

Kaders voor herontwikkeling Soesterweg 552-556

2 oktober 2025



Inhoud

Initiatief.....	3
Aanleiding.....	3
Doel kaderstellende notitie en vervolg	3
Huidige situatie plangebied.....	3
Ontwikkelvisie initiatiefnemer	4
Participatie tot nu toe.....	5
Belanghebbenden	5
Participatie in de verkennende fase (stap 1)	5
Participatie concept kaders	6
Kaders voor inhoud	8
Programmatische kaders	8
Ruimtelijke kaders	9
Kaders vanuit Milieu	11
Duurzaamheid & klimaat.....	11
Financiële kaders	11
Juridisch-planologische kaders	12
Inhoudelijke onderzoeksvragen	12
Opzet uitwerkingsvoorstel.....	12
Vervolg.....	13
Participatieniveau en uitgangspunten	13
Doelgroep en wijze van communicatie.....	13
Stap 2: uitwerken kaders.....	13
Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure	14
Planning	14
Bijlagen	15
Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	15
Bijlage 2: Overzicht belangrijk beleid.....	15

Initiatief

Aanleiding

Aan de Soesterweg 552-556 zijn de SRO en Banden Service Amersfoort (BSA) gevestigd. De initiatiefnemers willen op deze locatie woningen bouwen. De grondeigenaren Portaal (initiatiefnemer woningbouw op grond SRO) en Ontwikkelmaatschappij Eemland (OME, samenwerking LATEI en Schoonderbeek) treden samen op als initiatiefnemer. 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](#).

Op 4 juli 2023 is een kaderstellende notitie voor deze locatie vastgesteld door de gemeenteraad. Door gewijzigde eigen inzichten en uitgangspunten van de initiatiefnemers, hebben partijen op 23 mei 2024 geconcludeerd de planvorming niet meer gezamenlijk door te kunnen zetten op basis van de kaders, en het project in haar oorspronkelijke opzet te stoppen. Het project heeft vervolgens enige tijd stilgelegen. Eind 2024 is verkend of een doorstart van het project mogelijk is. SRO heeft besloten om te haar bedrijfspanden te behouden en te renoveren, waardoor het plan enkel in afgeslankte vorm door kan gaan. Op basis van aangepaste uitgangspunten, maar zo veel mogelijk 'in de geest' van de kaders uit 2023, zijn nieuwe plannen uitgewerkt. De plannen zijn dusdanig gewijzigd dat een nieuwe kaderstellende notitie is gemaakt. Vanwege de gewijzigde rol van SRO en gewijzigde scope van het project, noemen we dit project niet meer SRO-locatie, maar Soesterweg 552-556.

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 de planologische procedure.

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 en een parkeerterrein aan de Soesterweg. In totaal zijn hier nu ca 6.050m² bruto-vloeroppervlakte aan kantoor en bedrijfsfuncties aanwezig. De niet bebouwde delen zijn vrijwel volledig verhard. 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: Plattegrond van de locatie met grondeigendom aangegeven.

Ontwikkelvisie initiatiefnemer

SRO gaat haar kantoor en bedrijfshal renoveren (valt buiten de scope van dit project) en het omliggende terrein opnieuw inrichten. Door het terrein achter de bedrijfshal in te richten als parkeerterrein voor medewerkers en logistiek, ontstaat op het bestaande parkeerterrein aan de Soesterweg ruimte voor een toegankelijk gebied met woningbouw en een groene inrichting.

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.
- Het toevoegen van circa 67 woningen aan het Soesterkwartier, waarvan circa 63% sociaal.
- Het toevoegen van een praktijk- c.q. kantoorruimte van ca 300 m².
- Gesloten stuk stad toegankelijk maken en groen toevoegen.
- Een verbinding maken tussen de Soesterweg en de Machinist voor langzaam verkeer.



Afb. 2: Plan voor Soesterweg 552-556 in vogelvlucht

Participatie tot nu toe

Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden en hun belangen zijn als volgt:

- Direct omwonenden aan de Soesterweg, Palmstraat en Noack-terrein: Verandering omgeving en effecten op woonkwaliteit, bouwhoogte, uitzicht, inblik, 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 nieuwbouwwoningen of juist om te starten in je eigen wijk.
- Initiatiefnemer/eigenaren: Kwalitatief goed en haalbaar plan realiseren.

Participatie in de verkennende fase (stap 1)

In 2022 zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. De initiatiefnemer heeft toen een overzicht gemaakt van alle reacties en daar ook per onderdeel op gereageerd. Daar waar mogelijk is de input verwerkt in de toenmalige kaders en onderzoeksvragen. Zo is toen met de massa van de 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 waardoor meer kwaliteit en ruimte in het hart van de campus is ontstaan. Om verharding in het gebied te verlagen is een extra verkeersontsluiting gemaakt aan

de Machinist. Het verkeer verspreid zich zo meer over de Machinist en de Soesterweg. Het verslag met reacties en de presentatie zijn te vinden via <https://soesterweg-amersfoort.nl/documenten/>.

Nieuwe kaders

Het proces richting uitwerkingsvoorstel leidde tot een aangepast plan. Het plan wijzigde dusdanig, dat nu deze nieuwe kaders worden vastgesteld. De grootste wijziging in het nieuwe plan is dat het kantoor van SRO buiten het project valt. SRO verbouwt zelf hun kantoor. De groene campus opzet blijft behouden, al zijn de gebouwen qua oriëntatie en vorm aangepast. Met het buiten scope vallen van het SRO-kantoor in het nieuwe plan, vallen het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen lager uit en is er in het resterende gebied meer ruimte voor groen.



Kaders 2023

Kaders 2025

Het programma wijzigt door de veranderde uitgangspunten als volgt.

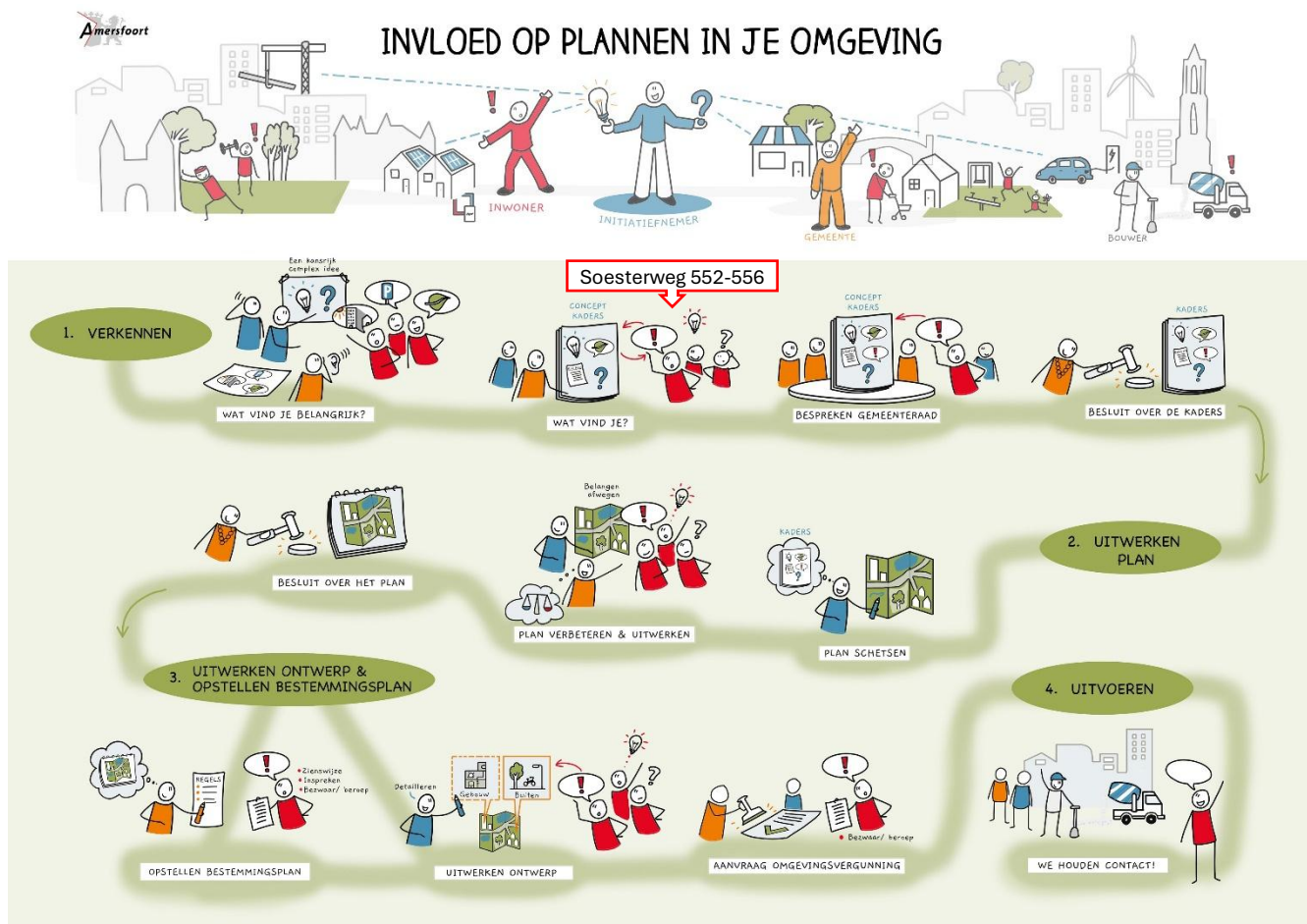
Categorie	Kaders 2023	Kaders 2025
Goedkoop/sociaal – appartementen	64	42, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> - 13 à 50-55 m² (Portaal) - 15 à 65-70 m² (Portaal) - 14 à 50-55 m² (OME)
Middenduur – appartementen	34 à 50-80m ²	2 à 50-55 m ² 6 à 55-65 m ²
Vrije sector – appartementen	7 à 50-80 m ² 1 à 80-120 m ²	10 à 65-70 m ²
Vrije sector – grondgebonden	8 à 120-160 m ²	7 à 100-130 m ²
Bedrijf – kantoor	1040 m ²	300 m ²
Bedrijf – bedrijfshal	1606 m ²	-

De nieuwe plannen worden opnieuw voorgelegd aan de omgeving. Hiervoor wordt op 16 oktober 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Participatie concept kaders

P.M.

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



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.

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 ook een grote vraag is 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 uitwerkingskaders:

- Uitgangspunt is een gemengd programma met wonen en werken.
- Er komen circa 67 woningen bestaande uit een combinatie van voornamelijk appartementen en grondgebonden woningen.
- Circa 63% 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.
 - 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.
 - o Openbare ruimte en gebouwen worden zo vormgegeven dat ontmoeting wordt gestimuleerd. Waar mogelijk krijgen gebouwen een ruimere entreehal met zitje. Omdat er nabij gelegen een buurthuis is, ligt het niet voor de hand om in de gebouwen een ontmoetingsruimte te maken.

- De gebouwen voorzien in een ruime lift, toegankelijkheid voor rollator, fietsenstalling met oplaadvoorziening en ruimte voor scootmobielen.
- Inzetten op voorrang voor mensen uit het Soesterkwartier, bij voorkeur voor alle woningtypes, om doorstroming te bevorderen. Wijkgericht inzetten van de huidige gemeentelijke doorstroommaatregelen. Bijvoorbeeld door voorrangstellingen, huurgewenning en met gerichte inzet van de wooncoach. Portaal zet voor 15 levensloopbestendige appartementen het programma van Groot naar Beter in. 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.
- 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).
- Zie voor een overzicht van de oppervlaktes de tabel op pagina 6.
- 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. 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.

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 welke voldoet aan deze kaders, zie bijlage 2. Dit is ook gepresenteerd aan de omgeving (zie hoofdstuk 2).

Kaders voor de verdere uitwerking:

- Het bouwprogramma is verdeeld over 3 losse compacte bouwblokken.
- 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.
- De maximale bouwhoogte is 5 bouwlagen voor het zuidelijk blok, 4 lagen voor het noordelijk blok en 3 lagen voor het oostelijk blok.
- De afstand tussen de bebouwing is ongeveer 12 meter. De afstand tussen bebouwing en plangrens is altijd minimaal 3 meter. Met uitzondering van de grondgebonden woningen en de appartementen aan de Machinist.
- De woningen van het noordelijk blok hebben op de verdieping uitpandige buitenruimtes of bij een terugliggende laag een buitenruimte op het dak. De woningen van het zuidelijke blok hebben bij voorkeur een (half) inpandige buitenruimte. De woningen op de begane grond hebben geen privétuin maar kunnen wel een kleinschalige buitenruimte hebben in de vorm van 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 Soesterweg 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 geïventariseerd 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.
- 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 groen mogelijk ingericht en het toepassen van verharding wordt geminimaliseerd. Half verharding wordt gestimuleerd op verharde plekken die minder intensief wordt gebruikt. Er is bijzondere aandacht voor biodiversiteit en fauna inclusiviteit.
- Er wordt rekening gehouden met realiseren van voldoende schaduw en koelte door middel van aanplant van bomen.
- Het groen draagt zo maximaal mogelijk bij aan klimaat adaptieve effecten en groene ontmoetingsplekken versterken de sociale cohesie.
- Het plantenassortiment wordt afgestemd op maximaal profijt voor fauna.

Ontmoeten in de buitenruimte

Vanwege de beoogde doelgroepen willen we ontmoeting in de openbare ruimte stimuleren. Er wordt gedacht aan een centrale en aantrekkelijke ontmoetingsplek in het hart van het plan met zitplekken, voorzieningen en mooie beplanting. De aanleg van nieuwe voorzieningen gebeurt in overleg met buurtnetwerk/buurtbestuur, zodat het binnen de ambities/wensen van het wijkperspectief past.

Verkeer

- Er komt alleen voor voetgangers een doorgaande verbinding tussen de Soesterweg en de Wagenwerkplaats West, dus niet voor fietsers of autoverkeer. Het openbaar gebied wordt ingericht voor gebruik van voetgangers. In het ontwerp hiervan zal aandacht zijn voor het zoveel mogelijk voorkomen van confrontaties tussen voetgangers en eventueel doorstekende fietsers.
- Het autoverkeer van een deel van de woningen wordt ontsloten via de nieuwe weg de Machinist. Dit is ook opgenomen in het bestemmingsplan Wagenwerkplaats West.

Parkeren

De locatie is gelegen in Zone 2 (800-1.600m vanaf station). De parkeerbalans voldoet aan deze normen waarbij onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

- Er wordt gerekend met de parkeernorm zone 2 (800-1.600m vanaf station).
- Er wordt met 2 deelauto's ingezet op deelmobiliteit.
- Er wordt rekening gehouden met extra ruimte voor (bijzondere) fietsen.
- De parkeerbehoefte wordt binnen de eigendomsgrenzen opgelost. Er is geen ruimte beschikbaar voor parkeren in het omliggende openbaar gebied.
- Er worden 31 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht (bijvoorbeeld omzoomd door hagen) aan de randen van het plangebied.
- De parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen worden 1 op 1 gekoppeld en in eigendom uitgegeven aan een woning.
- Er wordt een parkeerplaats gereserveerd voor de kantoor -/ praktijkfunctie.
- 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.

De initiatiefnemer ziet op basis van het beoogde woonprogramma met een groot aandeel sociale woningbouw, financieel geen ruimte om ondergronds parkeren in het plan te realiseren.

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

- De bestaande trafo op het terrein van SRO blijft behouden. Voor eventuele nieuwe installaties en trafo's is het uitgangspunt is om de installaties de gebouwen te integreren. In de uitwerkingsfase wordt onderzocht of dit ook echt mogelijk is.
- Recyclingstoffen en restafval vanuit de woningen worden ondergronds opgeslagen in openbaar gebied.

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.

Duurzaamheid & klimaat

Het plan moet voldoen aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de vigerende Richtlijn Klimaatbestendige Bouw ten aanzien van waterberging. Er wordt vroegtijdig, dus in het uitwerkingsvoorstel, in beeld gebracht voor welke onderdelen welk duurzaamheidsniveau haalbaar is en er wordt 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.
- 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.

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.

Juridisch-planologische kaders

De locatie maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amersfoort. In dit tijdelijk deel zijn, totdat de gemeente Amersfoort hier regels voor heeft opgesteld, onder andere bestemmingsplannen opgenomen. Voorliggend plangebied maakt hierin onderdeel uit van het bestemmingsplan Soesterkwartier uit 2011. De locatie heeft hier een bedrijfsbestemming. De geplande ontwikkeling past niet binnen toegestane activiteiten ter plaatse van deze bestemming. Om medewerking te verlenen aan het plan dient het Omgevingsplan daarom te worden gewijzigd. Hier kan aan worden meegewerkt met een wijzigingsbesluit omgevingsplan. Op basis van het nieuwe planologisch kader (na wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie), kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de geplande werkzaamheden. Deze vergunning ziet op de planologische afwijkingen en de bouwmogelijkheden. Daarna zal een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd waarbij de vergunning 1^e fase het toetskader vormt.

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 in ieder geval om het volgende onderwerp:

1. Kan het gebied zonder hemelwaterafvoerriool functioneren?

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 sluitende parkeerbalans waarbij het parkeren volledig op eigen terrein is opgelost, inclusief de toepassing van deelmobiliteit, uitgewerkt in een concept mobiliteitsplan.
- Een nadere uitwerking van het beoogde woon- en werkprogramma.
- Een duurzaamheidsvisie.
- Concept inrichtingsplan openbare ruimte;
- De resultaten van een eerste toetsing van het stedenbouwkundige plan door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO), 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.

Het uitwerkingsvoorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college.

Vervolg

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

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 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. Indien het uitwerkingsvoorstel binnen de vastgestelde kaders blijft, oordeelt het college over het uitwerkingsvoorstel en weegt daarbij mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking van de plannen. De gemeenteraad oordeelt over het omgevingsplan en weegt 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.

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 ingezet op direct contact met betrokkenen. De initiatiefnemer gaat daarbij uit van inloop- of plenaire bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit is door de deelnemers van de eerdere bijeenkomsten ook goed ontvangen. Mensen die niet bij een bijeenkomst aanwezig kunnen reageren via e-mail. Voor de communicatie maakt de initiatiefnemer een e-mailnieuwsbrief 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.

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.

Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure

Als het college akkoord gaat met het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de ruimtelijke procedure die nodig is omdat de plannen niet passen binnen het huidige omgevingsplan. Onderdeel van deze procedure is ook de inspraakmogelijkheid (het geven van een formele reactie) door belanghebbenden. De omgeving wordt geïnformeerd over deze procedure.

De procedure ziet er als volgt uit: Het college zal een raadsinformatiebrief sturen naar de raad. De raad heeft dan twee weken de tijd om aan te geven of de wens is om het plan te agenderen voor de raadsvergadering. Als hiervan geen gebruik wordt gemaakt zal het plan zes weken ter inzage worden gelegd door het college. Als de raad het plan wel wil bespreken, dient het eerst langs de raad te gaan voordat het ter inzage kan worden gelegd. Als er zienswijzen op komen, dan zal het college een zienswijzennota opstellen. Na de zes weken wordt het definitieve plan met de eventuele zienswijzennota aangemeld voor een raadsvergadering voor de definitieve besluitvorming. Na de verlening van de wijziging staat hiertegen beroep open voor belanghebbenden. Na vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw.

Planning

Projectfase	Wat	Wie	Besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Vaststellen kaderstellende notitie	Gemeente	College + gemeenteraad	4 juli 2023
Planuitwerking	Uitwerking kaders: leidt tot nieuw plan	-	-	Juli 2023 – januari 2025
Verkenning	Opstellen (nieuwe) kaders	Gemeente	-	Augustus/september 2025
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer	-	Oktober 2025
Verkenning	Vaststellen (nieuwe) kaderstellende notitie	Gemeente	College + gemeenteraad	November/december 2025
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer	-	1 ^e kwartaal 2026
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,	-	1 ^e kwartaal 2026
Planuitwerking	Toetsing uitwerkingsvoorstel	GAO, toetsoverleg LO	-	1 ^e kwartaal 2026
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College	2 ^e kwartaal 2026
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente	-	2 ^e kwartaal 2026
Planologische procedure	Omgevingsplan of BOPA	Gemeente	Gemeenteraad	2 ^e kwartaal 2026
Planologische procedure	Aanvragen omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	College	4 ^e kwartaal 2026
Start realisatie	Start bouw	Initiatiefnemer	-	2027
Oplevering	Oplevering	Initiatiefnemer	-	2029

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan



Bijlage 2: Overzicht belangrijk beleid

Beleid:	Link:
Handboek inrichting openbare ruimte	www.amersfoort.nl/handboek-inrichting-openbare-ruimte
Convenant Toekomstbestendig Bouwen	www.toekomstbestendigbouwen.nl
Duurzaamheidsbeleid en dan onderverdeling in de 2 leidraden (leidraad duurzame nieuwbouw en leidraad circulair slopen)	www.amersfoort.nl/ambitie-duurzame-woningbouw-amersfoort www.amersfoort.nl/leidraad-voor-circulair-slopen
Richtlijn klimaatbestendige bouw	www.amersfoort.nl/richtlijn-klimaatbestendige-bouw-0
Parkeerbeleid	www.amersfoort.nl/parkeernormen
Woonbeleid (deltaplan)	amersfoort.nl/woningbouw-amersfoort#deltaplan-1450
Hoogbouwvisie	www.amersfoort.nl/hoogbouwvisie-waar-en-waarom-wel-niet
Afvalbeleid	Afvalbeleid: link naar rapport en het raadsvoorstel .

Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder	lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR405014/1
Groenvisie	www.hetgroenehuisamersfoort.nl/beleid
Bomenleidraad	www.hetgroenehuisamersfoort.nl/bomenleidraad
Groencompensatiebeleid	www.hetgroenehuisamersfoort.nl/groen-compensatiebeleid