrijk. Er moet een oplossing gevonden worden voor de vorm (binnen of buitenruimte) en de financiering. Het gaat daarbij om de realisatie- en beheerfase;
- Financierbaarheid van een eventuele (parttime) community coach/community building.

#### *Geclusterde woonvormen ouderen*

Uitgangspunt is een nultredenwoning. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Uitgangspunt is een in pandige ontmoetingsruimte. Woonvorm minimaal bewoond door 50% 55+'ers. Minimaal 12 woningen (nieuwbouw). Bij voorkeur dementievriendelijk ingericht. Een zorgindicatie is voor deze geclusterde woonvorm geen vereiste.

### *Gemengd Wonen concept*

Gemengd wonen concepten zijn woonprojecten waarin verschillende groepen mensen (dragende en vragende bewoners), doelbewust en binnen een georganiseerd verband samenwonen en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Gemeenschappelijke ruimte(n) zijn daarbij een vereiste. Ondersteuning in de community building draagt vaak bij aan het succes van het project. De precieze verhouding tussen vragende en dragende bewoners ligt doorgaans voor het aantal vragende bewoners tussen de 33% en 50%.

#### a. Begeleid wonen bij aanbieder (trede 3) [gemengd wonen]

De vragende bewoners ontvangen begeleiding van de zorgpartij

De vragende bewoner huurt een woning met zorg via de zorgaanbieder. De zorgaanbieder heeft in dat geval een huurovereenkomst met de Alliantie en moet zorgen voor passend toewijzen van huurders met een zorgvraag. Het afnemen van zorg is dan een voorwaarde om hier te kunnen wonen. Op het moment dat de zorgvraag stopt, moet de bewoner dus verhuizen, om plaats te maken voor een nieuwe bewoner die wel een zorgvraag heeft. De bewoner betaalt de huur aan de zorgaanbieder (intermediaire verhuur). Voorbeeld hiervan is de huidige locatie Lichtpenweg van de Alliantie

Het is eventueel ook mogelijk om met een omklapcontract te werken, waarbij de bewoner eerst van de zorgaanbieder huurt en na een aantal jaar een huurcontract rechtstreeks bij de Alliantie krijgt.

Bij de woonvorm 'begeleid wonen bij aanbieder' zonder gemengd wonen concept is niet altijd een gemeenschappelijke ruimte nodig.

#### b. Zelfstandig wonen (trede 4) [gemengd wonen]

Vragende en dragende bewoners hebben allemaal een eigen huurcontract bij de Alliantie. Waar nodig kunnen bewoners, net als in iedere andere woning in Amersfoort ambulante begeleiding of zorg krijgen, los van het gebouw, de woonvorm of het huurcontract (scheiden van wonen en zorg).

Voorbeeld hiervan is de Pionier, specifiek voor jongeren (Portaal & Omnia Wonen)

### 3.5 Openbare ruimte

a. Het plan voor de openbare ruimte sluit zoveel mogelijk aan bij de materialen en ambities uit het [Handboek Inrichting Openbare Ruimte](#) van de gemeente Amersfoort en zal financieel haalbaar worden ontworpen in overleg met de ontwikkelende partij. Belangrijkste ambities uit het handboek voor dit project zijn:

- i) Klimaatbestendig Amersfoort
- ii) Groener Amersfoort
- iii) Toegankelijk Amersfoort
- iv) Bewegend en ontmoetend Amersfoort



- b. Het plan moet voldoen aan het [Amersfoortse groencompensatiebeleid](#). Dit betekent onder andere dat gekeken moet worden hoe het bestaande groen te integreren, te hergebruiken of te compenseren in de herontwikkeling.
- c. Bestaande waardevolle, gezonde bomen in het plangebied moeten zoveel mogelijk behouden blijven en geïntegreerd worden in een totaalplan voor de buitenruimte. Het uitvoeren van een Bomen Effecten Rapportage (BER) geeft inzicht over de beschermings- en behoudenswaarde van de bestaande bomen. Monumentale bomen moeten behouden blijven. Voor deze monumentale bomen kan geen kapvergunning worden verleend, behalve wanneer het college zwaarwegende redenen heeft om hiervan af te wijken.
- d. De planontwikkeling kent duidelijke scheidingen tussen privé en openbare ruimten en groen.
- e. Collectieve tussenruimten moeten voor bezoekers van de gebouwen toegankelijk zijn. Aangezien deze tussenruimte binnen de gebouwen in het beheer komen van de Alliantie en vooral bedoeld zijn als verblijfsruimte voor de bewoners, moeten deze ruimten ook afsluitbaar zijn, maar wordt in de uitwerking onderzocht of deze tussenruimte ook door- en toegankelijk kan zijn voor derden.
- f. De openbare ruimte voldoet aan de normen zoals benoemd in het Basis Kwaliteit Natuur. Ook wordt zoveel mogelijk gewerkt met de Richtlijn Klimaatbestendige Bouw Gemeente Amersfoort (versie 10 februari 2023) en het convenant Toekomstbestendig Bouwen (Provincie Utrecht). Denk hierbij aan het behoud, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving en klimaat adaptieve inrichting voor water, hitte en droogte. Daarnaast zijn de Groenvisie en Bomenleidraad van toepassing.
- g. De openbare ruimte dient ingericht te worden met een divers beplantingstype (bomen, (speel)gazon, heester- en sierbeplanting), waarbij aandacht is voor ecologische waarde, biodiversiteit, inheemse soorten, klimaat en uitstraling en onderhoud/beheer.
- h. Bij het ontwerp openbare ruimte wordt gezocht naar een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, passend binnen de beheermogelijkheden van de gemeente. Hieraan wordt later in het proces uitwerking gegeven.
- i. De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze toekomstbestendig is: een sterke groene ruggengraat, met ruimte voor flexibiliteit voor nieuwe trends en ontwikkelingen.
- j. De erfafscheidingen en andere maatregelen om privacy voor de bewoners te borgen, worden integraal meegenomen in het ontwerp van het gebouw en/of de (openbare) buitenruimte.
- k. De bewoners hebben aangegeven dat ze de collectieve tuin (HappyNesstuin) willen behouden. Er dient onderzocht te worden hoe deze tuin een mogelijke nieuwe plek kan krijgen in de openbare ruimte of directe omgeving. Inrichting hiervan vindt plaats in afstemming met de huidige beheerders en (nieuwe) bewoners.
- l. Bij renovatie en sloop wordt 'struikroven' aangeraden, om zoveel mogelijk struiken/planten te kunnen hergebruiken. In samenwerking met Stichting Struikroven (zie [www.struikroven.nu](http://www.struikroven.nu)).
- m. Versnippering van het groen wordt zoveel mogelijk voorkomen en gaat niet ten koste van de collectieve kwaliteit en toegankelijkheid.

### 3.6 Werken

Het plan betreft een woningbouwontwikkeling en bevat geen nieuwe zelfstandige bedrijvigheid. Om de wijk economie te stimuleren kent Amersfoort een relatief ruime regeling voor beroepen en bedrijven aan huis. Deze regeling is van toepassing op alle woningen binnen de gemeente en geldt ook voor de nieuwe woningen binnen dit plangebied.

### 3.7 Duurzaam bouwen

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig, energieneutraal en circulair mogelijk te doen. Nieuwe plannen dienen rekening te houden met de richtlijnen van Klimaatbestendige Bouw, om hittestress en verdroging te voorkomen en de biodiversiteit zoveel mogelijk te stimuleren. Er moet meer circulair en milieuvriendelijker gebouwd worden. Zo zorgen we voor minder verspilling om zoveel mogelijk binnen de grenzen van de planeet te blijven.

De ambities op het gebied van duurzaamheid van gemeente Amersfoort zijn te vinden in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht](#). Dit. De gemeente heeft getekend voor niveau goud.

Daarnaast geeft de gemeente handvatten op hoofdthema's:

- Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort, waarin het proces staat opgenomen om met een Duurzaamheidsvisie en Duurzaamheidsplan aan te geven hoe wordt bijgedragen aan de ambities van de stad Amersfoort.
- Leidraad voor Circulair slopen in Amersfoort waarin handvatten staan voor het voorkomen van verspilling van materialen.
- Richtlijn Klimaatbestendige Bouw, waarin omschreven is hoe de risico's op overlast en schades door hemelwater beperkt kunnen worden en op locatie opgelost worden.

De Alliantie heeft het Convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht niet ondertekend. Echter ook de Alliantie heeft zeer hoge duurzaamheidsambities. Duurzaamheid, betaalbaarheid en financierbaarheid zijn hierin voor de Alliantie de belangrijkste uitgangspunten. De Alliantie heeft als kerntaak het realiseren van duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Gezien de huidige woningnood geeft de Alliantie als maatschappelijke huisvester het aanbod van voldoende betaalbare huurwoningen de hoogste prioriteit. De Alliantie streeft in de herontwikkeling van de Van Ghent-, Van Nes- en Van Galenstraat, naar de uitgangspunten in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, maar kan niet op voorhand toezeggen dat alles haalbaar is. Dit in verband met de huidige bouwkosten, het woningbouwprogramma met gestapelde bouw en het volledig sociale- en middeldure huursegment. De verwachting is dat niet aan alle bovenwettelijke uitgangspunten invulling gegeven worden, dit zal worden uitgewerkt en toegelicht in de volgende stap van het proces.

#### Uitgangspunten

##### a) Duurzaamheidsvisie

De Alliantie stelt vroeg in het proces (tijdens het uitwerkingsvoorstel of schetsontwerp) een Duurzaamheidsvisie op. Deze visie wordt in overleg met de duurzaamheidsexpert van de gemeente opgesteld. Afspraak is dat de Alliantie in deze Duurzaamheidsvisie aangeeft waar het aan kan voldoen vanuit het dan geldende Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De Alliantie geeft daarin aan

welke ambities op ieder thema als uitgangspunt worden nagestreefd en welke minimale prestaties de ondergrens zijn. Deze Duurzaamheidsvisie wordt onderdeel van het uitwerkingsvoorstel dat moet worden goedgekeurd door de gemeente. Als afgeweken wordt van het convenant, zal dit onderbouwd worden.

- b) De Alliantie werkt in de volgende stappen van het proces de Duurzaamheidsvisie uit in een Duurzaamheidsplan met een overzicht van de maatregelen die bijdragen aan de ambities van de gemeente.
- c) De nieuwe woningen van de Alliantie zijn uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal.
- d) De Alliantie laat door de aannemer een inventarisatie/sloopplan opstellen voor de bestaande bebouwing. Om vrijgekomen materialen van de sloop zo goed mogelijk te kunnen (laten) hergebruiken wordt gebruik gemaakt van circulaire slopers. De Alliantie onderzoekt, in overleg met de gemeente, de mogelijkheden voor het beperken van druk op het E-net.
- e) De Alliantie onderzoekt mogelijkheden voor het beperken van drinkwatergebruik.

### 3.8 Verkeer en parkeren

#### 3.8.1 Verkeer

- a. Visie verkeer en vervoer 2030 is van toepassing, waarin bij de herontwikkeling van het plangebied rekening wordt gehouden met duurzame mobiliteit, meer fietsgebruik, autobereikbaarheid, openbaar vervoer en verkeersveiligheid.
- b. Het bestaande plangebied is doorgankelijk voor autoverkeer. Dit is in de nieuwe situatie niet noodzakelijk.

#### 3.8.2 Parkeren

- a. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied.
- b. Het vigerende parkeerbeleid is van toepassing.
  - i. Er dient een parkeerbehoefteberekening/ parkeerbalans op basis van de gemeentelijke parkeernormen van gemeente Amersfoort (Parkeernormen auto 2020, link: [parkeernormen Amersfoort](#)) te worden opgesteld op basis van de functies (in dit geval wonen) uit die parkeernormen.
  - ii. Het plangebied ligt in twee parkeerzones. De Van Galenstraat ligt in de zone “Schil om binnenstad”, de andere straten liggen in de zone “Rest Amersfoort” (Parkeernormen auto 2020). Voor de toekomstige woningen aan de Van Galenstraat kan worden gerekend met “Schil om de binnenstad”. De overige woningen zullen moeten voldoen aan “Rest Amersfoort”.
  - iii. Er is nieuw parkeerbeleid in ontwikkeling. Als dit is vastgesteld voordat het uitwerkingsvoorstel aan de raad wordt voorgelegd, wordt het nieuwe beleid als uitgangspunt gebruikt.
  - iv. Er wordt voor parkeren gestreefd naar het niveau goud uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht. Echter het parkeerbeleid van gemeente Amersfoort is leidend voor wat betreft het toepassen van de parkeernorm.
  - v. Voor het nieuwe plan dient een mobiliteitsplan te worden overlegd, waarin wordt onderbouwd hoe wordt voldaan aan de parkeernorm. Hierin staat onder andere de mobiliteitsbehoefte van specifieke doelgroepen, eventuele alternatieve mobiliteitsoplossingen en de berekening van de parkeernorm. Het toepassen van duurzame mobiliteitsoplossingen kan een korting op de parkeernorm opleveren. Dit leggen we vast in het uitwerkingsvoorstel. Het

- streven is om zoveel mogelijk korting op de parkeernorm te bewerkstelligen, zodat de openbare ruimte zo maximaal mogelijk kan worden vergroend.
- vi. Er dient ruimte te worden gereserveerd voor het halteren van bezorgdiensten en de openbare ruimte dient toegankelijk te zijn voor hulpdiensten.
  - vii. Kencijfers fietsparkeren 2020 zijn richtinggevend. Gemeenschappelijke fietsenstallingen hebben de voorkeur.
  - viii. De gemeente Amersfoort werkt aan een eigen 'Amersfoortse bouwbrief', die verder strekt dan de Amsterdamse bouwbrief voor fietsparkeren. Zolang de Amersfoortse bouwbrief nog niet is vastgesteld is de Amsterdamse bouwbrief het uitgangspunt. De Alliantie dient in vroegtijdig stadium in overleg te treden met vergunningverlening om de juiste voorwaarden voor het afwijken van het bouwbesluit te bespreken.
- c. Bij nieuwbouw in meerdere lagen is het uitgangspunt dat het bijbehorende parkeren uit het zicht van de omgeving wordt gerealiseerd, zodat het terrein zo groen mogelijk blijft. Dat kan bijvoorbeeld door het parkeren op het maaiveld onder een dek of onder een gebouw te realiseren. Andere opties zijn een slimme situering van de gebouwen waardoor het parkeren uit zicht blijft. Ondergronds of half verdiept parkeren is toegestaan, maar voor deze ontwikkeling waarschijnlijk financieel niet haalbaar. Parkeren langs de straat is incidenteel denkbaar.

#### Weginrichting

- d. Wegprofielen moeten voldoen aan de huidige normen, zoals opgenomen in het CROW handboek ASVV 2021.
- e. Dit plangebied maakt onderdeel uit van de 30km/uur zone.
- f. Dient het ontwerp te voldoen aan de principes van Duurzaam Veilig. Een duurzaam veilig wegennet is zodanig vormgegeven, dat de kans op menselijke fouten minimaal is. Hiermee is een optimale afstemming tussen functie, vormgeving en het gewenste gebruik van de weg nodig. De vormgeving van de weg laat alleen een gebruik van de weg toe, dat gezien de functie acceptabel is.

### 3.9 Cultuurhistorie

Tussen 1952 en 1962 werd door architect David Zuiderhoek (1911-1993) nieuwe wijken gepland, zoals omgeving Van Galenstraat, Evertsen-, Banckert- en Van Brakelstraat. In de tien jaar dat Zuiderhoek werkzaam was als stadsarchitect, ontwierp hij honderden eens-gezins- en duplexwoningen en etagewoningen. Zo ook in de Kruiskamp.

Zijn stedenbouwkundige ontwerpen kenmerken zich - door een goede bezonning en een ruimtelijke compositie - door licht, lucht en ruimte.

De bebouwing aan de Van Galenstraat 6-22 (even), Van Ghentstraat en Van Nesstraat zijn een voorbeeld van de traditionele bouwontwerpen die Zuiderhoek vervaardigde. De woonblokken werden vanaf 1952 gerealiseerd en vanaf 1954 bewoond. De bouwblokken hebben een herkenbare structuur, in strokenbouw, één of twee bouwlagen met zadeldak met rode dakpannen en traditionele baksteen. De gevels bevatten een vooruitstekend middendeel bij de entree die de hiërarchie in het gevelbeeld versterkt. De bouwblokken bevatten rondbogige doorgangen naar de achterliggende terreinen, waardoor er een west-oost verbinding ontstaat. Bergingen maken onderdeel uit van het ontwerp.

De bebouwing vormt een kenmerkend voorbeeld van de late wederopbouwarchitectuur in Amersfoort en een kenmerkend voorbeeld van het werk van de architect-stedenbouwkundige David Zuiderhoek. Het is voor de herkenbaarheid van de plek wenselijk dat bij het ontwerpen van de nieuwbouw, mede inspiratie wordt gezocht in het bestaande ontwerp, dit kan zowel in materialisering als ontwerpgedachte.

## 4 Milieu

Het plan zal moeten voldoen aan alle wet- en regelgeving op het gebied van milieu-aspecten. Dit wordt onder andere in een Omgevingsplan uitgewerkt in een latere stap van het proces. Een aantal belangrijke aandachtspunten voor dit project zijn:

- Afstand tot het spoor (geluid en externe veiligheid)
- Niet gesprongen explosieven (in relatie tot trillingen van het heiwerk)
- Geluidsonderzoek
- Flora en Fauna
- Onderzoek stikstof
- Bedrijven en milieuzonering

In bijlage 4 staat een uitgebreide omschrijving van bovenstaande punten en een lijst met uit te voeren onderzoeken.

## 5 Vervolg

### 5.1 Proces

Het opstellen van een kaders maakt deel uit van stap 1 (Kaders), zoals het proces is beschreven in de [Participatiegids](#) Amersfoort. Voordat de kaders worden aangeboden aan het college worden de concept kaders aan de buurt en belanghebbenden voorgelegd. De aangepaste kaders worden vervolgens met een reactienota ter vaststelling aan het college voorgelegd en daarna aan de raad.

#### Stap 1 Kaders

1. Voeren van gesprekken met belanghebbenden over kansen, aandachtspunten en zorgen rond het initiatief (Start-voor-de-startbijeenkomst en Wijkwalkshop).
2. Opstellen kaders.
3. Participatie over concept-kaders.
4. Vaststellen kaders door gemeenteraad.

#### Stap 2 Uitwerkingsvoorstel

1. Onderzoeksvragen beantwoorden samen met omgeving. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.
2. Opstellen stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid.
3. Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan en andere uit te werken kaders.
4. Vaststellen uitwerkingsvoorstel door het college of de gemeenteraad.

#### Stap 3 Omgevingsplan

1. Opstellen ontwerp-omgevingsplan (door of in opdracht van de gemeente).
2. Wettelijk vooroverleg.
3. Ter visielegging ontwerp-omgevingsplan.

4. Vaststellen omgevingsplan (door gemeenteraad).
5. Uitwerken gebouwoontwerp, buitenruimte en openbaar gebied voor aanvraag omgevingsvergunning.
6. Aanvraag omgevingsvergunning (door de Alliantie).

## **5.2 Rolverdeling gemeente, Alliantie en belanghebbenden**

De Alliantie is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie, zowel tijdens de het opstellen van de kaders als bij het uitwerkingsvoorstel. Uiteraard heeft de Alliantie wel afstemming met de gemeente hierover en trekken waar mogelijk samen op. De gemeente is verantwoordelijk voor het nemen van zorgvuldige besluiten. Daarom stuurt de gemeente aan op het in beeld krijgen van alle belangen en het zorgvuldig afwegen daarvan.

De rol van de belanghebbenden tijdens het opstellen van de kaders is meedenken over het initiatief en reageren op de concept-kaders voordat die door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

De Alliantie stelt in het uitwerkingsvoorstel (stap 2) het stedenbouwkundig plan en aanverwante plannen op en betreft belanghebbenden daarbij. De gemeente toetst deze plannen.

De rol van belanghebbenden is reageren op de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing en meedenken over de inrichting van de buitenruimte.

De gemeente stelt vervolgens het omgevingsplan op (stap 3).

### **Omgevingsplan**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder deze nieuwe wet maken we geen bestemmingsplannen meer, maar hebben we voor de hele gemeente één omgevingsplan. De procedure wordt daarmee anders dan onder de oude wetgeving. Meer informatie is te vinden via de website van de gemeente Amersfoort via deze link:

[Omgevingswet](#)

### **Kostenverhaal**

De gemeentelijke kosten, verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de Alliantie in rekening gebracht (kostenverhaal).

## **5.3 Onderzoeksvragen in het uitwerkingsvoorstel**

In het uitwerkingsvoorstel moet een aantal aspecten nog verder worden onderzocht/uitgewerkt door de Alliantie. Deze aspecten staan in deze kaders benoemd en zullen in het uitwerkingsvoorstel toegelicht worden. Denk hierbij aan aspecten die zijn benoemd zoals het opnemen van koopwoningen, woonvormen voor doelgroepen, het beperken van drinkwatergebruik en het parkeren.

## 5.4 Planning

Projectstap	Wat	Wie	Besluitvorming	Wanneer
Kaders	raadplegen belanghebbenden	Alliantie, gemeente		Q1 2023
Kaders	opstellen concept kaders	gemeente		Q2-Q4 2023
Kaders	instemmen met concept kaders	gemeente	college	Q1 2024
Kaders	Ophalen en verwerken reacties concept kaders	gemeente		Q1 2024
Kaders	besluitvorming kaders	gemeente	gemeenteraad	Q2 2024
Uitwerkingsvoorstel	opstellen anterieure overeenkomst	gemeente en Alliantie		Q1-Q2 2024
Uitwerkingsvoorstel	opstellen uitwerkingsvoorstel	Alliantie		Q2-Q4 2024
Uitwerkingsvoorstel	participatie uitwerkingsvoorstel	Alliantie		Q4 2024
Uitwerkingsvoorstel	toetsing uitwerkingsvoorstel	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), toetsoverleg Leefomgeving (LO), Woonadviescommissie (WAC)		Q4 2024 / Q1 2025
Uitwerkingsvoorstel	besluitvorming uitwerkingsvoorstel	gemeente	gemeenteraad	Q4 2024 / Q1 2025
Omgevingsplan	vooroverleg concept omgevingsplan	gemeente		Q1 2025
Omgevingsplan	ontwerp omgevingsplan/ ontwerp aanvraag omgevingsvergunning	gemeente, Alliantie	college	Q2 2025
Omgevingsplan	definitief omgevingsplan/ afgeven omgevingsvergunning	gemeente	gemeenteraad	Q3 2025
realisatie	Start sloop bestaande bebouwing en daarna nieuwbouw terugbouwen	Alliantie		Q3-Q4 2025

## **6 Bijlagen:**

- 6.1 Verslag Startbijeenkomst 26 januari 2023
- 6.2 Verslag Wijkwalkshop 15 februari 2023
- 6.3 Tijdschema participatie tot nu toe
- 6.4 Milieuaspecten en lijst van onderzoeken en producten
- 6.5 Bijlage bij paragraaf Cultuurhistorie



## Bijlage 6.1: Verslag Startbijeenkomst d.d. 26 januari 2023

<u>Tafels</u>	<u>Algemeen</u>	<u>Oranje</u> Ik woon in de omgeving en kijk uit op het plangebied	<u>Geel</u> Ik wil hier misschien wonen/terugkeren
<u>Openbare ruimte en groen</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het is relatief heel groen. Het zou mooi zijn als al het groen (of veel groen) terug kan komen. Er zijn relatief veel vogels. Doordat er veel vogels/bomen zijn is er een fijne omgeving voor volgens, het zou mooi zijn als dit/ deze weer terug kan komen.</li> <li>– Leuk als nieuwe woning veel groen krijgt (groendak), groen dakterras, mos daken enzo.)</li> <li>– Gemeenschappelijk groen/publieke ruimte.</li> <li>– Groter groen/meer kansen.</li> <li>– Groene huizen (groene daken, meer begroeiing).</li> <li>– Als er hoogbouw komt, uitzicht op muren verzachten door groen.</li> <li>– Ruimte voor maken van moestuinen of andere groene activiteiten die community vorming bevorderen.</li> <li>– Geen stoep direct aan voorgevel. Altijd (klein) tuintje.</li> <li>– Groene stroken/stroken plantsoenen geven veel sfeer aan deze straten, voor de hele wijk belangrijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruimte om te sporten/veld.</li> <li>– Behoud bomen/struiken.</li> <li>– Een buurtkas.</li> <li>– Een ontmoetingsplek.</li> <li>– Behoud van bomen (ook Van Galenstraat).</li> <li>– Geen smalle straten met hoogbouw. De wijk is nu ruim en groen als je er doorheen wandelt/fietst.</li> <li>– Er hoeft niet zozeer een nieuwe aaneengesloten groene ruimte te worden gecreëerd. Die is er al bij de Vlindervallei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aandacht voor flora en fauna.</li> <li>– Nestkasten plaatsen aan de woningen.</li> <li>– Struiken planten die insecten en vlinders enz. aantrekken.</li> <li>– Denk aan egels en vogels.</li> <li>– Grasveld/speelplek voor kinderen.</li> <li>– Goed onderhoud en afhandeling. Niet ‘agressief’ snoeien en alles opruimen. Nu laten ze vaak veel liggen.</li> <li>– Veiligheid.</li> <li>– Buurtbeheerder meer in beeld.</li> <li>– Goede verlichting: geen donkere tussenpaden of poortjes.</li> <li>– Denk ook eens aan dat verlichting niet in een woning schijnt dus oplossing d.m.v. bewegingscensor.</li> <li>– Lantaarnpalen op censoren.</li> <li>– Vooraf sloop zorgdragen voor vleermuizen, mussenpopulatie, egels, zwaluwen! En voor zwerfkatten.</li> <li>– Verder veel groen, vogel/dier vriendelijke huizen, bio divers, regenbestendig enz.</li> <li>– Let op veiligheid, geen donkere hoekjes.</li> <li>– Veel groen terug, groenstroken, voedselbos/bomen (kersenbloesem, vrucht- of notenbomen).</li> <li>– Speeltuinen aan de Evertsenstraat (bij het grasveld) leuker maken.</li> <li>– Ruimte om te parkeren (ondergronds).</li> <li>– Veel groen terug! Nu veel vogels, prachtig! Bloemen, planten en grote bomen. Veel gras!</li> </ul>

<p><u>Verkeer en parkeren</u></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén richting verkeer.</li> <li>- Parkeerdruckte.</li> <li>- Bij hoogbouw parkeerruimte onder het gebouw creëren.</li> <li>- Parkeervergunning.</li> <li>- Parkeerdruk is nu al erg hoog in de wijk. Bij verdubbeling van aantal woningen; denk aan oplossingen, zodat er niet een verdubbeling van aantal auto's komt.</li> <li>- Als het een appartement wordt dan is ondergronds parkeren wellicht handig.</li> <li>- Groene parkeerplaatsen.</li> <li>- Ondergronds parkeervergunning.</li> <li>- Parkeerdek (groen). Genoeg parkeerplekken voor bewoners en omwonenden.</li> <li>- Met name sinds Corona hebben we een (forse) toename gezien in het aantal auto's in het plangebied. Gezien het beperkte aanbod aan parkeerplaatsen in het plangebied zorgt dit voor overlast, ook bij omliggende straten. Zo staan er her en der regelmatig auto's dubbel geparkeerd, soms zelfs dagenlang wat zorgt voor onveilige situaties, ook voor fietsers.</li> </ul> <p>Ik hoop dan ook dat hier in de plannen terdege rekening mee wordt gehouden, zeker omdat beoogd wordt dat er meer huizen komen in het plangebied, wat vast ook meer auto's betekent</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekening houden met parkeren Moskee bezoek.</li> <li>- Grens + P.</li> <li>- Eigen P geen €.</li> <li>- Eén richting verkeer.</li> <li>- Ondergronds parkeren.</li> <li>- Weg breed genoeg maken om goed te kunnen parkeren.</li> <li>- Ondergronds parkeren.</li> <li>- Vergunning parkeren op een rij zetten. Wat betekent dit voor bewoners/hoe werkt het?</li> <li>- Lijnen zetten qua parkeren, dus parkeervakken.</li> <li>- Graag ondergronds parkeren.</li> <li>- Voldoende parkeerplek voor iedereen.</li> <li>- Geen deelauto systeem ten koste van voldoende parkeerplekken.</li> <li>- Ondergronds parkeren een optie?</li> </ul>
<p><u>Nieuwbouw woningen</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In gesprek gaven bewoners ook aan dat het huidige stratenpatroon ook losgelaten kan worden om plaats te maken voor een meer open structuur (denk aan voorbeeld Lucentterrein in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groen behouden, omdat dit natuuraspect belangrijk is.</li> <li>- Geen hoogbouw, zodat m'n zon op het balkon blijft.</li> <li>- Behouden stratenpatroon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voldoende eengezinswoningen.</li> <li>- Maak de som! Denk aan de nu bestaande huurders en hun wensen en ??? Wanneer wordt gesteld dat je terug kunt komen</li> </ul>

	<p>Hilversum). Dan is het mogelijk dat bebouwing hoger wordt dan de huidige bebouwing, zolang er wel ruimte blijft voor groen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huidige wegen met parkeren aan de zijkant en geen ruimte voor fietsers, wordt niet als heel prettig ervaren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoog/laag combinatie.</li> <li>- Veel groen.</li> <li>- Ondergronds parkeren.</li> <li>- Gemengde woningen: gezin, starters, samenwoners 'friends' woning, alleenstaand.</li> <li>- Optimale oriëntatie van de woningen t.o.v. de zon. Dit bijvoorbeeld voor de ligging van de zonnepanelen en warmte van de zon. Ook rekening houden met warmte in de zomer.</li> <li>- Voorkeur voor wonen in het groen!</li> <li>- Grote voorkeur 😊 Geen hoogbouw.</li> <li>- Kans om de nieuwe woningen/het gebiedje te laten aansluiten op het groen in het parkje aan de Evertsenstraat.</li> <li>- Bestaande structuur (wegen) zou wat mij betreft beter losgelaten worden om zo een goed ontwerp voor voetgangers en fietsers te maken.</li> <li>- Heien voor nieuwe woningen, beperken van overlast. En schade/aansprakelijkheid opnemen omwonenden: bouw 1995, schade vrijstelling op papier, buiten muren, woning in eigendom van Alliantie! Belangrijk!</li> <li>- Geen hoogbouw.</li> <li>- Afstand tot appartementen Evertsenstraat.</li> <li>- Groen!</li> <li>- Speelse bouw, passend bij de bestaande bouw.</li> <li>- Geen nauwe straten met hoogbouw. Uitnodigende omgeving om te bewegen.</li> </ul>	<p>moet er voor ieder ook een eerlijke kans komen en worden gecreëerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De huidige woningen zijn heel karakteristiek. Heel jammer om die te slopen.</li> <li>- Groen in de wijk.</li> <li>- Niet te dicht op de flats bouwen.</li> <li>- Veel groen! Denk aan de goede omstandigheden. Ook voor vogels.</li> <li>- Niet te veel in de hoogte.</li> <li>- Goede afvalverzamelplekken.</li> <li>- Ruime tuinen.</li> <li>- Geen gelegenheid tot sleutelen aan auto's in de straten (regels) meerdere auto's tegelijk.</li> <li>- Goede isolatie qua warmte en geluid!</li> <li>- Energiezuinig: goeie label A.</li> <li>- Groen in de wijk en tuinen.</li> <li>- Geen hoogbouw</li> <li>- Stratenpatroon hoeft niet behouden te worden, kies voor optimale indeling.</li> <li>- Combi van 1-gezinswoningen en kleinere huishoudens.</li> <li>- Rekening houden met flatgebouwen, dat hun tuinen/balkons niet in de schaduw komen.</li> <li>- Park maken van grote grasveld aan de Evertsenstraat.</li> <li>- In het kader van duurzaamheid: bij zonnepanelen en bij warmtepompen zijn vaak omvormers nodig. Dit geeft mogelijk extra stralingsbelasting. Zijn er ook andere opties om duurzaam te bouwen/duurzame energie te geven? Hoe duurzaam zijn de huidige duurzame methoden qua grondstoffen en levensduur. Graag ook rekening houden met waar je omvormers etc. plaatst of</li> </ul>
--	---	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ben wel voor blokken max 3 hoog met veel groen en paden eromheen. Nu houd ik van het groen (de bomen vogels).</li> <li>- Speelse bouw.</li> <li>- Niet te hoog.</li> <li>- Veel groen.</li> <li>- Parkeergelegenheid.</li> <li>- Lucent-terrein Hilversum heeft voorkeur.</li> <li>- Variatie tussen de woningen met behulp van verschillende type/kleuren stenen.</li> <li>- Niet allemaal dezelfde typen blokken.</li> </ul>	<p>dat het eventueel anders/zonder kan. Is beter voor de gezondheid van de mens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen hoogbouw.</li> <li>- Begane grond woningen huizen voor sociale huur en 1 persoons huishoudens met tuin.</li> <li>- Ondergronds parkeren.</li> <li>- Veel groen en biodiversiteit.</li> <li>- Lichte woningen.</li> <li>- Het liefst genoeg gezinswoningen (TOV appartementen)</li> <li>- Belangrijk: genoeg ruimte (tuin &amp; huis).</li> <li>- Minder openbare ruimtes, zodat er meer parkeerplaatsen zijn.</li> <li>- Eengezinswoningen!</li> <li>- Ruimte!</li> <li>- Groen!</li> <li>- Denk aan flora/fauna.</li> <li>- Geen hoogbouw.</li> <li>- Lichte woningen.</li> <li>- Veel groen.</li> <li>- Onder garages.</li> <li>- Genoeg sociaal woningen.</li> <li>- Huis &amp; tuin.</li> <li>- Wil graag terug.</li> </ul>
--	--	---	--

<b><u>Overig &amp; aanmelding Walkshop</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In totaal 12 aanmeldingen voor de walkshop op woensdag 15 maart 2023, 15.30 - 17.00 uur.</li> </ul>		
<b><u>Processtappen planontwikkeling</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Complimenten voor dit participatieproces! Ik vind het knap hoe om wordt gegaan met ieder zijn mening. Mooi initiatief van de wandeling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrokkenheid van omwonenden VVE-verenigen (Evertsenstraat - Van Almondestraat).</li> </ul>	

<u>Bewonerscommissie</u>	– De bewonerscommissie was aanwezig tijdens deze avond om met bezoekers van de Starten-voor-de-start bijeenkomst in gesprek te gaan.		
<u>Bewonersbegeleiders Alliantie</u>	– De bewonersbegeleiders van de Alliantie hebben met diverse bewoners gesproken op deze avond over individuele huurdersvragen.		

## Bijlage 6.2: Verslag Wijkwalkshop d.d. 15 februari 2023

### Algemeen

- Rust en geluid van de vogels.
- Het is hier gratis parkeren, veel publiek van buiten die wijk dat hier parkeert.
- Hangjongeren komen graag naar de ‘beschutte’steegjes om daar ongezien te roken of te blowen. Dit geeft overlast van sigaretten. Jongeren zijn hier op aangesproken door bewoners.
- Veiligheid: lantaarnpalen bij de steegjes zorgen voor extra verlichting en veiliger gevoel.
- Wijk zelf ook netjes houden, vuil zelf oppakken en weggooien.
- Ruime achtertuinen worden gewaardeerd door een aantal bewoners die er veel mee doen. Anderen doen er juist weinig mee.
- Weinig tot geen contact met andere straten. Mensen kennen elkaar van gezicht, maar lopen de deur niet plat.
- Struiken worden op sommige plekken slecht onderhouden. Hangt vooral in de zomer over de stoep heen.
- Snoeien in steegjes.
- Overlast van parkeren van de moskee.
- Soms meerdere auto’s per huishouden (2 of 3). Dit vergroot de parkeerdruk. Ook bezoekers die naar de stad gaan en van de moskee zorgen voor extra parkeerdruk in het gebied. De Van Ghent- en Van Nesstraat liggen net buiten het betaald parkeergebied. Gratis parkeren zorgt voor veel publiek en overlast.
- Er wonen niet veel kinderen in de Van Ghent- en Van Nesstraat. Kinderen spelen ook wel op het grotere speelterrein aan de Evertsenstraat.
- De boven- en benedenwoningen hebben vanaf de woning geen toegang tot het achterpad. Soms groeien de hagen het pad ver over. Maar mensen van de benedenwoningen voelen minder verantwoordelijkheid om dat bij te houden, omdat ze het pad minder of soms niet gebruiken.
- Veel bewoners houden de hele dag de gordijnen dicht. Of hebben ramen afgeplakt. Dat ziet er ongezellig uit, en je hebt minder sociaal toezicht. Maar kennelijk is er ook een behoefte aan die privacy in huis.
- Sommige voortuinen zijn bestraat omdat mensen de voortuin niet goed bijhielden. Is er in het nieuwe plan een oplossing te bedenken dat er minder straatwerk/verharding is, maar het groen wel netjes blijft?
- Op de stoepjes tussen de groenstrook en de voordeuren wordt veel gefietst. Dat is niet wenselijk, maar gebeurt omdat er op straat soms minder ruimte is.
- Nog een keer goed uitleggen waarom renovatie voor de Alliantie geen optie is.
- Nog een keer goed uitleggen waarom de Alliantie de woningen wil vervangen voor nieuwbouw en waarom renovatie geen optie is.
- Twee speeltuinen aan de Evertsenstraat, rechter speeltuin wordt veel gebruik van gemaakt. De ene speeltuin is meer voor kleine kinderen, de andere voor wat oudere kinderen.
- Grasveld / watergebied erachter wordt veel gebruikt door scholen, sporters, vissers. Soms ook gebruikt als hondentoilet.
- Laad en los plek nabij de woning zou fijn zijn, bijvoorbeeld als je met boodschappen thuiskomt. Nu moet soms ver weg geparkeerd worden.
- Liefst meer kwalitatief groen i.p.v. gras en bosschages.
- Positief dat auto dicht bij de woning is.
- Fietsers rijden vaak over het voetpad om bij hun woningen te komen, mede ook door het smalle wegprofiel (als er een auto tegemoet komt).

#### **Van Ghentstraat**

- Groenstrook Van Ghentstraat behouden. Hier wordt door bewoners gebruik van gemaakt. Nadeel: ze fietsen / brommeren hier over de stoep naar de voorkant van de woningen of naar het achterpad.
- Huidige situatie is tweerichtingsverkeer. Eenrichtingsverkeer in de Van Ghentstraat is beter.
- Groenstrook achter de Van Ghentstraat heeft geen kwaliteit. De woningen van de VvE hebben daar een hekwerk met beukenhaagjes. Daartegen aan ligt een vrij brede strook met struiken die weinig beheer vragen, maar ook weinig kwaliteit bieden.
- Is in het verleden na de aanleg van het riool in de Van Ghentstraat enige discussie geweest of de groenstrook in stand zou blijven of dat dit parkeerplaatsen zouden moeten worden. Buurt was hierover verdeeld.
- Bezoekers van het centrum parkeren ook in deze wijk.

#### **Van Nesstraat**

- Afvalcontainers plastic, GFT en papier. Restafval zelf weggooien. Verzoek restafval container.
- Er wordt veel afval bijgeplaatst. Zelfs als de container nog niet vol is. Eén bewoner ruimt het vaak op, maar dat betekent dat zijn Rova-pas bovengemiddeld registreert dat hij afval aanbiedt.
- Moestuin behouden, wordt goed gebruikt van gemaakt. En zorgt ook voor leuke contacten tussen de mensen van de moestuin en passanten.
- Groenstrook achter de Van Nesstraat wordt door kinderen gebruikt om te spelen.
- De bomen met besjes trekken veel vogels aan. Dat wordt heel positief ervaren.
- Houd rekening met flora en fauna, zowel tijdens sloop als in nieuwe plan: vogels en ook egels.
- De achterpaden worden door veel bewoners niet gebruikt omdat zij geen uitgang hebben aan de achterkant van de tuin en daardoor worden hun hagen etc. niet goed onderhouden. Dit zorgt voor overlast bij burens die de paden wel gebruiken.

#### **Van Galenstraat**

- Losse tegels (gevaarlijk).
- Woningen staan met de 'achterkant' tegen de Van Galenstraat aan wat het een gesloten karakter geeft.
- Het is niet zo logisch dat de woningen aan de van Galenstraat hun achtertuin aan de straat hebben en voordeur in het hofje.

## Bijlage 6.3: Tijdschema participatie tot nu toe

In gesprek met de bewoners en omwonenden



**23 juni 2022**  
De Alliantie organiseerde een bijeenkomst voor de bewoners van de Van Ghentstraat, Van Nesstraat en Van Galenstraat 6-22 (even huisnr's). Hier werd het voornemen toegelicht om de bestaande woningen te gaan vervangen door duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningen.



**26 januari 2023**  
Gemeente Amersfoort en de Alliantie organiseerden de Starten-voor-de-start bijeenkomst voor bewoners en omwonenden met uitleg over de procedure van de planontwikkeling.



**15 februari 2023**  
Gemeente Amersfoort en de Alliantie organiseerden een Wijkwalkshop. Bewoners en omwonenden hebben samen met medewerkers van de Alliantie en gemeente door de buurt gelopen. Tijdens de wandeling is gekeken naar de kwaliteiten van de buurt en wat bij de ontwikkeling straks anders moet.



In het tijdschema participatie tot nu toe staat een tijdlijn van mei 2022 tot maart 2024. Hierin staan de verschillende participatiemomenten beschreven:



- 23 juni 2022: De Alliantie organiseerde een bijeenkomst voor de bewoners van de Van Ghentstraat, Van Nesstraat en Van Galenstraat 6-22 (even huisnummers). Hier werd het voornemen toegelicht om de bestaande woningen te gaan vervangen door duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningen.
- 26 januari 2023: Gemeente Amersfoort en de Alliantie organiseerden de Starten-voor-de-start bijeenkomst voor bewoners en omwonenden met uitleg over de procedure van de planontwikkeling
- 15 februari 2023: Gemeente Amersfoort en de Alliantie organiseerden een wijkwalkshop. Bewoners en omwonenden hebben samen met medewerkers van de Alliantie en gemeente door de buurt gelopen. Tijdens de wandeling is gekeken naar de kwaliteiten van de buurt en wat bij de ontwikkeling straks anders moet.

## **Bijlage 6.4: Milieuaspecten en lijst van onderzoeken en producten**

### Milieuaspecten

#### Geluid

- a. Railverkeerslawaai: de breedte van de zone van het spoor is hier 100 meter. Het plangebied ligt daar buiten. Ook volgens onze Geluidskartering ligt de geluidbelasting van railverkeerslawaai hier onder de voorkeurswaarde. Dit vormt dus geen belemmering.
- b. Wegverkeerslawaai: Alle wegen rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen. Volgens de Geluidskartering is de geluidbelasting van wegverkeer laag, mede omdat de appartementencomplexen langs de omliggende wegen blijven staan en het geluid afschermen. Officieel ligt de locatie in de zone van de Liendertseweg, maar de geluidbelasting is zo laag dat geen onderzoek nodig is.
- c. Als er hoger wordt gebouwd dan de omliggende panden die blijven staan (dus hoger dan 3 lagen + kap) dient er aanvullend geluidsonderzoek gedaan te worden.

#### **Externe veiligheid**

De afstand tot het spoor is tussen 125 en 270 meter. Dit levert geen directe belemmeringen op, maar dit moet wel worden onderzocht en het groepsrisico moet verantwoord worden. De personendichtheid wordt hoger. Onderstaande onderzoeken dienen uitgevoerd te worden:

- a. Onderzoek Regionale Uitvoeringsdienst (RUD Utrecht).
- b. Advies Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

#### Trillingen

De afstand tot het spoor is minstens 125 meter. Binnen 200 meter van het spoor is trillinghinder denkbaar. Er dient een Quick scan uitgevoerd te worden of maatregelen nodig zijn.

#### Bodem

Regulier bodemonderzoek en eventueel aanvullend op het moment dat voor een bodemwarmtesysteem gekozen wordt.

#### Flora en Fauna

- a. Een groot aantal plant- en diersoorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet. Onderzoek naar aanwezige soorten is nodig en is tevens input voor de planvorming. Er is reeds een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd voor heel Amersfoort van gemeente Amersfoort en Arcadis voor het corporatiebezit. Dit onderzoek kan voor dit project worden gebruikt.
- b.

#### Luchtkwaliteit

Het project draagt Niet In Betekenende Mate bij en er wordt voldaan aan de wettelijke normen.

#### Milieu Effecten Rapportage

Er is een Milieu Effecten Rapportage-beoordeling (MER-beoordeling) nodig, voorafgaand aan besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan.

Een MER-beoordeling is een toets om te beoordelen of door de ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden. In dat geval dient een MER-procedure doorlopen te worden.
- Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op. Er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen MER-procedure wordt doorlopen.

### **Niet Gesprongen Explosieven**

Het projectgebied valt buiten het risicogebied van Niet gesprongen explosieven. Wel ligt het gebied ten noorden van de Evertsenstraat dicht bij de projectlocatie, zie onderstaande afbeelding.



Figuur Risicogebied ten noorden van de Evertsenstraat kaart RO-220151 versie 1.0, 27 juli 2023.

Als men gaat heien in de noordzijde van het gebied, moet worden onderzocht of trillingen het risicogebied ten noorden van de Evertsenstraat bereiken. Dit kan afhankelijk van het type heipalen verschillen en is daarom in overleg met de gemeente al dan niet noodzakelijk om nader te onderzoeken. De gemeente toetst dit aan de kaart/onderzoek.

### **Stikstof**

Er is een stikstofonderzoek nodig, zowel voor aanleg- als gebruiksfase. Dit onderzoek moet altijd met de meest recente, door het Rijk vrijgegeven, AERIUS-calculator uitgevoerd worden.

### **Water**

Een Watertoets dient te worden uitgevoerd.

### **Bedrijven en milieuzonering**

Er moet worden gekeken naar de bestemmingen op omliggende percelen. De nieuwe woningen mogen geen hinder ondervinden van de activiteiten in deze gebouwen en omgekeerd mogen de functies in de naastgelegen gebouwen geen belemmeringen ondervinden door de realisatie van de woningen. Er wordt nu natuurlijk ook gewoond op de planlocatie.

Aan de noord-, oost- en westzijde zijn vooral woningen aanwezig. Aan de Van Almondestraat zit een gemengde bestemming. Omdat daar op de verdiepingen al gewoond wordt, levert dit geen belemmeringen op voor de nieuwe woningen.

Aan de zuidzijde van de Van Galenstraat zitten meerdere bedrijfsbestemmingen voor categorie 1 en 2 en een lichte horecabestemming. Als we uitgaan van gemengd gebied hoort hier een richtafstand van 10 meter bij. Dat wordt zeker gehaald.

Ook de moskee zit aan de Van Galenstraat. Wellicht is de oproep tot gebed iets waar bewoners hinder van kunnen ondervinden, reden om indien mogelijk te zorgen voor voldoende geluidwering in de gevel. Hier zijn echter geen normen voor, want het geluid van oproepen tot het belijden van godsdienst is uitgesloten van normering volgens het Activiteitenbesluit.

Producten en onderzoeken die door de Alliantie opgesteld dienen te worden:

- a. Stedenbouwkundig plan
- b. Beeldkwaliteitsplan of - paragraaf
- c. Definitief woningbouwprogramma
- d. Inrichtingsplan openbare ruimte (in samenspraak met gemeente)
- e. Cultuurhistorisch onderzoek
- f. Bomen effectrapportage (BER)
- g. Bomen effect analyse (BEA)
- h. Flora en Fauna onderzoek
- i. Verkeersonderzoek (te verwachten verkeersintensiteiten)
- j. Archeologisch onderzoek

Volgens bestemmingsplan Veegplan-B is het een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Bij ingrepen van dieper dan 30 cm over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek nodig. Advies om contact op te nemen met gemeentelijk Centrum voor Archeologie.

- k. Bodemonderzoek
- l. Duurzaamheidsvisie
- m. Duurzaamheidsplan
- n. Akoestisch onderzoek
- o. MER-beoordeling
- p. Hoogbouweffectrapportage (HER) *Alleen in geval van 5 of meer bouwlagen.*
- q. Stikstof berekening
- r. Watertoets uitvoeren
- s. Sloop/inventarisatieplan

Procesafspraken:

- t. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wordt tijdig bij de planuitwerking betrokken.
- u. De Woonadviescommissie (WAC) wordt tijdig bij de planuitwerking betrokken.

### **Omgevingswet**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder deze nieuwe wet maken we geen bestemmingsplannen meer, maar hebben we voor de hele gemeente één omgevingsplan. De procedure wordt daarmee anders dan onder de oude wetgeving. Meer informatie is te vinden via de website van de gemeente Amersfoort

Per 1 januari 2024 krijgt elke gemeente van rechtswege een ‘tijdelijk’ omgevingsplan. Dat bestaat uit alle geldende ruimtelijke plannen en de regels van de zogenaamde bruidsschat (voormalige rijksregels). Naast het tijdelijke omgevingsplan is in Amersfoort o.a. de verordening fysieke leefomgeving Amersfoort van kracht.

Het voorliggende initiatief past niet binnen dit tijdelijke omgevingsplan. Daar moet dus van afgeweken worden. Dat kan op 3 manieren:

1. Een wijziging van het omgevingsplan.
2. Gebruik maken van de TAM-IMRO: Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) maakt het mogelijk om met gebruikmaking van de huidige bestemmingsplanstandaarden (IMRO) een omgevingsplan op te stellen.
3. Een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan.

De eerste optie heeft de voorkeur. Alleen weten we op dit moment nog niet zeker of dit technisch gezien mogelijk is. Daarom heeft het Rijk de TAM-IMRO geïntroduceerd (optie 2). Dit is een maatregel die het mogelijk maakt om toch het omgevingsplan te wijzigen, ook al werkt de software op dit punt niet.

Welke procedure ook gevoerd gaat worden, in alle gevallen moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving nodig.

De notitie ‘Rol van de raad in Omgevingswetprocedures’ beschrijft verschillende procedures voor omgevingsplan of Buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa). Bij een omgevingsplanprocedure is voor deze ontwikkeling variant B van toepassing. Als wordt gekozen voor een Bopa, dan is scenario 2 van toepassing. Zie <https://amersfoort.raadsinformatie.nl/document/13398297/2>

Onder de Omgevingswet is welstand (beeldkwaliteit) onderdeel van het omgevingsplan. Het voor dit initiatief op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt daarom opgenomen in het omgevingsplan.

## Bijlage 6.5 Bijlage bij paragraaf Cultuurhistorie

Het gebied Kruiskamp had tot in de jaren 1930 met grote afwateringsmoeilijkheden te kampen, daardoor bleef dit gebied lange tijd slechts spaarzaam bebouwd. De bebouwing bestond rond 1850 uit enkele geïsoleerde panden, eind 19de eeuw komt daar o.a. het Militair Hospitaal (1888) bij. Bij het uitbreidingsplan 1919-1920 wordt het gebied rond de Van Assenraadstraat ontwikkeld, met onder andere een school in Amsterdamse Schoolstijl. Tussen 1930-1937 wordt het gebied rond Trompstraat ontwikkeld met woningen. Pas tussen 1952 en 1962 werden door architect David Zuiderhoek (1911-1993) nieuwe wijken gepland, zoals omgeving Van Galenstraat, Evertsen-, Banckert- en Van Brakelstraat, omgeving Kortenaerstraat, omgeving tussen Liendertseweg en Van Randwijcklaan en de Columbusweg. Bij deze uitbreidingen werd gestreefd naar een meer evenwichtige structuur van Amersfoort, waarbij de oude stadskern weer het hart van de stad zou gaan vormen.

In de tien jaar dat Zuiderhoek werkzaam was als stadsarchitect, ontwierp hij honderden eensgezins- en duplexwoningen en etagewoningen. Zo ook in de Kruiskamp. Het project Bomenbuurt in de wijk Soesterkwartier met stroken woningen, bejaardenwoningen en flats behoorden ook landelijk tot de meest besproken stedelijke ontwikkeling (1947-1952), de wijken in het Leusderkwartier (1950-1952), in inbreidingswijkje rond de Nicolaas Pienemanstraat in het Soestkwartier (1951), de wijk Berg-Zuid met portiekflats en onderwoningen in ruime groenstroken aan de Kapelweg en Surinamelaan (1952-1956), portiekwoningen aan de Gasthuislaan en omgeving (1953) en diverse woningcomplexen met etage-, eensgezins- en bejaardenwoningen in de Kruiskamp en Randenbroek.

Afkomstig uit de bouw bezat Zuiderhoek een grote belangstelling voor zowel het ambachtelijke vakmanschap als de moderne techniek. Hij paste zijn hele loopbaan graag traditionele details toe, maar anderzijds was hij al vroeg betrokken bij de mechanisering van het bouwproces, het toepassen van prefab-betonelementen en het ontwerpen van rationele woningplattegronden. Zijn stedenbouwkundige ontwerpen kenmerken zich - door een goede bezonning en een ruimtelijke compositie - door licht, lucht en ruimte. Zuiderhoek heeft zich in de praktijk eigenlijk altijd thuis gevoeld bij de 'shake-hands-architectuur' van vlak na de Tweede Wereldoorlog. Van Tijen roemde in 1954 in het vaktijdschrift Forum de 'modern geachte etagebouw van Zuiderhoek in Amersfoort' naast de 'zuiver traditionele eengezinshuizen van dezelfde architect'. Het bijzondere is, dat het traditionele en moderne bouwen elkaar niet afwisselen, maar gelijktijdig plaatsvinden, afhankelijk van waar de opgave is gesitueerd. Op een historische plek koos Zuiderhoek bijna vanzelfsprekend voor een ambachtelijke aanpak, terwijl hij zich op minder monumentale locaties in een moderner handschrift meer vrijheden veroorloofde.

De bebouwing aan de Van Galenstraat 6-22 (even), Van Ghentstraat en Van Nesstraat zijn een voorbeeld van de traditionele bouwontwerpen die Zuiderhoek vervaardigde. De woonblokken worden vanaf 1952 gerealiseerd en vanaf 1954 bewoond. De bouwblokken hebben een herkenbare structuur, in strokenbouw, één of twee bouwlagen met zadeldak met rode dakpannen en traditionele baksteen. De gevels bevatten een risalerende travee bij de entreepartij die de hiërarchie in het gevelbeeld versterkt. De bouwblokken bevatten rondbogige doorgangen naar de achter liggende terreinen, waardoor er een west-oost verbinding ontstaat. Bergingen maken onderdeel uit van het ontwerp.

De bebouwing vormt een kenmerkend voorbeeld van de late wederopbouwarchitectuur in Amersfoort en een kenmerkend voorbeeld van het werk van de architect-stedenbouwkundige David Zuiderhoek. Het is voor de herkenbaarheid van de plek wenselijk dat bij het ontwerpen van de nieuwbouw, mede inspiratie wordt gezocht in het bestaande ontwerp, dit kan zowel in materialisering als ontwerpgedachte.