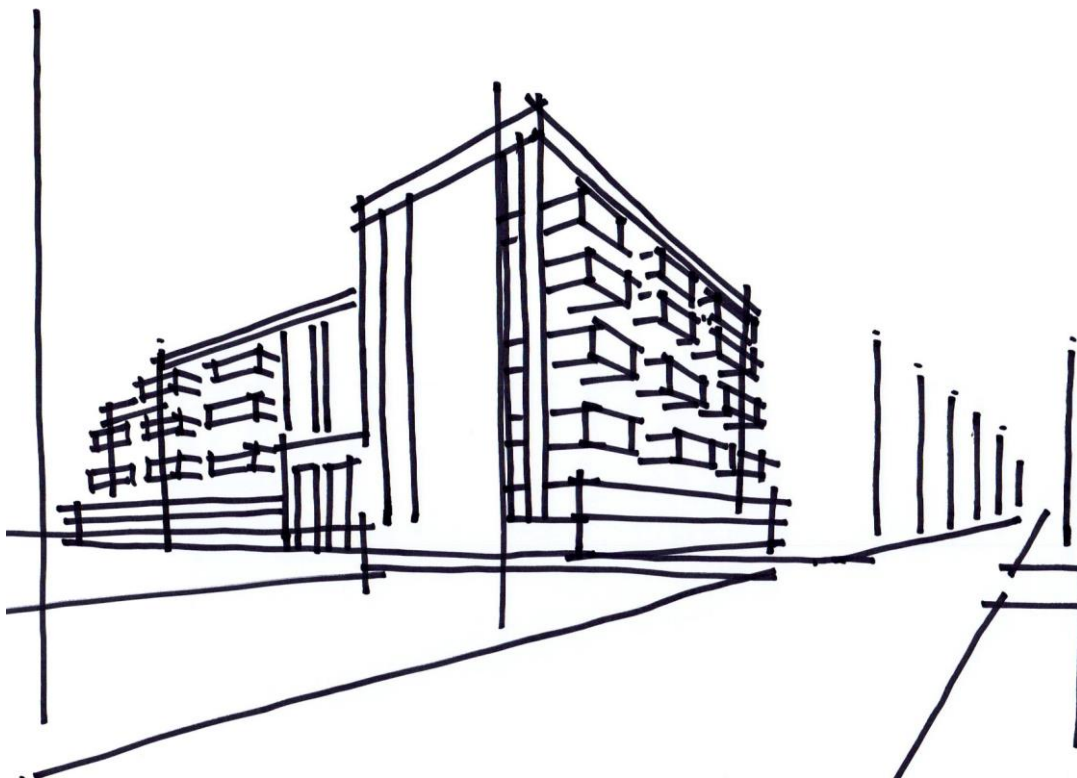


Kaders voor inhoud en proces ontwikkeling locatie Bruispad 2-4



Versie 2.8

d.d. 03-06-2021

Inhoud

1	Inleiding/Aanleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Beschrijving plangebied.....	4
2	Ontwikkelvisie	7
2.1	Ruimtelijk-functionele visie	7
2.2	Bebouwing.....	8
2.3	Doelstelling van de ontwikkeling.....	9
3	Inhoudelijke Kaders	10
3.1	Juridisch-planologische kaders.....	10
3.2	Programmatische kaders.....	11
3.3	Ruimtelijke kaders	12
3.4	Kaders voor de openbare ruimte	12
3.5	Kaders vanuit cultuurhistorie & monumentenzorg	12
3.6	Financiële kaders	13
3.7	Duurzaamheid	13
3.8	Vuil- en Grondstoffen inzameling.....	14
3.9	Civieltechnische kaders	14
3.10	Archeologie.....	14
3.11	Raakvlakken met de omgeving en andere projecten.....	14
3.12	Opzet uitwerkingsvoorstel	14
4	Kaders voor het Proces	16
4.1	Projectorganisatie	16
4.2	Communicatie & Participatie	16
4.3	Procedure omgevingsvergunning (het vroegere projectbesluit)	19
4.4	Onderzoeksvragen.....	19
4.5	Toetsing	20
4.6	Planning en fasering	20
4.7	Kosten.....	21
	Bijlagen	22
	Bijlage 1: Samenvatting Participatie.....	22
	Bijlage 2: Reactienota “Kaders voor inhoud en proces ontwikkeling locatie Bruispad 2-4	32

* Illustratie voorblad: SO Ruimtelijke contour Bruispad: Jan Bloemendal Architecten

1 Inleiding/Aanleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding:

Initiatiefnemers Omnia Wonen en LATEI zijn voornemens om op de huidige locatie van de Trefhorst aan het Bruispad 2-4 in Schothorst, woningbouw te ontwikkelen. In een 100-dagen-challenge, uitgeschreven vanuit de Provincie Utrecht in samenwerking met de gemeente Amersfoort is door de initiatiefnemers in samenloop met de herontwikkeling van de naastliggende school “De Zevensprong”, in samenspraak met de buurt, een plan opgesteld.

De Trefhorst, eigendom van de gemeente, is tot half 2021 verhuurd aan 's Heerenloo. Het voornemen is om het pand te slopen om woningbouw mogelijk te maken.

De inrichting van de buitenruimte vindt plaats in nauw overleg en in samenwerking met de nieuwbouw van de naastliggende Kindcentrum de Zevensprong.

De locatie valt binnen bestemmingsplan Schothorst – Zielhorst. De locatie heeft een “Maatschappelijke” bestemming. Voor de ontwikkeling dient een bestemmingswijziging te worden doorgevoerd.

Het initiatief:

De initiatiefnemer voor de woningbouwopgave is Omnia Wonen in samenwerking met LATEI.

In 2018 heeft de gemeente Amersfoort de locatie Bruispad Amersfoort aangedragen als een van de locaties voor de 100-dagen challenge van de provincie Utrecht.

De gemeente Amersfoort, Omnia Wonen, LATEI en stichting de Meerkring hebben gezamenlijk de handschoen opgepakt om tot een visie te komen voor een gebiedsontwikkeling met woningbouw en nieuwe huisvesting voor school de Zevensprong.

Onder het motto ‘in 100 dagen naar een fijne buurt!’ is in 2018, met hulp van Bureau voor Gebiedscommunicatie een buurtparticipatie traject opgestart om in een aantal stappen stakeholders te verbinden en bewoners te betrekken voor een integraal planconcept.

Na onderzoek van de context, de identiteit van de plek en de doelgroepen is in oktober 2018 een buurt-safari georganiseerd en zijn interviews gehouden met omwonenden en passanten. om ideeën over de ontwikkeling van de locatie op te halen bij de bestaande bewoners. De input is vertaald naar een integraal planconcept dat weer is voorgelegd aan de bewoners en andere betrokkenen (november 2018). Deze input heeft geleid tot nog een aantal aanpassingen die zijn verwerkt in een bijgewerkt plan. Dit bijgewerkt plan is in november 2020 huis-aan-huis in de omgeving verspreid met de mogelijkheid hierop te reageren in digitale gesprekken. Inmiddels kent het plan een SO status.

Doel kaderstellend document:

Het kaderstellend document heeft als doel om geldende, geformuleerde en opgehaalde kaders samen te voegen en te laten vaststellen door college en raad. Het document dient als uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.

De kaders in dit document vloeien voort uit een reeds doorlopen planproces en worden gepresenteerd samen met een schetsmatige weergave van het initiatief.

Het college en de raad is middels de RIB 2020-114 Voortgang woningbouwontwikkeling locatie Bruispad 2-4 van 1 december 2020 geïnformeerd over de stand van het project.

Voor de herontwikkeling van de locatie wordt in hoofdlijnen het proces gevolgd zoals dat is omschreven in de participatiegids. De ontwikkeling van Bruispad 2-4 is al enige tijd gaande. Voor lopende projecten is bij de besluitvorming over de participatiegids (juli 2020) beschreven dat: “het college zo veel als mogelijk aan (sluit) bij de nieuwe participatiegids en het stappenplan voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij werken we door op basis van al gezette stappen, en beginnen we een al in gang gezet proces niet opnieuw”.

Fase in het proces:

Omdat het project voor het opstellen en de vaststelling van de participatiegids is gestart, is het planproces op onderdelen al verder in ontwikkeling. Dit komt in dit kaderstellend document verder tot uitdrukking. Inmiddels is er voor de woningbouw een schetsontwerp opgesteld dat inmiddels aan de stadsbouwmeester is voorgelegd. Daarnaast is de buurt een aantal keer betrokken en gehoord over de plannen. De hierbij verzamelde wensen zijn voor zover mogelijk opgenomen in de planvorming.

Status van de ontwikkeling:

Het initiatief voor de ontwikkeling van de woningbouw aan het Bruispad loopt vanaf 2018.

Vanuit de genoemde 100-dagen Challenge is een integraal plan opgesteld waarin zowel de ontwikkeling van de naastgelegen school als de woningbouwontwikkeling deel van uit maakt.

Dit plan kende langere tijd een aantal knelpunten die inmiddels zijn ondervangen. Het ging hier over:

- Een voor de ontwikkeling noodzakelijke grondruil waarbij een deel van het school perceel noodzakelijkerwijs aan de openbare ruimte dient te worden toegewezen;
- Financiële uitgangspunten voor de aankoop door de initiatiefnemers;
- Behoud van bestaande bomenstructuur;
- Onzekerheid over de herhuisvesting van 's Heerenloo als huurder van een gedeelte van de Trefhorst.

1.2 Beschrijving plangebied

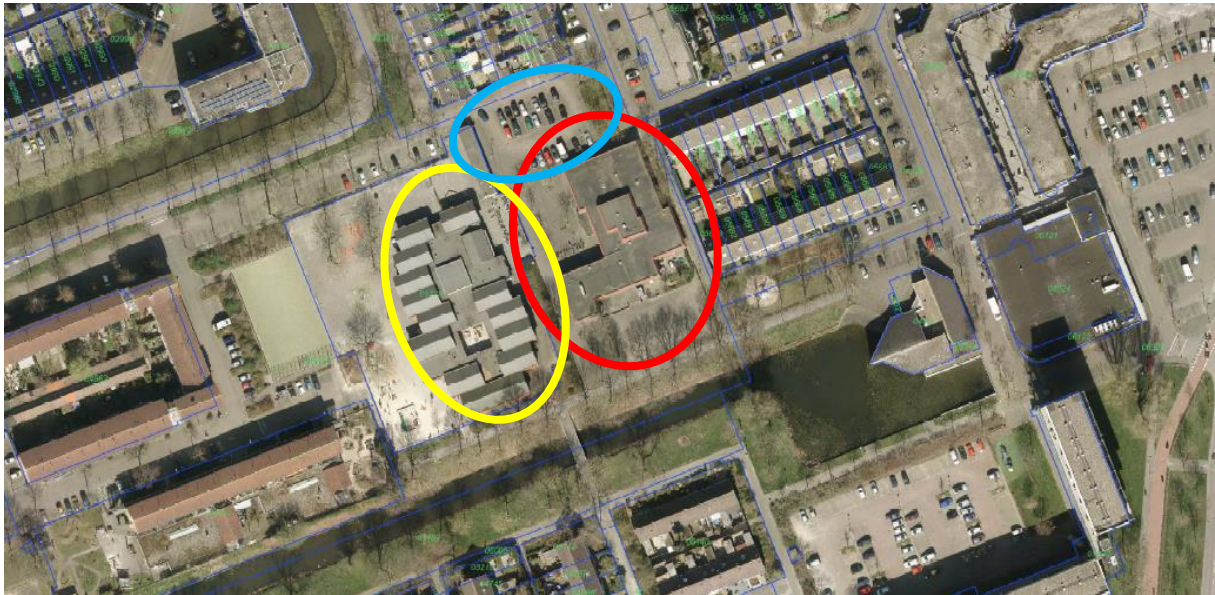
Huidige situatie en kenmerken:

Schothorst is een typische jaren 80 wijk met veel grondgebonden woningen in lange bouwblokken opgetrokken uit overwegend gele baksteen. De wijk kenmerkt zich door een betrekkelijk ruime opgezet met veel groen, speelplekken, goede voorzieningen (winkels en scholen), goed ontsloten voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer. Een van de voorzieningen is de Trefhorst: een voormalig jongerencentrum. Op dit moment is er de dagopvang van 's Heerenloo gevestigd. Deze locatie is eigendom van de gemeente Amersfoort en is in de strategie Sociale Woningbouw aangewezen als een te onderzoeken locatie voor sociale woningbouw. Naast het Bruispad 2-4 bevindt zich de basisschool "De Zevensprong", waarvan het gebouw op korte termijn wordt gesloopt en vervangen door een kindcentrum in twee bouwlagen. Dit is een zelfstandige ontwikkeling en procedure, maar wordt wel meegenomen in de totale herinrichting van het gebied met onder andere een buurtplein en Kiss&Ride voorziening.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het Keggeplein, een versteend parkeerplein met enkele bomen. In de huidige situatie wordt op dit plein een gedeelte van het parkeren / halen en brengen van de schoolkinderen, is opgelost.

Ten oosten van de het wijkcentrum staat een dubbele rij gezinswoningen, van 2-lagen met kap. De (gesloten) koppen van deze blokken zijn georiënteerd op de het pad tussen de woningen en het huidige wijkcentrum. Het pad met een groene uitstraling blijft behouden. De aanwezige bomen blijven zo mogelijk gehandhaafd of zullen worden vervangen of in de buurt worden gecompenseerd. Aan de zuidzijde ligt een verharde speelvoorziening en wordt het plangebied begrensd door de watergang aan het Klaartje Donzepad. Het water en de beplanting zijn onderdeel van de groenblauwe wijkstructuur. Deze bomen maken deel uit van de hoofdgroenstructuur. Bomen die tot deze structuur behoren worden in principe niet gekapt. Dergelijke grote bomen dragen niet alleen in beeld, maar ook klimaat, technisch veel bij aan de leefomgeving. De bomen zijn in redelijke conditie en hebben in de huidige situatie een levensverwachting van langer dan 10 jaar.

Locatie Bruispad 2-4, in de rode cirkel wijkcentrum 'de Trefhorst', in de gele cirkel basisschool 'de Zevensprong' en in de blauwe cirkel parkeerplaats 'Keggeplein'.



Stakeholders

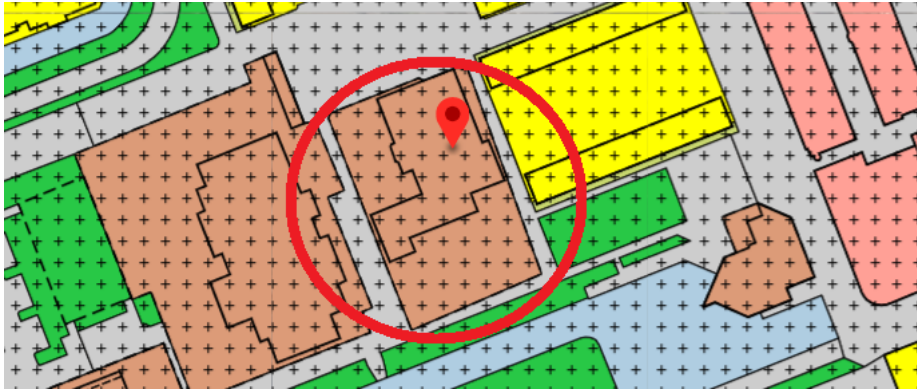
De volgende stakeholders worden onderkend in relatie tot de ontwikkeling van de woningbouw:

Stakeholders

Wie	Belang	Soort inbreng
Direct omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> - Verandering omgeving - Effecten op woonkwaliteit - Parkeerbalans - Verkeerafwikking school - Buurtplein en buurttuin 	Kennismakings- en inputgesprek met initiatiefnemers m.b.t. kaders en uitwerkingsvoorstel en bestemmingswijziging.
Wijk- en buurt bewoners	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeerbalans - Buurtplein en buurttuin 	Leefbaarheid wijk en buurt
Kindcentrum de 7 sprong	<ul style="list-style-type: none"> - Tijdige bouw nieuwe school; - Integrale inrichting omgeving - Parkeren en halen en brengen op orde - Relatie met de buurt 	Integrale afstemming ontwikkeling Bruispad en omgeving
Protestantse Kerk "De Hoeksteen"	<ul style="list-style-type: none"> - Verandering van omgeving - Relatie met de buurt 	Kennismakings- en inputgesprek met initiatiefnemers m.b.t. kaders en uitwerkingsvoorstel en bestemmingswijziging.
Bomenstichting	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud (waardevolle) bomen 	Stedelijk
SGLA	<ul style="list-style-type: none"> - Bewaken transparantie - Bewaken toekomstige leefbaarheid 	Stedelijk
's Heerenloo	<ul style="list-style-type: none"> - Tot uiterlijk september 2021 blijven gehuisvest op locatie Trefhorst 	Verhuist naar tijdelijke en later naar nieuwe locatie
Hulpdiensten	<ul style="list-style-type: none"> - Bereikbaarheid bij calamiteiten 	PLantoetsing
ROVA	<ul style="list-style-type: none"> - Vuil- en reststoffen inzameling 	Inpassing inzameling in plan en buitenruimte
Overig omgeving	<ul style="list-style-type: none"> - Verandering omgeving 	Bestemmingswijziging, zienswijzen

Planologische situatie

De ontwikkelingslocatie aan de Bruispad is gelegen binnen het bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming Maatschappelijk met functie aanduiding gezondheidszorg en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.



Verbeelding van het bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst

Omgevingsanalyse:

De ontwikkelingslocatie Bruispad in Schothorst(-Noord) ligt op de grens van de twee buurten Elly Takmastraat en Camera Obscurastraat. In deze buurten wonen ruim 3800 Amersfoorters in circa 1700 woningen. De bevolkingssamenstelling geeft het beeld dat past bij een wijk van rond de 40 jaar oud: relatief minder kinderen 0-19 jaar, een groeiend aantal senioren en relatief veel alleenstaanden. 34% van de huishoudens woont in een sociale huurwoning, het overige deel veelal in een koopwoning. Qua kenmerken als inkomen, opleiding etc. zweven deze Amersfoorters rond het stedelijk gemiddelde. Wat wel opvalt is dat zij op het gebied van gezondheid wel wat slechter scoren. Het gaat dan om bewegen en obesitas, met name onder senioren. In de twee buurten rond het Bruispad worden zowel de woningen als de buurt als geheel hoger gewaardeerd dan in Amersfoort gemiddeld. Aan de buurt is men ook gehecht. Echter de sociale cohesie is niet zeer sterk. De bewoners verwachten een negatieve ontwikkeling van de buurt, die mede te maken heeft met de veroudering van het openbaar gebied. Daarmee verband houdend wordt het onderhoud van de buurt minder goed gewaardeerd en ervaart men relatief meer gevoel van onveiligheid (terwijl er niet meer incidenten zijn). Ook ervaart men meer overlast gemiddeld. Als grootste probleem in de buurt noemt men het tekort aan parkeerplaatsen. Gebleken is dat direct rond de ontwikkellocatie voldoende parkeerplaatsen zijn.

Er wonen hier nogal wat kleinere huishoudens in (de vele) eengezinswoningen. Vaak zijn zij op leeftijd. De verwachting is dat een aantal van hen (op termijn) zal willen doorverhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning in de (gewaardeerde) buurt. Het gevolg daarvan is waarschijnlijk een nieuwe instroom van jonge huishoudens met kinderen. De vernieuwing van de scholen en speelplekken in de buurt is een welkome ontwikkeling. Het zou mooi zijn als de toe te voegen woningen rond het Bruispad toegankelijk zijn voor mensen die al in deze buurt wonen. Met name senioren zullen deze plek aan het water en nabij allerlei voorzieningen zeer waarderen.

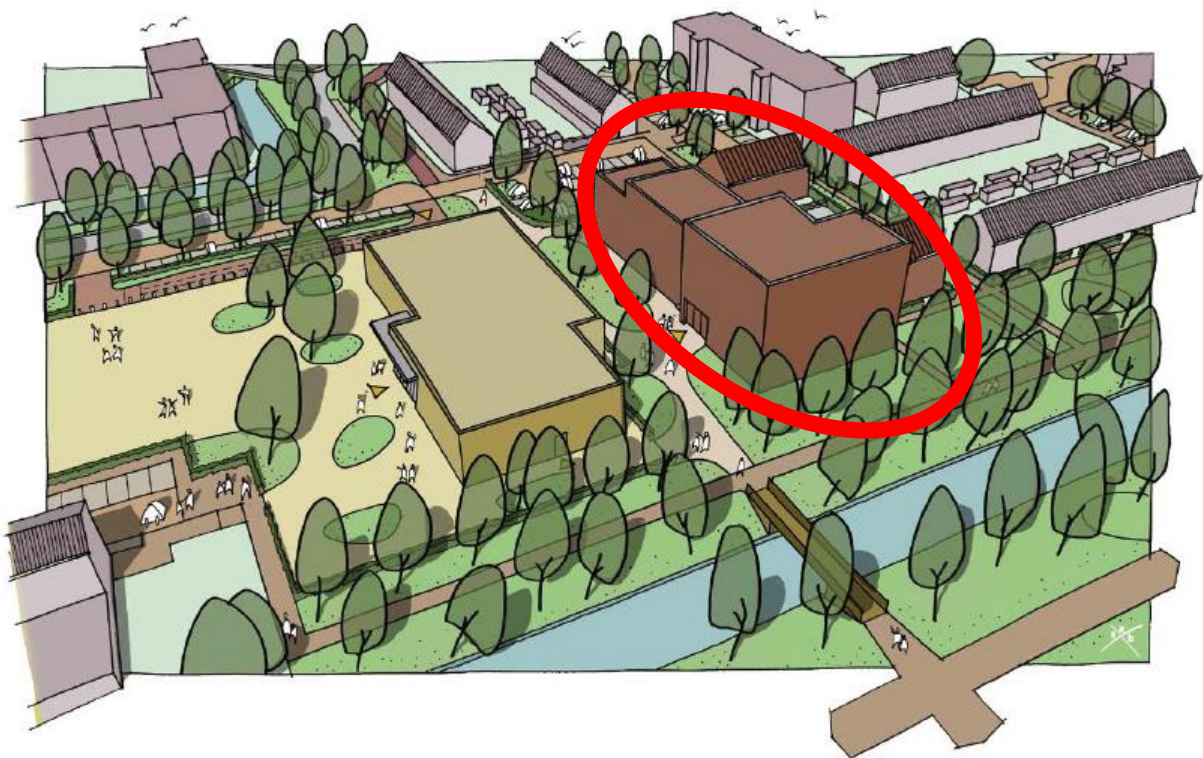
Een zorg die aandacht behoeft is de functie die deze locatie heeft voor jongeren. Hoewel het jongeren centrum dat er ooit zat, al een tijd is opgeheven, komen jongeren er nog steeds samen. De behoefte aan een ontmoetingsplek voor jongeren (zeker in de openbare ruimte) in Schothorst is groot. Zij maken gebruik van de buitenruimte van de Trefhorst. De behoeften van deze groep moeten ook meegewogen worden in deze nieuwe ontwikkeling.

Als impuls voor de sociale cohesie is een ontmoetingsplek voor meerdere leeftijdscategorieën een positief element. De mogelijkheid van een buurttuin is waarschijnlijk in trek. Elders in deze wijk zijn meer van dit soort initiatieven gezamenlijk door buurtbewoners ontwikkeld en zij zijn een succes. De ontwikkeling van schoolplein naar buurtplein kan daarop aansluiten, waarbij er naast spelen ook plek is voor ontmoeten. Essentieel daarbij is de overgang/afscheiding naar de omliggende straten. In het verleden zijn er wel eens spanningen geweest tussen omwonenden en spelende jeugd. Het zou mooi zijn een midden te vinden tussen zo min mogelijk overlast en toch sociale controle op het buurtplein.

2 Ontwikkelvisie

2.1 Ruimtelijk-functionele visie

Op de locatie van wijkcentrum de Trefhorst (in de rode cirkel) zijn 43 nieuwe woningen gepland en 43 parkeerplaatsen. Omnia Wonen gaat 22 appartementen verhuren. De toekomstige bewoners van deze appartementen kijken uit op het schoolgebouw. Er komen 15 koopappartementen met uitzicht naar het Klaartje Donzepad. Verder zullen er nog 6 grondgebonden eengezinswoningen voor de verkoop worden gerealiseerd die aansluiten op de bestaande rijenwoningen aan de Camera Obscurastraat.



1. **WONEN & SCHOOL** - De ruimte tussen het nieuwe schoolgebouw en de woningbouw wordt opnieuw ingericht en wordt een verbindende schakel van noord naar zuid voor voetgangers. De nieuwe school komt op bijna dezelfde locatie als het huidige schoolgebouw en krijgt twee bouwlagen. Samen met SKA ontwikkelt Meerkring een Kindcentrum voor kinderen van 0-12 jaar.
2. **AUTOVERKEER** - Het autoverkeer voor de school en voor bewoners wordt gescheiden. Doorrijden met de auto van het Keggeplein richting Abraham Blankaartsingel is niet meer mogelijk. Dat is veiliger voor schoolgaande kinderen en voor de voetgangers op het Bruispad. En is voortzetting van het voorkomen van sluipverkeer van de Abraham Blankaartsingel naar de Camera Obscurastraat. De school voorziet in een eigen haal-en brengvoorziening in de vorm van een in het buurtplein geïntegreerde Kiss&Ride strook als onderdeel van het toekomstige buurtplein.
3. **PARKEERPLAATSEN** - De nieuwe bewoners parkeren in een half verdiepte parkeergarage onder de nieuwe woningen. Op het Keggeplein komen extra parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Een deel van de aan de voormalige Trefhorst toegewezen parkeerplaatsen (12) komt ten goede aan de parkeerbehoefte vanuit het woningbouw. De vervallen parkeerplekken zullen terugkomen aan de westzijde van het Keggeplein.
4. **PRIVACY HUIDIGE BEWONERS** - De bewoners van de appartementen kijken uit richting de school en Klaartje Donzepad.
5. **SPEEL- EN BUURTPLEIN** - Het is de intentie van de school om een speel-en buurtplein te ontwikkelen; dus meer dan alleen een schoolplein. Daarbij wordt ook het sportveld aan de Meester Pennewipstraat

en speelplek aan Klaartje Donzepad betrokken en wordt gezocht naar de mogelijkheid voor een gecombineerde school- en buurttuin.

6. OPENBARE RUIJTE – De bestaande bomen blijven zo mogelijk gehandhaafd en de groeiomstandigheden worden verbeterd. Zo vormen de bomen aan de zuidzijde van de nieuwbouw een bescherming tegen zoninstraling, maar ook een privacy scherm naar de woningen aan de andere zijde van de watergang. Ook wordt zo veel mogelijk verharding verwijderd en 'groen' toegevoegd.



2.2 Bebouwing

In het blok woningbouw dat wordt ontwikkeld zijn 37 appartementen en 6 eengezinswoningen opgenomen. Het appartementencomplex komt tegenover de nieuw te bouwen school te liggen; haaks op het complex komen aan de uiteinden, in twee blokken (van drie woningen), de gezinswoningen. De appartementen en woningen delen een half-verdiept parkeerterrein, waaraan ook de bergingen en (secundaire) toegangen tot de woningen gelegen zijn. De toegang tot het half-verdiepte parkeren is gelegen aan de zijde van het Keggeplein, in de ruimte tussen het appartementencomplex en het blokje rijwoningen. De huur- en koop appartementen zijn ieder ondergebracht in een eigen deel en hebben een eigen entree. In aansluiting op de omliggende wijk bestaan de eengezinswoningen (boven maaiveld) uit twee bouwlagen met kap. Het appartementencomplex bestaat (boven maaiveld) uit maximaal vijf bouwlagen en is plat afgedekt. De appartementen hebben buitenruimtes aan de buitenzijde van het blok, zodat de omgeving verlevendigd wordt. De gezinswoningen hebben buitenruimtes aan de binnenzijde van het bouwblok; een intiem buitendek boven het parkeren. Eenheid binnen het bouwblok wordt onder andere gezocht in de toepassing van een soortgelijke structuur ter plaatse van de galerij, het trappenhuis en de gevelopeningen van de gezinswoningen.



In de binnenruimte van het complex zijn de buitenruimtes van de eengezinswoningen opgenomen. Deze liggen half opgetild, aansluitend op de woonlaag, boven parkeerplaatsen op het dek. De overgang naar de vide wordt middels groen vorm gegeven. De sfeer wordt verzacht en de privacy versterkt.

Het woongebouw wordt ontworpen als een samenhangend geheel waarbinnen de diverse programmaonderdelen zich onderscheiden. Dit geldt voor het wonen, de buitenruimte en de verkeersruimte. Het gebouw wordt opgetrokken in metselwerk voorzien van verfijnde metselwerk-detaillering.

2.3 Doelstelling van de ontwikkeling

De ontwikkeling heeft als doel om primair invulling te geven aan de grote vraag naar woningen. Vanuit betrokkenen en vanuit de buurt is uitgesproken en onderkend dat er behoefte bestaat aan koopwoningen en uitbreiding van sociale huurwoningen. Een en ander wordt gestaafd vanuit de omgevingsanalyse.

Met de inrichting van het gebied in samenwerking met de ontwikkeling van de naastgelegen school, wordt integraal naar het gebied gekeken en de verschillende ontwikkelingen op elkaar afgestemd. Hierdoor is het mogelijk om de parkeerplaats op het Keggeplein te optimaliseren, de groenstructuur te versterken en ook de zone tussen de nieuwe school en woningen meer kwaliteit te geven. Onderdeel van de verschillende ontwikkeling is de inrichting van het buurtplein dat samen met de school en omwonenden vorm krijgt.

3 Inhoudelijke Kaders

In deze paragraaf worden de kaders voor inhoud gegeven voor de verdere uitwerking van het plan Bruispad 2-4 tot een uitwerkingsvoorstel. Deze kaders vormen het voorstel voor een besluit over de verdere invulling van de locatie. Het is een mix van concrete kaders qua functie en omvang en abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Daarnaast worden de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten benoemd vanuit bestaand beleid.

3.1 Juridisch-planologische kaders

De ontwikkelingslocatie aan de Bruispad is gelegen binnen het bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming Maatschappelijk met functie aanduiding gezondheidszorg en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

De bestemming kent een bouwvlak van plm. 1100m². Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden volgebouwd. Bebouwing binnen het bouwvlak mag niet hoger zijn dan 8 meter.

Het bestemmingsplan Schothorst-Zielhorst biedt qua gebruik en bouwen geen mogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt geen bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (ook wel binnenplanse afwijkmogelijkheid genoemd). Er is ook geen algemene maatregel van bestuur waaruit een dergelijk bevoegdheid voortvloeit.

Het initiatief kan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (het vroegere projectbesluit) zoals beschreven in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hiermee wordt de bestaande bestemming volgens het bestemmingsplan niet gewijzigd, maar een nieuw bouw- en gebruiksmogelijkheden bij omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Bij een herziening van het geldende bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden - welke uit de verleende omgevingsvergunning voortvloeit - verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan (omgevingsplan). De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan komen daarmee in de toekomst te vervallen.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan dient in ieder geval getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening, verplichtingen uit wet- en regelgeving en de gemeenteraad dient verklaring van geen bedenking (vvgb) af te geven. Om tot een (ontwerp)besluit te komen dient in ieder geval de volgende omgevingsaspecten te worden verkend en waar van toepassing nader onderzocht en uitgewerkt te worden:

- Archeologie;
- Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Explosieven onderzoek;
- Externe veiligheid;
- Flora en fauna/ecologie;
- Geluid;
- Geur;
- Ladderonderzoek/behoefteonderzoek;
- Luchtkwaliteit;

Voor het archeologisch onderzoek is al bekend dat dat niet nodig is voor deze locatie.

3.2 Programmatische kaders

De vraag naar woningen in Amersfoort en in de regio is groot. In het Deltaplan Wonen – op 28 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld – is het actuele woonbeleid beschreven. Als nadere uitwerking van het Deltaplan heeft de gemeenteraad op 16 juli 2019 het Besluit Huisvesting Middeninkomens vastgesteld. Ten aanzien van de woningbouwopgave is bepaald dat er tot 2030 voldoende, betaalbare en passende woningen gebouwd moeten worden voor alle doelgroepen.

Om in de vraag naar voldoende woningen te voorzien, moeten er in de periode 2018 – 2030 ongeveer 1.000 woningen per jaar worden gerealiseerd (totaal 10.000 tot 12.000 extra woningen). De beschikbare ruimte voor woningbouw is dan ook hard nodig voor mensen die nu en in de toekomst een woning zoeken en daarmee blijft de gemeente actief inzetten op woningbouw op alle daarvoor beschikbare locaties. Daarbij is extra aandacht voor de betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens. Ook moeten er passende woningen gebouwd worden voor alle doelgroepen: van jongeren, gezinnen tot ouderen en voor kwetsbare doelgroepen. Er is diversiteit nodig van woonmilieus en woningkenmerken. Per woningbouwlocatie wordt bekeken hoe een optimale bijdrage aan deze woonopgave geleverd kan worden, ook in relatie tot de haalbaarheid en andere gemeentelijke ambities.

De aanvang van het initiatief en de ontwikkeling van het Bruispad 2-4 stammen van voor de vaststelling het Deltaplan Woningbouw Amersfoort.

Er wordt om die reden niet aan alle uitgangspunten vanuit het Deltaplan en het Besluit Huisvesting Middeninkomens voldaan. Echter, dit plan is in het kader van het Deltaplan wonen een bestaand plan en hoeft derhalve niet te voldoen aan de regels van het Deltaplan en het Besluit Huisvesting Middeninkomens. In de Raadsinformatiebrief [Voortgang Woningbouw](#) (4 februari 2020) is aangegeven welke projecten wel moeten voldoen en welke niet hoeven te voldoen. In dit geval hoeft dit project niet te voldoen omdat:

- Het initiatief en de plannen vanuit een 100 dagen challenge vanuit de provincie reeds in 2018 is gestart;
- Randvoorwaarden en wensen uit de buurt zijn opgehaald en ingepast en reeds over het plan is gecommuniceerd en geparticipeerd. Dit heeft in meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden.
- Er ruim 50% sociale woningen in het huidige plan zijn ingepast;
- Het project minder dan 49 woningen omvat.

Op basis van de huidige stand van het project, gelden de volgende kaders:

- Het plan draagt bij aan de grote woningbouwopgave in Amersfoort, ook in kwalitatieve zin door de diversiteit van typen woningen en de ruime aanwezigheid van sociale huurwoningen;
- Bruispad 2-4 voorziet in de realisatie van 43 woningen. Het betreft een mix van appartementen (37) en grondgebonden woningen (6);
- Er wordt gebouwd voor lage en middeninkomens;
- Er worden 22 sociale huurwoningen gebouwd (51% van het programma), waarvan 7 tot de eerste aftoppingsgrens. Deze worden verhuurd via Woningnet;
- Er worden 21 woningen in het hoger segment gebouwd;
- De sociale huurwoningen zijn gemiddeld 60m² GO;
- De vrije sectorappartementen zijn gemiddeld 78 m² GO;
- De vrijesector grondgebonden woningen zijn gemiddeld 125 m² GO;
- Er zijn 13 bestaande parkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte voor bezoekers parkeren;
- Er dienen minimaal 42 parkeerplaatsen minimaal half verdiept onder het gebouw te worden aangelegd;
- Er dienen bergingen in pandig of minimaal half verdiept onder het gebouw te worden ingepast;
- Dit plan dient wel te voldoen aan de Uitwerking van de Strategie Sociale Woningbouw waarin is bepaald dat er minimaal 35% sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden. Er worden in dit plan 22 sociale huurwoningen gerealiseerd; dat is 51% van het totaal aantal woningen.

3.3 Ruimtelijke kaders

- De bebouwing moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk en bijdragen aan de ambities (groei, duurzaam en inclusief).
- Nieuwe bebouwing voegt zich binnen het beeld van de omgeving in volume en hoogte; hierbij concentreert het hoogste deel van de bebouwing maximaal 5 bouwlagen exclusief half verdiepte bergingen en parkeren, zich op de watergang aan de zuidzijde.
- Welstand: De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) dient tijdig bij de planuitwerking te worden betrokken.

3.4 Kaders voor de openbare ruimte

Groen & natuur

- De Bomenleidraad is van toepassing
- Uitgangspunt is behoud of binnenplanse compensatie van bestaande bomen. Er is al een Boom Effect Rapportage opgesteld die als leidraad voor de verdere uitwerking dient. Compensatie kan gezien worden binnen de contouren van de woningbouwontwikkelingen en de ontwikkeling van de naastliggende school met bijbehorend buurtplein.
- Het plangebied grenst aan een groenstructuur. Met de juiste invulling kan de ontwikkeling een positieve bijdrage leveren aan de groene hoofdstructuur en ecologie;
- Ontwerp natuurinclusief: integreer groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke, naar binnen gekeerde verlichting;
- Beperking van het oppervlak aan verharding in het gebied, de openbare ruimte wordt ingericht volgens de Richtlijn Klimaatbestendige bouw.

Algemeen

- Bij de inrichting van het openbare gebied is het handboek Inrichting openbare Ruimte (HIOR) van toepassing
- Hierbij is speciale aandacht voor de beperking van oppervlak aan verharding in het gebied, de openbare ruimte wordt ingericht volgens de Richtlijn Klimaatbestendige bouw.
- Toegankelijkheid: Amersfoort toegankelijk is de richtinggevende leidraad.

Verkeer en parkeren

- Visie verkeer en vervoer 2030 is van toepassing;
- Parkeernormen 2020 gemeente Amersfoort zijn van toepassing;
- Fietsparkeer-kencijfers 2020 gemeente Amersfoort zijn van toepassing;.
- Parkeerbalans:
 - Voor de woningen zijn op basis van het genoemde programma, 42 parkeerplaatsen nodig op eigen grond;
 - Op het Keggeplein dienen 4 extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Hiermee zijn er 13 parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers op het Keggeplein;
- Fietsgebruik in voetgangersgebied: In de huidige situatie wordt het Bruispad gebruikt door fietsverkeer als verbinding met Schothorst-Zuid. Met de herinrichting van het gebied wordt dit ontmoedigd door het gebied tussen de woningen en de school als verblijfsgebied in te richten.
- Kiss & Ride-strook: K&R is in dit gebied onderdeel van de parkeernorm. Als onderdeel van het buurtplein is een Kiss & Ride-strook opgenomen voor het halen en brengen van schoolgaande kinderen. De K+R geeft ouders de mogelijkheid om op een meer vloeiende wijze kinderen op te halen en af te zetten.

3.5 Kaders vanuit cultuurhistorie & monumentenzorg

Op dit vlak zijn geen kaders van toepassing

3.6 Financiële kaders

De locatie van genoemde ontwikkeling is in eigendom van de gemeente Amersfoort. Indien de gemeente de locatie in huidige staat verkoopt zal een marktconforme prijs overeengekomen worden. Met de koper zullen dan afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal. Indien de gemeente het plan zelf ontwikkelt dan zal het kostenverhaal worden verzekerd door de verkoop van bouwrijpe kavels. Hiervoor zal dan te zijner tijd een grondexploitatie worden opgesteld.

Inmiddels is overeenstemming op hoofdlijnen over de financiële afwikkeling.

3.7 Duurzaamheid

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Als er nieuwe woningen gebouwd worden is dat bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig mogelijk te doen. We werken aan vier pijlers om de stad duurzamer te maken:

1. Energietransitie
2. Circulaire economie
3. Klimaatadaptatie, groen en natuurinclusief
4. Duurzame mobiliteit

Om toe te lichten wat we daaronder verstaan is een **leidraad duurzame nieuwbouw** ontwikkeld. De leidraad is [hier](#) te downloaden via de website van de gemeente Amersfoort. Hierin is per pijler omschreven wat belangrijk is en wat we er onder verstaan. Ook wordt hierin verwezen naar de richtlijn klimaatbestendige bouw. ([te downloaden via deze link naar de website](#))

Wat betekent dit concreet:

Vanuit het landelijke bouwbesluit zijn daarnaast enkele aspecten van duurzaam bouwen verplicht. Bijvoorbeeld het goed isoleren van de woningen en gebruik maken van duurzaam opgewekte energie. Dit is vertaald in een BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Maar ook de MPG (milieu prestatie gebouw) is onderdeel van het wettelijk kader. Halverwege 2021 zal er een aanscherping van deze norm plaatsvinden van 1,0 naar 0,8.

In Amersfoort gelden naast de landelijke vereisten enkele specifieke eisen:

- Totdat er een landelijke aanscherping geldt in Amersfoort een lagere MPG-eis van 0,9. Deze is vastgelegd in de bouwverordening.
- Lood, zink en koper worden niet toegepast indien deze materialen in direct contact komen met regen- of oppervlaktewater (tenzij dubbel gecoat).
- Tropisch hardhout wordt uitsluitend toegepast met FSC-certificaat of PEFC-keurmerk
- Op het plan is de leidraad voor Duurzame Nieuwbouw van toepassing
- RIB 2019-067 Uitvoering energieneutraliteit, energieleverend en circulariteit in de Nieuwbouw is van toepassing. Uitgangspunt van deze RIB is dat de initiatiefnemer er naar streeft dat de nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd (ambitie is energieleverend)
- Er wordt door de initiatiefnemer een Duurzaamheidsvisie en Energieconcept opgesteld waarin is onderzocht of en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van RIB 2019-067 en de leidraad duurzame nieuwbouw.
- In de duurzaamheidsvisie wordt uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de vier pijlers: Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit.
- Het plan moet voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort. Onderdeel daarvan is het afkoppelen van Hemelwater.

3.8 Vuil- en Grondstoffen inzameling

Voor de restvuilinzameling is voldoende capaciteit beschikbaar in de nabijgelegen inzamelvoorzieningen. De inzameling van GFT, PMD, papier en glas, dient op eigenterrein van de initiatiefnemer te worden ingevuld. Hierover dienen nadere afspraken met ROVA te worden gemaakt gedurende de uitwerkingsfase.

3.9 Civieltechnische kaders

De locatie is onderzocht op aanwezige ondergrondse infrastructuur. Op onderdelen zullen leiding verlegd moeten worden. Hiervoor dient in een K&L tracé te worden ingepast in de openbare ruimte. De bebouwing dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Hiervoor gelden de richtlijn en zoals die binnen de gemeente van toepassing zijn. Omdat het hier om een bestaande locatie gaat is de verwachting dat er geen aanvullende restzettingseisen hoeven te worden gesteld anders dan geldend binnen de gemeente. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

3.10 Archeologie.

Het Bruispad ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Dat betekent dat in plangebieden groter dan 10.000m² waarbij bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Het plangebied is kleiner is dan 10.000m². Bovendien zal de huidige bebouwing voor bodemverstoring hebben gezorgd, waardoor eventuele archeologische resten niet meer aanwezig zullen zijn. De locatie van de nieuwbouw komt voor een zeer groot deel ter plaatse van de oudbouw. Dat betekent dat de daadwerkelijk niet te verstoren bodemwerkzaamheden aanzienlijk kleiner worden dan 10.000m². Er hoeft hier dus geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

3.11 Raakvlakken met de omgeving en andere projecten

In de planvorming is de ontwikkeling van de woningbouw en van het naastgelegen Kindcentrum, in aanvang integraal benaderd. Deze integraliteit heeft zich met name gericht op de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. Inmiddels geldt dat voor het kindcentrum een omgevingsvergunning voor de bouw wordt aangevraagd. Voor de woningbouw zal dit later dit jaar kunnen gaan plaatsvinden. De inrichting van de buitenruimte van zowel de school als rond de woningen wordt in samenspraak ingevuld en vormgegeven. Voor de bouw van zowel de woningen als de school dient de bouwlogistiek en daar mee de veiligheidseisen, goed te worden vormgegeven en ingevuld.

De raakvlakken en integraliteit dienen nadrukkelijk onderdeel te zijn van de nadere uitwerking van de genoemde plannen.

3.12 Opzet uitwerkingsvoorstel

In het uitwerkingsvoorstel wordt het plan uitgewerkt binnen de genoemde kaders en wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen. Voor de ontwikkeling van Bruispad 2-4 bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

- Een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.)
- Een duurzaamheidsvisie

Het uitwerkingsvoorstel dat na vaststelling van de voorliggende kaderstellende notitie, voor deze locatie wordt opgesteld, zal bestaan uit een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan waarin een nadere

onderbouwing wordt gegeven van hoe het plan aan de gestelde kaders voldoet en bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omgeving.

Het uitwerkingsvoorstel bevat een gedetailleerd inrichtingsplan van de openbare ruimte, met daarin:

- een passende verkeersafwikkeling en parkeerbalans en parkeeroplossing. Hierin zal ook het langzaam verkeer worden beschouwd.
- de gedetailleerde inrichting van de openbare ruimte rond de ontwikkellocatie in aansluiting op de openbare ruimte rond het naast liggende Kind-Centrum en het buurtplein. Hierin komt uiteraard het groen in tot uitdrukking;
- een verduidelijking van de verduurzamingsaspecten van de openbare ruimte in relatie tot het initiatief;
- Openbare verlichting;
- Sociale veiligheidsaspecten.

Het uitwerkingsvoorstel bevat eveneens een helder verslag/rapportage van de wijze waarop de participatie in deze fase heeft plaatsgevonden en onderbouwing van wijze waarop inbreng vanuit de omgeving is verwerkt en afgewogen.

4 Kaders voor het Proces.

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook wordt de beoogde planologische procedure toegelicht en wordt inzicht gegeven in de globale planning en besluitvorming. Ook worden de belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht en wordt benoemd op welke manier de participatie plaatsvindt.

4.1 Projectorganisatie

Het kernteam wordt gevormd door de ontwikkelingsmanagers van Omnia /LATEI en de gemeentelijk projectmanager. Omnia /LATEI is als initiatiefnemer overall in the lead. De gemeentelijk projectmanager wordt ter zijde gestaan door diverse adviseurs vanuit de diverse betrokken disciplines. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling aangegeven.

	Initiatiefnemer	Gemeente
Participatietraject	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Procedure Omgevingsvergunning	Vorbereiden en indienen aanvraag	Meedenken, adviseren, toetsend, bestuurlijke besluitvorming

4.2 Communicatie & Participatie

Participatie in fase 1: Verkenning initiatief

Volgens de participatiegids wordt de participatie met omwonenden en belanghebbenden in een aantal stappen doorlopen. Te beginnen met een verkennende fase, waarbij het eindproduct de (vastgestelde) kaders zijn. Hieronder staat beschreven hoe de participatie in de verkennende fase heeft plaatsgevonden.

Ophalen informatie bij bewoners en belanghebbenden

In oktober 2018 is gestart met de participatie voor de nieuwbouw van woningen en een school aan het Bruispad. Er zijn toen ruim 400 bewoners uit de omgeving per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst heeft op 11 oktober 2018 plaatsgevonden. Voorafgaand hieraan zijn 27 omwonenden geïnterviewd. Naast de bijeenkomst en de interviews is er een buurtsafari geweest, waarbij in kleine groepjes bewoners door het gebied liepen met de stedenbouwkundig ontwerpers. Een uitvoerig verslag van de participatie is terug te vinden in bijlage 1. Daarin staat ook een overzicht met de gemaakte opmerkingen. Voor de gebiedsontwikkeling waren toen de belangrijkste opmerkingen:

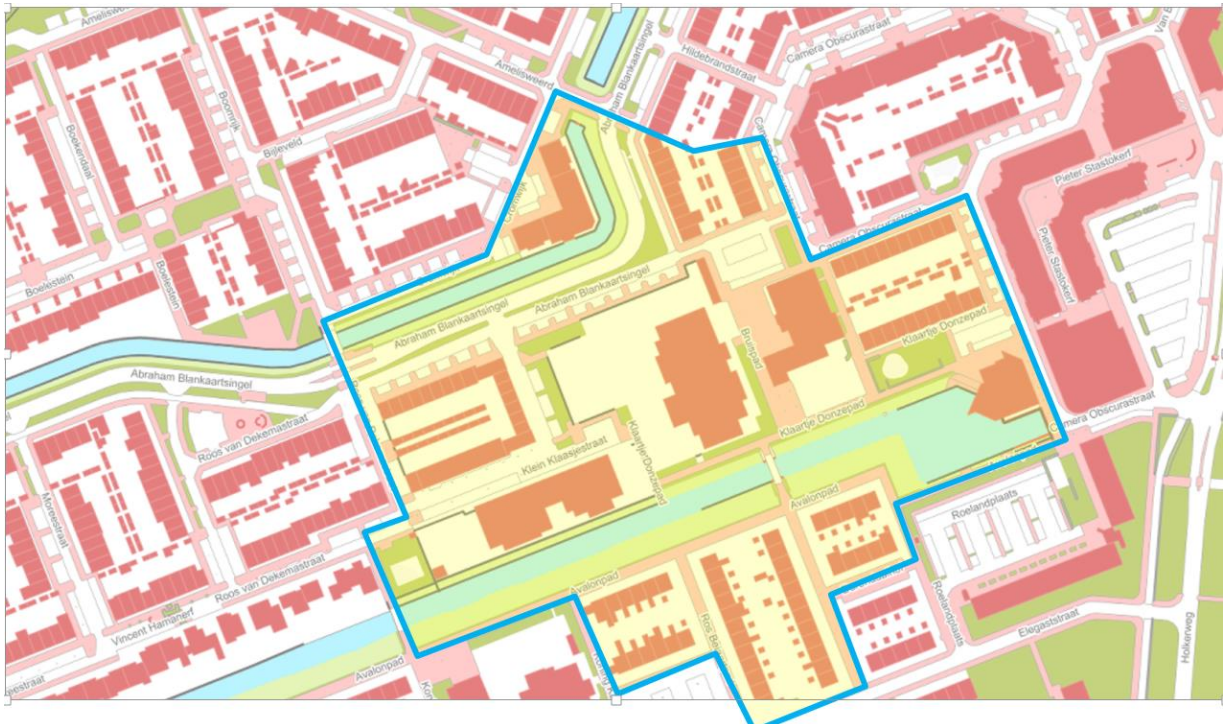
- “Ik vind het niet erg dat het plat gaat, maar het moet niet te hoog worden”;
- “Speelvoorzieningen belangrijk”;
- “Zet de woningen op de plek van het voetbalveld. Daar staat het minder dicht op bestaande huizen en daar is toch al hoogbouw. En dan de school op de plek van de Trefhorst”;

- “Het moet opener, want anders komen er onveilige steegjes”;
- “Nu op dit gebied weinig sociale controle”;
- ‘School in 2-3 lagen geen probleem”;
- “Fijn als de school echt een wijkfunctie gaat vervullen. Er komen steeds meer jonge gezinnen in de wijk wonen, maar de voorzieningen hiervoor lopen echt nog achter”;
- “Er mist: veilige speelruimte voor kinderen onder 10 jr”;
- “Geen 50 appartementen, 5 hoog”;
- “Aan het water bouwen, liefst 3 rijen laagbouw”;
- “Wij willen alleen hoogste segment sociale huurwoningen”;
- “Het lijkt ons een goede zaak dat er betaalbare huurwoningen bijgebouwd worden”;
- “Pad langs het water is wandelpad maar iedereen fietst er”;
- “Genoeg parkeerruimte maken of meer ruimte, is nodig”;

Na de bijeenkomst van oktober 2018 is er in november 2018 een bijeenkomst gehouden waarin schetsmatig is aangegeven hoe de gemaakte opmerkingen passen in de mogelijke ontwikkeling.

Daarna is met de verdere uitwerking van het plan aan de slag gegaan. Omdat het hier een ontwikkeling betreft van woningbouw en schoolgebouw met meerdere partijen, heeft het lang geduurd voordat de kaders voor het plan zijn uitgewerkt.

Om de omwonenden en belanghebbenden goed te informeren is er in januari 2019 een nieuwsbrief verschenen met informatie over de stand van zaken.



Verspreidingsgebied buurtbrieven en nieuwsbrieven.

Reageren op de kaders

Op 25 november 2020 is een papieren nieuwsbrief gestuurd aan 440 adressen. Daarnaast is dezelfde informatie gestuurd via een digitale nieuwsbrief naar belanghebbenden. In de nieuwsbrief staan schetsen van het aangepaste plan.

Door de coronamaatregelen van dat moment was het niet mogelijk om een (inloop)bijeenkomst te houden. Daarom stond in de nieuwsbrief een uitnodiging voor een online spreekuur. Ook bestond de mogelijkheid om over de plannen en gewenste kaders te mailen of te bellen voor een persoonlijke toelichting of het geven van reacties.

In totaal hebben zeven personen zich aangemeld en deelgenomen aan het online spreekuur op 7 december 2020. Van vier omwonenden is een mail ontvangen.

Een uitgebreid overzicht van de binnengekomen reacties is terug te vinden in bijlage 1. De belangrijkste opmerkingen waren:

- Bewoner vindt dat er teveel woningen zijn gepland;
- Er wordt aandacht gevraagd voor de veiligheid van voetgangers en de behoefte aan een buurtplein;
- Bewoners vragen aandacht voor extra verkeersstromen en parkeerdruk, vooral door school en Kinderdagverblijf. De ingetekende atletiekbaan met dubbelfunctie als Kiss+Ride stook valt in de smaak;
- Sociale veiligheid: op het Keggeplein en op terrein van de Trefhorst ondervinden omwonenden overlast van hangjongeren. Daarom vragen enkele bewoners om aandacht voor veiligheid, verlichting en sociale controle;
- Enkele bewoners vragen om het schoolplein in te richten als buurtplein en eventueel een buurttuin met een ontmoetingsfunctie en mogelijkheid voor kleine kinderen om te spelen.

Onder 1.2 zijn de stakeholders voor deze ontwikkeling beschreven en weergegeven.

Voorliggende kaders voor Inhoud & proces worden in concept voorgelegd aan de stakeholders. Hierbij zal ook geïnventariseerd worden of en op welke wijze belanghebbenden willen worden betrokken in het vervolgproces.

Participatie in fase 2: uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel

Fase 2 volgt op het hierboven omschreven doorlopen proces.

In deze fase werken de initiatiefnemer en de gemeente de vastgestelde kaders uit in een plandocument waarin in woord en beeld onder andere inzicht wordt gegeven in de stedenbouwkundige opzet, de bouwmassa's en het programma.

Omdat de ontwikkeling al sinds 2018 loopt is de stedenbouwkundige opzet voor de woningbouw op hoofdlijnen reeds uitgewerkt. Het betekent dat er in fase 2 voor de belanghebbenden ruimte is om nog in gesprek te gaan met de initiatiefnemer over de stedenbouwkundige uitwerking, maar dat het startpunt voor dit gesprek begint met een concept stedenbouwkundig plan.

De initiatiefnemer en de gemeente gaan in deze fase in gesprek met belanghebbenden om het plan toe te lichten en de reacties daarop te verzamelen. Vervolgens wordt gekeken of en op welke wijze de wensen en ideeën van belanghebbenden mee kunnen worden genomen in de uitwerking. In 2020 hebben deze gesprekken plaatsgevonden en is de nodige informatie verzameld.

De initiatiefnemer legt het concept uitwerkingsvoorstel voor aan de belanghebbenden voor een laatste reactie.

De initiatiefnemer geeft aan welke reacties wel 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.

Voor dit type besluit bestaat er geen bezwaarprocedure.

Participatie in fase 3: uitwerking uitwerkingsvoorstel in omgevingsplan en Ontwerp. (t.b.v. bestemmingswijziging)

Als het college instemt met het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de uitwerking in een ontwerp voor gebouwen en buitenruimte. In deze fase wordt ook de bestemmingswijziging voorbereid en georganiseerd. De initiatiefnemer legt in een aantal rondes het steeds verder uitgewerkte ontwerp voor aan de gemeente.

In dit geval kan worden uitgegaan van een uitgebreide omgevingsplanprocedure die door de initiatiefnemer wordt ingezet.

Binnen deze procedure zal ook met betrokken worden gecommuniceerd over de verdere planontwikkeling. De wijze waarop zal nader worden uitgewerkt.

Initiatiefnemer en gemeente geven belanghebbenden online gelegenheid om de ontwikkelingen te volgen en te reageren. Hiervoor is er een projectwebsite opgericht: www.bruispad.nl met een daaraan gekoppelde nieuwsbrief waarvoor mensen zich kunnen inschrijven.

4.3 Procedure omgevingsvergunning (het vroegere projectbesluit)

Het bestemmingsplan volgt de procedure volgens model 2 van de notitie Rol van de Raad in RO procedures:

- De initiatiefnemer dient overeenkomstig met het uitwerkingsvoorstel een aanvraag omgevingsvergunning in.
- Burgemeester en wethouders stelt op basis van het uitwerkingsvoorstel een ontwerpbesluit (ontwerp-omgevingsvergunning) op.
- Vooroverleg: Het Besluit ruimtelijke ordening (ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van de Besluit ruimtelijke ordening) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het ontwerpbesluit een mogelijkheid om overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het ontwerpbesluit in het geding zijn.
- De reacties van het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbesluit.
- De gemeenteraad wordt voorgesteld om een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven. De gemeenteraad neemt in hetzelfde raadsvoorstel kennis van het ontwerpbesluit. Verder wordt gevraagd om in te stemmen om het ontwerpbesluit ter inzage te leggen.
- Het college van burgemeester en wethouders legt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de Stadsberichten van Stad Amersfoort, de digitale Staatscourant en de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit wordt ook in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Na afloop van de zienswijzeperiode, stelt burgemeester en wethouders een zienswijzennota op. Hierin staat hoe met de zienswijzen om te willen gaan en of deze tot aanpassingen aan het ontwerpbesluit leiden. Burgemeester en wethouders verzoekt vervolgens aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenking af te geven. Na afgifte van de verklaring van geen bedenking, verleende het college van burgemeester en wethouders de gevraagde omgevingsvergunning.
- De bekendmaking van de omgevingsvergunning wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de Stadsberichten van Stad Amersfoort, de digitale Staatscourant en de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit wordt ook in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na publicatie beroep instellen tegen de omgevingsvergunning (definitief besluit). Beroep kan ingesteld worden bij de rechtbank.
- Belanghebbenden die beroep hebben ingesteld, kunnen na de uitspraak van de rechtbank hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.4 Onderzoeksvragen

De volgende omgevingsaspecten dienen te worden verkend of deze nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Geluid
- Flora en fauna
- Archeologie
- Bodemonderzoek
- Bedrijven en milieuzonering
- Bomen effect rapportage
- Duurzaamheidsvisie en QuickScan energieconcept.

- Externe veiligheid
- Niet Gesprongen Explosieven
- AERIUS-berekening
- Planologisch relevante leidingen
- Watertoets

4.5 Toetsing

De gemeente kent twee onafhankelijke toetsingscommissies, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en Woon Advies Commissie (WAC). Daarnaast kent de afdeling Leefomgeving (LO) een interne toetsingscommissie om plannen te toetsen op aspecten van onderhoud en beheer.

Het is van belang om deze toetsingscommissies tijdig om advies te vragen. Zo is het verstandig om het concept uitwerkingsvoorstel voor advies te leggen aan de CRK en de toets-commissie van LO.

WAC wordt in principe pas betrokken in de uitwerkingsfase waarin de gebouwontwerpen en het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden gemaakt.

4.6 Planning en fasering

Voor de ontwikkeling van de woningbouw en uitwerking van de buitenruimte op de locatie van de Trefhorst, is als aangegeven, al sinds 2018 geparticipeerd en is de planvorming al in een gevorderd stadium.

Op basis van de huidige stand van het project kunnen de volgende fasen worden onderscheiden:

Fase 1: Initiatieffase

1. Omgeving raadplegen;
2. Opstellen conceptkaders;
3. Participatie op conceptkaders;
4. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.
5. Besluit gemeenteraad vaststellen definitieve kaders.

Fase 2: Uitwerking kaders (parallel aan kaderstelling)

6. Uitwerken stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc.
7. Uitwerken gebouwontwerp, buitenruimte voor aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning;
8. Participatie over woningbouw ontwerp en de inrichting buitenruimte;

Fase 3: Uitwerking in Projectplan/omgevingsplan en ontwerp:

9. Aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning;
10. Opstellen Omgevingsvergunning;
11. Besluitvorming burgermeester en Wethouders;

Fase 4: Realisatie:

12. Realisatie Woningbouw
13. Realisatie inrichting buitenruimte

Onderstaande stappen zijn grof in de tijd gezet onder voorbehoud van invloed vanuit inspraak, bezwaarbehandeling, procedures e.a.

Projectfase	Wat	Wie	Besluitvorming	Wanneer
Initiatieffase	Opstellen concept kaders	Gemeente, initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2021
Initiatieffase	Participatie concept kaders	Belanghebbenden , gemeente, initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2021
Initiatieffase	Besluitvorming kaders	Gemeente	Gemeenteraad	3 ^e kwartaal 2021
Uitwerking Kaders	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		2 ^e /3 ^e kwartaal 2021
Uitwerking Kaders	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden , gemeente, initiatiefnemer,		3 ^e /4 ^e kwartaal 2021
Uitwerking Kaders	Toetsing Uitwerkingsvoorstel	CRK, toetsoverleg LO		3 ^e / 4 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College	4 ^e kwartaal 2021
Planuitwerking	Opstellen concept koopovereenkomst	Gemeente / initiatiefnemer		3 ^e kwartaal 2021
Projectuitwerking	Procedure Omgevingsvergunning	Initiatiefnemer / Gemeente	College	4 ^e kwartaal 2021
Projectuitwerking	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	Gemeente		3 ^e /4 ^e kwartaal 2021
Realisatie	Realisatie Woningbouw en buitenruimte	Initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2022 – 2 ^e kwartaal 2023

4.7 Kosten

De herontwikkeling van het Bruispad 2-4 is een initiatief tussen gemeente en initiatiefnemer Omnia/ LATEI. De gemeente is voornemens de locatie in huidige staat as-is aan de initiatiefnemer te verkopen. De gemeentelijke kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het in rekening brengen van die kosten noemen we kostenverhaal.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Deze kosten betreffen onder andere door de gemeente te maken kosten verband houdende met de begeleiding van het initiatief. Vooruitlopend op de anterieure overeenkomst zijn de plan- en apparaatskosten geraamd met behulp van de plankosten scan en zijn er afspraken gemaakt over de betaling.

De koopsom voor de locatie wordt bepaald:

- voor het vrije sector gedeelte op basis van residuele grondwaarde;
- voor de sociale woningen op basis van de geldende afspraken met de woningbouwcoöperaties.

Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen zal naar een passende initiatiefnemer worden gezocht.

Bijlagen

Bijlage 1: Samenvatting Participatie.

Participatie en informatie omwonenden Bruispad tussen oktober 2018 en december 2020

Oktober 2018

De participatie voor de nieuwbouw van woningen en een school aan het Bruispad is gestart in oktober 2018. Ruim 400 bewoners uit de omgeving zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in het schoolgebouw op 11 oktober 2018. Een buurtsafari maakte deel uit van deze bijeenkomst. In kleine groepjes liepen bewoners uit de omgeving door het gebied met de stedenbouwkundig ontwerpers om aan te wijzen welke plekken zij waarderen en welke plekken in de directe omgeving van het Bruispad kunnen worden verbeterd. Voorafgaand aan de bijeenkomst zijn 27 personen uit de omgeving geïnterviewd. Hiervoor is gekozen om de stem te horen van mensen uit de omgeving die wellicht niet de moeite nemen om naar een bijeenkomst te gaan.

Resultaten interviews

Op woensdag 4 oktober 2018 zijn er 27 interviews afgenomen rondom het Bruispad. Interviewers hebben mensen op straat aangesproken en hebben verspreid over de hele omgeving aangebeld bij bewoners van zowel koopwoningen als huurwoningen. Er is met veel verschillende mensen gesproken over nieuwbouw in het gebied op en rondom de locatie van basisschool De Zevensprong. We hebben mannen en vrouwen met diverse achtergronden en van 32 jaar tot 78 jaar gesproken. Sommige wonen pas drie maanden in de buurt, anderen al meer dan 36 jaar.

Bijna alle bewoners hadden de brief met aankondiging van de plannen en de uitnodiging voor de bewonersavond op 11 oktober ontvangen en gelezen. Bijna iedereen was bereid tot een gesprek. Een bewoner merkte op dat publicatie in De Stad Amersfoort gewenst is omdat niet iedereen online informatie bekijkt

Hoe vindt u het om hier te wonen?

Mensen zijn zeer tevreden over de omgeving van het Bruispad als woonbuurt. *“Fantastisch, perfect, prima, helemaal top!”* Het blijkt een gemoedelijke, vriendelijke buurt waar de burens goed contact hebben, zo nu en dan een praatje maken en waar sociale controle aanwezig is. Het gaat er over het algemeen rustig aan toe, *“soms wel een beetje saai”*.

Men vindt de balans in de buurt waardevol. Er is een diversiteit in zowel leeftijd als sociale en etnische achtergrond. Ondervraagden stellen prijs op die diversiteit en willen dat graag zo houden. Ook noemen veel mensen de voordelen van de nabijheid van alle voorzieningen: het winkelcentrum, stadscentrum, station, natuur, sport etc.

Eén persoon vond de school *'een doorn in het oog'* omdat hij veel overlast ervaart zoals geluid. Veel anderen vinden de aanwezigheid van een basisschool juist een positief element en belangrijk om de ruimte te geven bij nieuwe ontwikkelingen.

Het algemene beeld van buurtbewoners is positief. Toch werd overlast van hangjongeren (bij lijn16) ook een paar keer genoemd. Evenals andere oorzaken die soms een gevoel van onveiligheid geven zoals overvallen aan huis, inbraken, politie-inval met pepperspray.

Nieuwbouw op deze plek?

Het vooruitzicht op nieuwbouw op genoemde plek wordt overwegend positief ontvangen. Een groot aantal reacties blijft redelijk neutraal. *"Wel oké, ik vind er niet zo veel van."*

Uit de antwoorden blijkt ook dat mensen veel waarde hechten aan de diversiteit. In aantal en samenstelling zouden nieuwe bewoners goed moeten kunnen inpassen in de wijk. Dit vergt diversiteit in woningbouw volgens ondervraagden. De nieuwbouw moet aansluiten op de omgeving en zowel huur- als koopwoningen bevatten voor zowel jongeren als ouderen en gezinnen. Gaande het gesprek werden verschillende geïnterviewden positiever over het vooruitzicht van nieuwbouw. *"Het kan eigenlijk alleen maar beter, het is nu best een oude zoi. Dood en loos gebied."* In de aanpak van het gebied zien verschillende mensen kansen voor verbetering in de buurt. *"Een upgrade"*.

Eerste informatiebijeenkomst en buurtsafari

Tijdens de informatiebijeenkomst in oktober 2018 konden de ongeveer 20 bezoekers zowel mondeling als schriftelijk hun aandachtspunten meegeven aan de plannenmakers.

Verschillende mensen gaven aan dat zij het lastig vinden om nu al een mening te geven over nieuwbouw omdat er nog geen concrete plannen zijn. Er was ook wat wantrouwen. Mensen geloofden niet dat er nog geen getekend plan lag. Uit de gesprekken kwam een aantal concrete punten naar voren voor de plannenmakers om rekening mee te houden:

- **Auto's en verkeer:** Er is overlast van (geparkeerde) auto's rond de school. Rond het halen en brengen van schoolkinderen staan auto's kriskras geparkeerd. Dit leidt soms tot chaotische en onveilige situaties. Bewoners geven aan behoefte te hebben aan voldoende parkeerruimte voor de nieuwe woningen en een goede oplossing voor het halen en brengen van schoolkinderen met de auto.
- Liever **niet 4 of 5 etages hoog:** Omwonenden willen graag het **open karakter** van het gebied behouden blijft. Niet te volgestouwd en chaotisch. *'Het moet anderen het zicht niet belemmeren'*. *'Het ligt wel aan de kunde van de architect'*. Bijvoorbeeld *'veel glas'* en niet een *'bakstenen doos'* (*'Magelhaanstraat of nieuwbouw Euterperplein is mooi, niet zoals Vathorst'*).
- Aansluiten op het **groen** *'dat je soms nog eventjes het gevoel hebt dat je met je hondje door het bos loopt'*. De bomen moeten blijven. Passend bij het **water**, maar *wel graag hekken bij het water zodat kinderen er niet zomaar in vallen*.
- Ruimte voor kinderen en jongeren. Het **voetbalveldje** moet volgens verschillende mensen behouden blijven binnen het gebied. *'Er zijn de laatste tijd al zo veel speelplekken*

verdwenen. Slechts één persoon wilde het graag veld weg, wegens te veel overlast. Naast het veldje wil men ook een andere voorziening voor **jongeren**. *'Niet alleen parkeren en spelen, anders gaan ze wel weer ergens anders hangen.'*

- Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunten. Mensen geven aan dat zij zich soms niet veilig voelen door rondhangende jongeren in de buurt.
- Tijdens de bouw graag rekening houden met de woonomgeving. *'Niet te vroeg beginnen met bouwen, iedereen heeft nachtrust nodig.'* Men ziet een beetje op tegen een bouwput voor langere tijd.

Opsomming van de inbreng tijdens interviews, informatieavond en nagestuurde e-mails:

Aandachtspunten bewoners oktober 2018

ALGEMEEN
Doe iets aan de slechte waterkwaliteit
Ik vind het niet erg dat het plat gaat, maar het moet niet te hoog worden
Speelvoorzieningen belangrijk
5 ^e kans principe niet hier
We willen geen opvang van statushouders of mensen met een verleden
Zet de woningen op de plek van het voetbalveld. Daar staat het minder dicht op bestaande huizen en daar is toch al hoogbouw. En dan de school op de plek van de Trefhorst
Hondenuitlaatroutes; poep in de voortuin omdat er heel veel honden zijn
Bouwverkeer t.z.t. goed regelen
We begrepen dat in de flat ook bewoners van 's Heerenloo komen te wonen. Gezellig! Het lijkt ons helemaal leuk als er dan ook een koffietentje komt a la Downies. Een uitbreiding van de horeca is namelijk van harte welkom
VEILIGHEID
Pleintjes en open ruimtes voelen nu onveilig, rondom school en parkeerplaats; voelt anoniem, vooral 's nachts.
Schoolplein zitten weinig kinderen omdat er vaak groot gespuis zit ook al mogen ze er officieel niet zitten
Het moet opener, want anders komen er onveilige steegjes
Nu op dit gebied weinig sociale controle
SCHOOL
Zet de school aan de andere kant van perceel, woningen op locatie waar nu school staat
Handhaaf bij verkeersprobleem
School in 2-3 lagen geen probleem
School zou kunnen sturen op hoe kinderen van/naar school gaan
Fijn als de school echt een wijkfunctie gaat vervullen. Er komen steeds meer jonge gezinnen in de wijk wonen, maar de voorzieningen hiervoor lopen echt nog achter!
SPEELVOORZIENING
Voetbalveldje wordt goed gebruikt

Speelveldje is heilig, want er is niets anders. Heel leuk voor kinderen. Zitten wel vaak jongeren.
Er mist: veilige speelruimte kinderen onder 10jr. Daarnaast zoeken ze zelf wel als ze binnen grote weg kunnen spelen
Speelvoorziening is belangrijk
WONINGEN
Geen 50 appartementen, 5 hoog
Aan het water bouwen, liefst 3 rijen laagbouw
Krijgt de buurt voorrang om te kopen?
Wij willen alleen hoogste segment sociale huurwoningen
Het lijkt ons een goede zaak dat er betaalbare huurwoningen bijgebouwd worden
VERKEER
Pad langs het water is wandelpad maar iedereen fietst er
Je wordt aangereden door fietsers op de stoep
Ouders van school zijn rampzalig in verkeersgedrag
Route vanaf bruggetje over Bruispad is veel gebruikt. Die aansluiting behouden
PARKEREN
Genoeg parkeerruimte maken of meer ruimte, is hoognodig
Gigantisch parkeerprobleem, ook met afzetten kinderen op school
Er is nog geen elektrisch ladenpaal
Veel parkeren bij huisarts

November 2018

Op 1 november 2018 is een nieuwe informatiebijeenkomst gehouden om omwonenden de eerste schetsen van een stedenbouwkundig plan te tonen en te laten zien hoe hun inbreng is verwerkt.

De schets

De schets die werd gepresenteerd toont het volgende:

- De nieuwe school staat op het plein van de bestaande school.
- Het trapveldje wordt niet verplaatst. Nu ligt het daar met oude regelgeving. Bij verplaatsing mag er in een straal van 30 meter niet worden gewoond vanwege geluidhinder. Dat maakt het bouwen van nieuwe woningen lastig. Bovendien willen zowel de school als het dagverblijf graag beschikking houden over het veld.
- Naast de school, aan de kant van het Keggeplein is een Kiss & Ride strook voorzien. Ouders kunnen hier hun kind afzetten met de auto en kunnen in een rondje direct weer terug rijden.
- Op de locatie van de Trefhorst zijn aansluitend aan de Camera Obscurastraat enkele eengezinswoningen gepland in dezelfde lijn als de bestaande woningen met een appartementengebouw.
- De huidige parkeerplaatsen blijven bestaan.

- Op de plek van de Trefhorst komt ruimte voor appartementen en woningen die allemaal op eigen terrein parkeren. Hoe hoog het wordt en hoe het eruit ziet is nog niet bepaald.
- Hiervoor moeten een paar bomen weg. Maar er komen er zoveel mogelijk terug, bijvoorbeeld in de schets rond de bestaande parkeerruimte en langs het water.

Aanpassingen

De ontwerpers hebben diverse modellen uitgetoetst om aan zoveel mogelijk wensen tegemoet te komen. Mede naar aanleiding van suggesties uit de vorige bijeenkomst is gekeken of de school en de woningen van plek kunnen wisselen. Dan moet echter het trapveldje ook verhuizen en dat maakt veel varianten onmogelijk. Door de nieuwe regelgeving is het verplaatsen van het trapveldje echter ingewikkeld. Dus kan dat het best blijven waar het is. Verschillende mensen hadden daarvoor ook gepleit.

Woningbouw op de plek van de Trefhorst stuit op bezwaren van mensen die daar direct tegenover wonen. Zij vrezen overlast door schaduw en inkijk vanuit de nieuwe appartementen. Daarom wordt nu zeer zorgvuldig gekeken hoe dat met een goed ontwerp kan worden voorkomen. Ook maken de ontwerpers studies van de bezonning waar je kunt zien hoe het zicht en de schaduw zal zijn in de achtertuinen. Die worden met de betrokken bewoners besproken.

Het blijkt dat de meningen over de beste plek voor de woningen verdeeld zijn. Afhankelijk waar iemand woont, zijn mensen enthousiast of juist ontevreden over de schetsplannen. Ook over andere onderwerpen zijn de meningen verdeeld. We willen bijvoorbeeld zo veel mogelijk bomen terug planten en het groen gebied langs het water uitbreiden. Verschillende mensen zijn daar heel blij mee. Anderen willen liever geen groen dat auto's kan bevuild door vogelpoep.

Verkeer

Verkeer is een belangrijk punt waarover tijdens de eerste bijeenkomst is gesproken. De veiligheid van kinderen staat voorop. Met de gemeente zijn verschillende mogelijkheden bekeken. Daardoor moest de ingang en uitgang van de Kiss & Ridegebied op dezelfde plek. Omwonenden adviseren een aparte ingang en uitgang te maken. Dat wordt besproken met de gemeente.

In de schetsen is ruimte voor een nieuw voetpad door het groen, evenwijdig aan het water. Zo kunnen mensen daar wandelen zonder hinder van fietsen en brommers. Hoe de overlast, met name door scooters, op het bestaande voetpad kan worden beperkt wordt besproken met de gemeente.

Omdat bewoners hebben aangegeven dat zij graag willen dat de parkeerplaatsen blijven, zijn die allemaal opnieuw ingetekend. De nieuwe woningen krijgen eigen parkeerplaatsen, bijvoorbeeld onder een dek op het binnenplein van de woningen.

Januari 2019

In januari 2019 is een aanvullende nieuwsbrief verstuurd aan de mensen die zich via mail hebben ingeschreven. Hierin werd gemeld dat naar verwachting in het voorjaar van 2019 de schets naar verwachting voldoende is uitgewerkt om een bestemmingsplanprocedure te starten.

November/december 2020

Op 25 november 2020 is een papieren nieuwsbrief met toegankelijke schetsen van het aangepaste plan verspreid bij 440 adressen in de omgeving van het Bruispad. Een e-nieuwsbrief met dezelfde inhoud is verstuurd naar 38 betrokkenen en de website is geactualiseerd. De schets is inmiddels op onderdelen aangepast aan de wensen van omwonenden. De oriëntatie van de voorgevel en buitenruimtes van de appartementen is gewijzigd zodat bewoners richting de school kijken en de eengezinswoningen minder inkijk ervaren. Het appartementengebouw is verkleind om bomen langs het Klaartje Donzepad te sparen en de hoofdingang van het appartementengebouw is verplaatst. Het totaal aantal woningen is verlaagd van 50 naar 43 en er zijn 3-4 extra parkeerplaatsen aan het Keggeplein toegevoegd.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal in afstemming met de omgeving een inrichtingsplan worden gemaakt, passend bij het karakter van de omgeving. Voor de inrichting van het buurtplein (speelplein met buurtfunctie) zal een eigen participatie traject worden doorlopen waarbij alle belanghebbenden (buurt én school) hun inbreng kunnen krijgen.

Lezers zijn geïnformeerd over de stand van zaken en werden uitgenodigd om zich aan te melden voor een online spreekuur. Ook bestond de mogelijkheid om de plannenmakers te mailen of bellen voor een persoonlijke toelichting of het geven van een reactie.

In totaal hebben zeven personen zich aangemeld en deelgenomen aan het online spreekuur op 7 december 2020. Van vier omwonenden hebben we een mail ontvangen. Bezoekers van het spreekuur hadden praktische vragen om een toelichting op onderdelen van de schets zoals de hoogte van het appartementengebouw en bouwverkeer. Zij hadden vragen over het vervolgproces.

De vier reacties per mail liepen uiteen:

- Bewoner vindt dat er teveel woningen zijn gepland en kondigt de gang naar de Raad van State aan.
- Twee bewoners vragen aandacht voor de veiligheid van voetgangers en de behoefte aan een buurtplein.
- Iemand die zich graag wil inschrijven om te wonen in de nieuwbouw.

Globale strekking van de opmerkingen tijdens het spreekuur:

- Bewoners vragen aandacht voor extra **verkeersstromen en parkeerdruk**, vooral door school en KDV. De ingetekende atletiekbaan met dubbelfunctie als Kiss & Ride valt in de smaak.
- Het reeds bestaande **gevoel van onveiligheid** vraagt om verbetering. Bijvoorbeeld voor voetgangers. “Nu ben je ‘ je leven niet zeker als voetganger, omdat er ook veel fietsers en scooters op het voetpad gaan”.
- **Sociale veiligheid**: op het Keggeplein en op terrein van de Trefhorst ondervinden omwonenden overlast van hangjongeren. Daarom vragen enkele bewoners om aandacht voor veiligheid, verlichting en sociale controle.
- Enkele bewoners vragen om het schoolplein in te richten als **buurtplein** en eventueel een buurttuin met een ontmoetingsfunctie en mogelijkheid voor kleine kinderen om te spelen. Eventueel aangevuld met de mogelijkheid om een kop koffie te drinken. Bij de inrichting is ook hier de sociale veiligheid een belangrijk issue.

Aandachtspunten bewoners december 2020

AANDACHTSPUNTEN	BEHANDELING
VERKEER en PARKEREN	
<p>Waar blijven voetgangers in het gebied (worden nu verdrongen door brommers, fietsers, scooters)?</p> <p>Kan er meer ruimte komen om veilig te wandelen?</p> <p>Is de ruimte tussen de school en de appartementen voldoende voor voetgangers?</p>	<p>Het is niet toegestaan dat fietsers gebruik maken van het trottoir. Als men over het trottoir rijdt, is dit een aandachtspunt voor de wijkagent/handhaving. Meer ruimte zou het illegaal gebruik van het trottoir alleen maar stimuleren. Met het plan willen we de openbare ruimte zodanig inrichten dat fietsen over het Bruispad ontmoedigd wordt en zodat het gebied optimaal als verblijfsgebied en voor voetgangers kan worden gebruikt.</p>
<p>Blijft het bestaande voetpad tussen het Keggeplein en het Avalonpad (over het bruggetje) bestaan?</p>	<p>Ja. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het fietsen over het Bruispad ontmoedigd wordt. Zo kan het gebied als verblijfsgebied en voor voetgangers beter worden gebruikt.</p>
<p>Hoe zit het met parkeren? ‘Ik zie overal parkeerplekken getekend, behalve bij parkeerterrein Klaartje Donzepad en kerk.’</p>	<p>In basis wijzigt het parkeren op enkele punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan de noordzijde van de school, waar nu het insteek- parkeren is vervallen, komen enkele parkeerplaatsen t.b.v. Kiss & Ride zone; - De ondergrondse parkeerplaatsen onder de nieuw te bouwen woningen zijn via het Keggeplein bereikbaar;

	<ul style="list-style-type: none"> - Op het Keggelplein zullen 4 á 5 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers parkeren aan de nieuwe woningen worden toegevoegd; - Rond de kerk/ Klaartje Donzepad zijn geen wijzigingen voorzien.
Hoe zit het met de vrachtwagens? Zij kunnen amper de draai maken richting Camera Obscurastraat. Deze straat is zelfs te smal of elkaar te passeren. Zelfde geldt voor hulpdiensten.	Dit aspect zal bij de verdere uitwerking worden bekeken en zonodig verbeterd.
Kan het Keggelplein om die reden in het midden ontsloten worden?	Dit wordt bij de nadere uitwerking nader bekeken
Kunnen de paaltjes bij het Keggelplein blijven staan?	Dit wordt bij de nadere uitwerking nader bekeken
Wat is hier de gemeentelijke parkeernorm? En hoe pakt die uit voor dit gebied?	De parkeernorm auto gemeente Amersfoort 2020 wordt gehanteerd en is voor het woningbouwprogramma Bruispad 0,7 pp per huurappartement, 1,0 pp per koopappartement en 1,7 pp per koopwoning. Het parkeren voor de nieuwe bewoners wordt onder de bebouwing opgelost. De norm voor bezoekers parkeren is 0,3 en vindt op het Keggelplein plaats.
Waarom komen er niet meer parkeerplaatsen dan de gemeentelijke norm voorschrijft?	Omdat het de leefbaarheid van de buurt niet ten goed komt (meer auto's op straatniveau en overdag lege vakken) en omdat het aandeel verharding in het straatbeeld juist moet afnemen vanwege te verwachten wateroverlast.
Kan het deelautogebruik gestimuleerd worden?	De gemeente Amersfoort heeft (nog) geen beleid geformuleerd op dit onderwerp.
De parkeerplaatsen aan het Keggelplein hebben aantrekkingskracht op jongeren die daar allerlei onoorbare zaken uitvreten. Kan daar aandacht voor komen? Bijvoorbeeld meer verlichting, meer sociale controle?	Het plein wordt anders ingericht, zodanig dat er veel meer zicht op komt vanuit de nieuwe appartementen. In de nieuwe plannen is er sws meer zicht op het plein. Verlichting wordt meegenomen in de uitwerking.
WONINGBOUW	
Moet er worden geheid voor het appartementengebouw? En kan er dan eventueel schade aan onze woningen ontstaan?	Dat is nog niet duidelijk. Daar wordt nog onderzoek naar gedaan. Woningen in de directe omgeving van de bouwplaats worden altijd van te voren opgenomen.

Hoeveel sociale huurappartementen komen in het gebouw? En waarom is hiervoor gekozen?	22 appartementen. De gemeente heeft een opgave om in deze categorie woningen te realiseren. Omnia-Latei heeft op basis van eerdere opmerkingen van omwonenden het aantal sociale huurappartementen teruggebracht naar 22.
Hoe hoog wordt het gebouw?	Het loopt af richting Keggeplein van ongeveer 17 meter via 14 meter naar 11 meter (5-4-3 verdiepingen op een half-verdiepte parkeergarage). De hoogte (en dus het aantal verdiepingen) is teruggebracht op basis van eerdere opmerkingen van omwonenden.
Wat is de bouwrouting voor de woningbouw?	De woningen en appartementen worden op een gezamenlijke parkeerbak gebouwd en in één bouwstroom gerealiseerd.
NIEUWBOUW SCHOOL	
Moet er worden geheid voor de nieuwbouw?	Uit onderzoek komt voorlopig dat er niet geheid hoeft te worden voor de nieuwbouw van de school. Het huidige schoolgebouw staat ook niet op heipalen. Wanneer het huidige gebouw is gesloopt kan er definitief worden bepaald of heien noodzakelijk zal zijn.
Kan de rijrichting van de Kiss & Ride strook worden omgedraaid?	Om geen opstopping te veroorzaken op de Abraham Blankaartsingel is gekozen voor de voorgestelde rijrichting. Wel zal de omdraaiing worden onderzocht.
Waar blijven de rijwielstalling, berging en afvalcontainers? Die staan niet op de tekening.	Het schoolterrein is nog niet ingericht. Dat is dus nog niet bekend.
Is de school straks toegankelijk voor minder valide kinderen en docenten?	Ja.
Schoolplein als buurtplein; heel leuk idee, maar wie gaat er toezicht houden en wie gaat het onderhouden? Nu is er al veel overlast van hangjongeren en drugsdealers. Als buurt willen we graag een buurtplein dat verbindt.	Het idee om een buurtplein te maken (dus buiten schooltijden bereikbaar voor de buurt) is een wens van bewoners.
Wat is de parkeernorm die bij de school hoort? En gaat die Kiss & Ride strook wel werken op de manier die de school wil.	Dat is 1 parkeerplaats per lokaal. De Kiss & Ridestrook is om het halen en brengen van kinderen te faciliteren. Er is ook een aparte strook waar ouders even kort kunnen parkeren. De strook heeft drie functies: onderdeel van schoolplein, kort kunnen langsparkeren en kinderen afzetten en gelijk doorrijden .

Wat is de status van het KDV?	Daar is de gemeente over in discussie met de Meerking en Ska. Het uitgangspunt is dat er een KDV in het nieuwe schoolgebouw gevestigd wordt.
Hoe lang duurt het bouwen van de nieuwe school?	Ongeveer een jaar.
Welke route gaat het bouwverkeer volgen?	De inrichting van de bouwplaats is nog niet bepaald, maar waarschijnlijk via de Abraham Blankaartsingel
Trapveldje: eerder was het niet bespreekbaar dat het van zijn huidige plaats af gaat, nu wel?	Het veldje is aan het eind van zijn levensduur. Het komt wel terug, maar er wordt nog een plan voor gemaakt.
Buurt- en schooltuin: betekent dit inleveren van privé-tuin en hoe zit het met de geluidsoverlast?	Er is geen sprake van inleveren van privé-tuinen. Het huidige schoolplein en de speelkooi (sportveld) worden samengetrokken tot een buurtplein. Daarbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht voor een buurttuin daaraan behoefte is. Ook kan worden onderzocht of de locatie van de huidige speeltoestellen aan het Klaartje Donzepad (deze worden verplaatst naar het buurtplein), ruimte en behoefte is aan een buurttuin.
PROCES	
Krijgen bewoners informatie over de data start sloop en start bouw?	Ja, via een huis- aan- huis brief en de website.
Waarom wordt niet eerst voor woningbouw gezorgd en dan pas voor de een nieuw schoolgebouw? Dat lijkt logischer.	Dat heeft te maken met het feit dat de Meerkring alleen een Omgevingsvergunning hoeft aan te vragen. Voor de woningbouw is een wijziging van het Bestemmingsplan nodig. Bovendien worden er vier nieuwe schoolgebouwen gebouwd in Schothorst (in een treintje) en die aan het Bruispad is de eerste. Daar hangt dus de planning van drie andere scholen van af. Al deze schoolgebouwen zijn in een slechte staat en er kan dus niet langer worden gewacht.
Worden bewoners op de hoogte gehouden van de voortgang en van de planning. Wanneer is er bijvoorbeeld nog inspraak mogelijk?	Ja, uiteraard worden omwonenden op de hoogte gehouden. Via de website van de gemeente, via www.bruispad.nl , de e-nieuwsbrief en d.m.v. bewonersbrieven die huis-aan-huis bezorgd worden.

Bijlage 2: Reactienota “Kaders voor inhoud en proces ontwikkeling locatie Bruispad 2-4

De kaders voor inhoud en proces hebben als concept ter visie gelegen van 7 maart tot en met 23 mei 2021. In het eerste deel van deze nota is een samenvatting opgenomen van de reacties, zijn de reacties beantwoord en is aangegeven of de kaders zijn gewijzigd. In deel 2 zijn de ambtelijke wijzigingen op de kaders benoemd. In deel 3 zijn de reacties anoniem en integraal terug te vinden.

Deel 1 samenvatting en beantwoording

nr	Reactie (samengevat)	Antwoord	Wijziging kaders
1	Het ontwerp van de te bouwen school vinden we positief.	Het is fijn om te vernemen dat het ontwerp van de school positief is ontvangen. Deze notitie heeft echter geen betrekking op de ontwikkeling van de School en de buitenruimte.	Geen
2	We hebben moeite met de kiss- en ride strook naast de school. In het huidige ontwerp is de inrit voor de auto's achter in getekend. Dit houdt in dat de kinderen bij het uitstappen over de rijstrook moeten oversteken om het schoolplein te bereiken. Dit levert een gevaarlijke situatie op. Bij het uitrijden van de strook moet het uitrijdend verkeer het inkomend verkeer kruisen, dit levert filevorming op. Het inkomend verkeer zal ook moeite hebben met het indraaien van de strook. Het veiligste in onze ogen is het inrijden van de strook omdraaien, zodat de kinderen die meestal op de rechter stoel zitten gelijk op de stoep staan, en de ouder bij het wegrijden elkaar niet hinderen.	De notitie heeft geen betrekking op de ontwikkeling van de School en de buitenruimte. De opmerking en de zorg wordt meegegeven in het ontwerp van de buitenruimte van de school.	Geen
3	Het afsluiten van het Keggeplein vanaf de Abraham Blankaartsingel en het verleggen van de in- en uitrit naar de Camera obscurastraat is vragen om moeilijkheden. Het huidige verkeer heeft al moeite om veilig	Het aanbrengen van een knip ter hoogte van het Bruispad in het Keggeplein en het ontsluiten van het oostelijk deel van het Keggeplein op de Camera Obscurastraat, heeft onder meer als gevolg dat er minder verkeer	Geen

	<p>door de smalle straat richting het winkelcentrum te rijden, men kan elkaar niet passeren en regelmatig komen er vrachtwagens door deze straat waardoor opstoppingen ontstaan.</p> <p>Bij de eerste bijeenkomst in 2018 is gesteld dat het gedeelte tussen het Keggeplein en het winkelcentrum geen overlast zou ondervinden van de opnieuw in te richten parkeerplaats.</p>	<p>naar en van de school zal zijn in dit deel van de wijk.</p> <p>De aansluiting op de Camera Obscurastraat zal bij de verdere uitwerking worden uitgewerkt.</p>	
4	<p>Het doortrekken van het fietspad vanaf de Abraham Blankaartsingel gaat voor een levensgevaarlijke situatie zorgen aan de overkant van de brug en het aanleggen voetpad tussen de school en de te bouwen woningen. Het is nu al een racebaan voor fietsen en bromfietsen en ik denk dat de bewoners van het Ogierpad niet blij zullen zijn met deze situatie.</p>	<p>Het fietspad wordt niet doorgetrokken vanaf de Blankaardsingel. In de huidige situatie is er ook geen fietspad, maar gezien de inrichting onduidelijk. Juist dat aspect zal worden opgepakt en nader worden uitgewerkt bij de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij zal de zone tussen de school en de nieuwbouw verblijfsgebied wordt.</p>	Geen
5	<p>Als laatste is het weer het niet nakomen van afspraken met betrekking tot de hoogte van het te bouwen woningen. Niet hoger dan vier lagen, en nu worden het er alweer vijf. In deze situatie zal er een lift in moeten, waardoor het nog weer hoger wordt.</p>	<p>Afspraken als is gesteld zijn onbekend.</p> <p>Wel is de wens uitgesproken om een beperkte bouwhoogte aan de zijde van het Keggeplein. Vanaf de eerste uitwerkingen van het stedenbouwkundig model september 2019 is sprake van 5 bouwlagen bovenop een parkeervoorziening aan de zijde van het Klaartje Donzepad</p>	Geen
6	<p>De SGLA heeft met belangstelling kennis genomen van de Kaderstellende notitie en van het participatieverslag. Wij zien dat al enige tijd samen met de buurt (met zelfs een buurtsafari) gekeken is hoe het beste invulling gegeven kan worden aan de plannen. Is er geëvalueerd hoe de bewoners de participatie hebben ervaren? Dat</p>	<p>Er heeft nog geen evaluatie plaatsgevonden. Deze aanbeveling wordt verder in het proces nader overwogen.</p>	Geen

	lijkt ons in eerder geval aan te bevelen.		
7	<p>Onze indruk is dat in ieder geval geprobeerd is om de bewoners zoveel mogelijk tegemoet te komen. Wel lezen we dat er zorg is over de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid. De SGLA is van mening dat juist in een proces van nieuwbouw in een wijk er ook gekeken moet worden naar bestaande problemen én die meenemen om er oplossingen voor te bedenken. Wij vragen uw aandacht hiervoor.</p>	<p>De verkeersveiligheid wordt zeker meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Dit onderdeel heeft de volle aandacht.</p>	Geen
8	<p>Wij hebben begrepen dat de bewoners zeer gebaat zouden zijn met het verwisselen van de beoogde plek voor de nieuwe bebouwing met die van de school. Zij zijn nu bang voor schaduwwerking en inkijk hetgeen voor de hand ligt. De reden die is opgegeven waarom dit onmogelijk zou zijn is dat het trapveldje niet verplaatst kan worden.</p> <p>Dit omdat onder de nieuwe verordening er niet genoeg afstand tot de bebouwing gehouden kan worden. Op zijn huidige plek valt het onder de oude verordening en kan het gehandhaafd blijven.</p> <p>Het bevreemdt ons dat een situatie die voor de huidige bewoners ideaal zou zijn en waarschijnlijk voor de nieuwe bewoners ook, stuk moet lopen op de positie van een trapveldje. Is het nu werkelijk onmogelijk om hier een vrijstelling voor te krijgen of spelen er eigenlijk andere belangen? Wij zouden hier graag helderheid over verkrijgen.</p>	<p>Het omwisselen van de locaties en daarbij het trapveldje verplaatsen is niet mogelijk door het bouwproces van de school en de keuze om de nieuwbouw van de school binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.</p> <p>Anderzijds gelden wettelijke geluidsnormen voor het schoolplein en de minimale afstand tot woningen. Op de voorgestelde wijze zal sprake zijn van een buurtplein waarbinnen een trapveldje gesitueerd wordt, de inrichting hiervan krijgt nader vorm in afstemming met de buurt en de school.</p> <p>De notitie heeft geen betrekking op de ontwikkeling van de School en de bijbehorende buitenruimte.</p> <p>De opmerking wordt meegegeven in het ontwerp van de buitenruimte van de school.</p>	Geen

9	<p>Wij gaan er vanuit dat de kaderstellende notitie nu aan de gemeenteraad wordt aangeboden en dat bewoners en belanghebbenden daar nog op kunnen inspreken. Wij adviseren u een ieder daarvan tijdig op de hoogte te stellen.</p>	<p>De kaderstellende notitie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het is aan de gemeente raad om te bepalen of inspreken mogelijk is.</p>	<p>Geen</p>
10	<p>Wij constateren dat er in feite evenveel parkeerplaatsen als huizen komen en er dus feitelijk een norm van 1 op 1 wordt gehanteerd. Wij kunnen dat niet helemaal plaatsen. Ook menen wij te lezen dat parkeren slechts deels ondergronds plaats vindt. De SGLA vindt dat de openbare ruimte beter benut kan worden en ziet graag een geheel ondergrondse oplossing voor parkeren, ook voor bezoekersparkeren</p>	<p>Het verkeerskundig rekenmodel wijst uit dat in de nieuwe situatie zowel voor de woningen als voor de school, voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de huidige situatie zijn er voor de Trefhorst 12 parkeerplaatsen toegerekend. Er worden parkeerplaatsen verplaatst en een aangevuld aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.</p>	<p>Geen</p>

Deel 2 ambtelijke wijzigingen

Niet van toepassing

Deel 3 binnengekomen reacties: Betreft de reacties zoals ze zijn binnengekomen, geanonimiseerd.

Reactie 1	<p>Geachte M.</p> <p>Het ontwerp van de te bouwen school vinden we positief.</p> <p>We hebben meer moeite met de kiss-en ride strook. naast de school. In het huidige ontwerp is de inrit voor de auto's achter in getekend. Dit houdt in dat de kinderen bij het uitstappen over de rijstrook moeten oversteken om het schoolplein te bereiken. Dit levert een gevaarlijke situatie op. Bij het uitrijden van de strook moet het uitrijdend verkeer het inkomend verkeer kruisen, dit levert filevorming op. Het inkomend verkeer zal ook moeite hebben met het indraaien van de strook. Het veiligste in onze ogen is het inrijden van de strook omdraaien, zodat de kinderen die meestal op de rechter stoel zitten gelijk op de stoep staan, en de ouder bij het weggrijden elkaar niet hinderen.</p> <p>Het afsluiten van het Keggeplein van af de ABSingel en het verleggen van de in-en uitrit naar de Camera obscurastraat is vragen om moeilijkheden. Het huidige verkeer heeft al moeite om veilig door de smalle straat richting het winkelcentrum te rijden, men kan elkaar niet passeren en regelmatig komen er vrachtwagens door deze straat waardoor opstoppingen ontstaan. Bij de eerste bijeenkomst in 2018 is gesteld dat het gedeelte tussen het Keggeplein en het winkelcentrum geen overlast zou ondervinden van de opnieuw in te richten parkeerplaats.</p> <p>Het doortrekken van het fietspad vanaf de ABSingel gaat voor een levensgevaarlijke situatie zorgen aan de overkant van de brug en het aanleggen voetpad tussen de school en de te bouwen woningen. Het is nu al een racebaan voor fietsen en bromfietsen en ik denk dat de bewoners van het ogierpad niet blij zullen zijn met deze situatie.</p> <p>Als laatste is het weer het niet nakomen van afspraken met betrekking tot de hoogte van het te bouwen woningen. Niet hoger dan vier lagen, en nu worden het er alweer vijf. In deze situatie zal er een lift in moeten, waardoor het nog weer hoger wordt.</p> <p>tot zover onze opmerkingen over het plannen Met vriendelijke groet</p> <p>.....</p>
Reactie 2	<p>Amersfoort, 23 mei 2021</p> <p>Betreft: Kaderstellende notitie Bruispad</p> <p>Geachte heer Dokter, beste</p> <p>De SGLA heeft met belangstelling kennis genomen van de Kaderstellende notitie en van het participatieverslag. Wij zien dat al enige tijd samen met de buurt (met zelfs een buurtsafari) gekeken is hoe het beste invulling gegeven kan worden aan de plannen. Is er geëvalueerd hoe de bewoners de participatie hebben ervaren? Dat lijkt ons in eerder geval aan te bevelen.</p> <p>Onze indruk is dat in ieder geval geprobeerd is om de bewoners zoveel mogelijk tegemoet te komen. Wel lezen we dat er zorg is over de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid. De SGLA is van mening dat juist in een proces van nieuwbouw in een wijk er ook gekeken moet worden naar bestaande problemen én die meenemen om er oplossingen voor te bedenken. Wij vragen</p>

uw aandacht hiervoor.

Wij hebben begrepen dat de bewoners zeer gebaat zouden zijn met het verwisselen van de beoogde plek voor de nieuwe bebouwing met die van de school. Zij zijn nu bang voor schaduwwerking en inkijk hetgeen voor de hand ligt. De reden die is opgegeven waarom dit onmogelijk zou zijn is dat het trapveldje niet verplaatst kan worden.

Dit omdat onder de nieuwe verordening er niet genoeg afstand tot de bebouwing gehouden kan worden. Op zijn huidige plek valt het onder de oude verordening en kan het gehandhaafd blijven.

Het bevreemdt ons dat een situatie die voor de huidige bewoners ideaal zou zijn en waarschijnlijk voor de nieuwe bewoners ook, stuk moet lopen op de positie van een trapveldje. Is het nu werkelijk onmogelijk om hier een vrijstelling voor te krijgen of spelen er eigenlijk andere belangen? Wij zouden hier graag helderheid over verkrijgen.

Wij gaan er vanuit dat de kaderstellende notitie nu aan de gemeenteraad wordt aangeboden en dat bewoners en belanghebbenden daar nog op kunnen inspreken. Wij adviseren u een ieder daarvan tijdig op de hoogte te stellen.

Wij constateren dat er in feite evenveel parkeerplaatsen als huizen komen en er dus feitelijk een norm van 1 op 1 wordt gehanteerd. Wij kunnen dat niet helemaal plaatsen. Ook menen wij te lezen dat parkeren slechts deels ondergronds plaats vindt. De SGLA vindt dat de openbare ruimte beter benut kan worden en ziet graag een geheel ondergrondse oplossing voor parkeren, ook voor bezoekersparkeren.

Wij zijn tot slot benieuwd naar de verdere uitwerking.

Met vriendelijke groet,

Namens de SGLA

.....

Voorzitter

.....

Secretaris