

Kaders voor herontwikkeling Soesterweg 342 (Van Rijnsoever)

23 november 2023

CONCEPT



Inhoud

1	Initiatief	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel kaderstellende notitie en vervolg	3
1.3	Huidige situatie plangebied.....	3
1.4	Ontwikkelvisie initiatiefnemer	4
2	Participatie tot nu toe	5
2.1	Belanghebbenden	5
2.2	Participatie in de verkennende fase (stap 1).....	5
2.3	Participatie concept kaders.....	5
3	Kaders voor inhoud	7
3.1	Programmatistische kaders.....	7
3.2	Ruimtelijke kaders.....	7
3.3	Kaders vanuit Milieu.....	11
3.4	Duurzaamheid & klimaat.....	12
3.5	Financiële kaders.....	12
3.6	Juridisch-planologische kaders.....	12
3.7	Inhoudelijke onderzoeksvragen	13
3.8	Opzet uitwerkingsvoorstel	13
4	Vervolg	14
4.1	Participatieniveau en uitgangspunten	14
4.2	Doelgroep en wijze van communicatie	14
4.3	Stap 2: uitwerken kaders.....	14
4.4	Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure.....	14
4.5	Planning.....	15
5	Bijlagen	16
	Bijlage 1: Massastudie Soesterweg 342 (Van Rijnsoever).....	17
	Bijlage 2: Ruimtelijke kaders in afbeeldingen	18
	Bijlage 3: Overzicht belangrijk beleid	20
	Bijlage 4: Reacties inloopavond Van Rijnsoever locatie 5 juli 2023	21

1 Initiatief

1.1 Aanleiding

Aan de Soesterweg 342 is Groenvoorzieningsbedrijf Van Rijnsoever gevestigd. Van Rijnsoever verhuist in 2025 naar bedrijventerrein de Wieken waardoor de huidige locatie vrijkomt voor een nieuwe ontwikkeling. Ontwikkelaar Jongerius wil op deze locatie woningen realiseren. Dit plan past niet in het bestemmingsplan. Om deze plannen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Gemeente Amersfoort gebruikt daarbij de procedure uit de [Participatiegids voor ruimtelijke ontwikkelingen](#).

1.2 Doel kaderstellende notitie en vervolg

De eerste stap uit de participatiegids is het verkennen van de haalbaarheid van de nieuwe plannen, zowel voor de initiatiefnemer, de omgeving als de gemeente. Het resultaat van deze stap is deze kaderstellende notitie. De initiatiefnemers hebben samen met het gemeentelijk projectteam een verkenning uitgevoerd van de bouw mogelijkheden en beoogde doelgroepen. Deze verkenning is met de omwonenden en overige belanghebbenden besproken tijdens twee informatiebijeenkomsten. Ook zijn er gesprekken gevoerd met omliggende grondeigenaren en de Stichting industrieel erfgoed in de stad Amersfoort (Siesta). 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.

1.3 Huidige situatie plangebied

De [locatie](#) ligt tussen de woningen aan de Soesterweg en het gebied van de Wagenwerkplaats. Hiermee is het kavel de overgang tussen deze twee zones. Voor de Wagenwerkplaats worden plannen gemaakt voor een herontwikkeling. Het plan voor de Soesterweg 342 wordt in samenhang met de plannen de Wagenwerkplaats uitgewerkt. Het perceel is circa 4.500 m² groot en zijn circa 850 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsfuncties aanwezig. De verkeersontsluiting van de huidige functie verloopt via de Soesterweg. Door de ruimtelijke samenhang met de Wagenwerkplaats en Soesterkwartier valt het project binnen het programma Langs Eem en Spoor (LES). De verschillende projecten worden binnen dit programma op elkaar afgestemd.

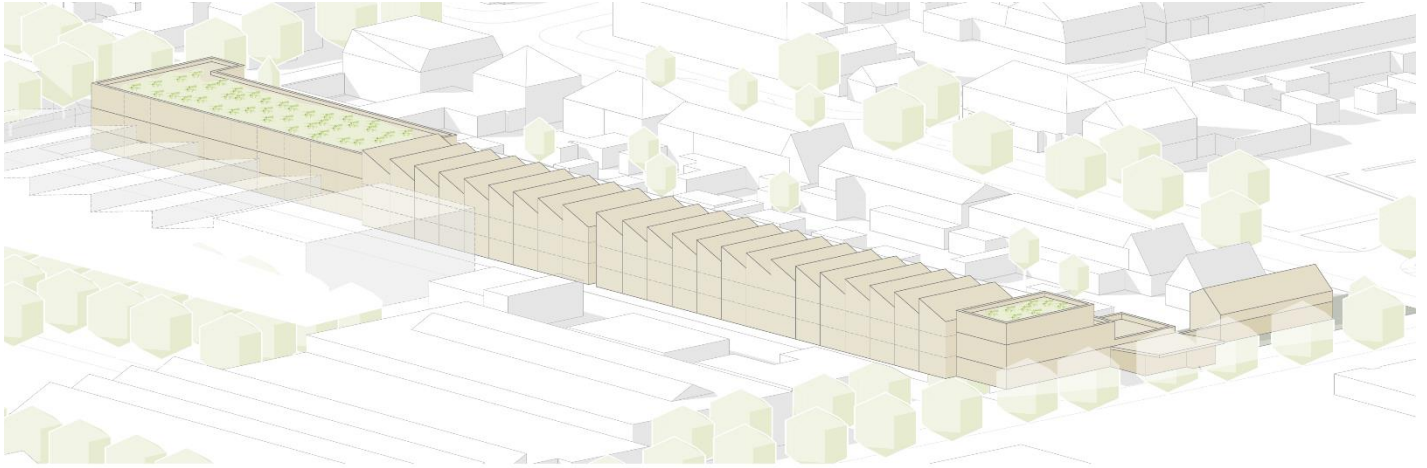


Afb. 1: locatie en grondeigendom

1.4 Ontwikkelvisie initiatiefnemer

De locatie is de overgangszone tussen het bestaande Soesterkwartier en de nieuwe Wagenwerkplaats. Daarom is er voor gekozen om een plan te ontwikkelen dat aansluit bij zowel de identiteit van het Soesterkwartier als die van de Wagenwerkplaats en de spoorzone. De huidige loods wordt gesloopt en de locatie wordt opnieuw ingevuld. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Het toevoegen van circa 60 woningen met categorie verdeling volgens het Deltaplan.
- De nadruk ligt op grondgebonden woningen maar er komen ook appartementen.
- Er komt een werkfunctie dat aansluit bij de entree van de Wagenwerkplaats.
- Het nu gesloten stuk stad wordt toegankelijk en levendig gemaakt.



Afb. 2: Massastudie Soesterweg 342, zie ook bijlage 1

2 Participatie tot nu toe

2.1 Belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden en hun belangen zijn als volgt:

Wie	Belang
Direct omwonenden aan de Soesterweg	Verandering omgeving en effecten op woonkwaliteit. bouwhoogte, uitzicht, inkijk, verkeer/parkeren en verbetering ruimtelijke kwaliteit
Overige omwonenden Soesterkwartier	Verandering omgeving: bouwhoogte, verkeer/parkeren en verbetering ruimtelijke kwaliteit
Eigenaren nabijgelegen bedrijven	Verandering omgeving. Effecten op bedrijfsvoering
Stichting industrieel erfgoed in de stad Amersfoort (Siesta)	Goede inpassing in structuur wagenwerkplaats en entree gebouwtje.
Diverse initiatiefnemers Wagenwerkplaats	Samenhang met de plannen van de Wagenwerkplaats en waar mogelijk versterken van elkaars plannen.
Toekomstig bewoners en gebruikers	Kansen op doorstromen naar nieuwbouw woningen of juist om te starten in je eigen wijk.
Initiatiefnemer/eigenaren	Kwalitatief goed en haalbaar plan

2.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)

Op 21 april 2022 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. Het doel hiervan was kennismaken met de omwonenden en het tonen van de plannen tot nu toe maar vooral het ophalen van input vanuit de omgeving. Deze bijeenkomst is door circa 30 mensen bezocht. Er is toen een plan gepresenteerd met 28 grondgebonden woningen en op beide hoeken een appartementencomplex van 4 bouwlagen hoog. Onder het plan was een parkeergarage opgenomen met de entree aan de Soesterweg. Op dit plan kwam kritiek vanuit de omgeving. Dat ging vooral over de bouwhoogte van de appartementengebouwen en de afstand tot de woningen aan de Soesterweg. Dat er woningen worden toegevoegd is voor de buurt acceptabel, maar niet in deze bouwmassa.

Naar aanleiding van de opbrengsten van de bijeenkomst van 21 april 2022 heeft Jongerius een nieuw plan gemaakt. Dit plan is op 5 juli 2023 gepresenteerd aan de omgeving in het LES-café. In het nieuwe plan zijn minder appartementen opgenomen, is de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen en is de afstand tot de woningen aan de Soesterweg vergroot. Bezoekers van het LES-café konden ter plekke reageren. Ook is de omgeving uitgenodigd om via de e-mail te reageren. Samengevat zijn de reacties:

- Positief dat de bouwmassa kleiner is geworden.
- Zorgen over verkeersontsluiting, doorstroming, drukker worden straten en parkeerplaatsen.
- Er zijn zorgen over de architectuur en de eenvormigheid daarvan.
- Aandacht gevraagd voor behoud van bestaand groen en verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. En ook het zoveel mogelijk natuurinclusief bouwen van de nieuwbouw en de nieuwe erfafscheidingen.
- Gevraagd is of de omgeving mee kan profiteren van het energiesysteem van de nieuwbouw.

In bijlage 4 staat het overzicht van alle reacties. Bij het opstellen van de ruimtelijke kaders is zoveel mogelijk rekening gehouden met de opbrengsten uit beide informatiebijeenkomsten.

2.3 Participatie concept kaders

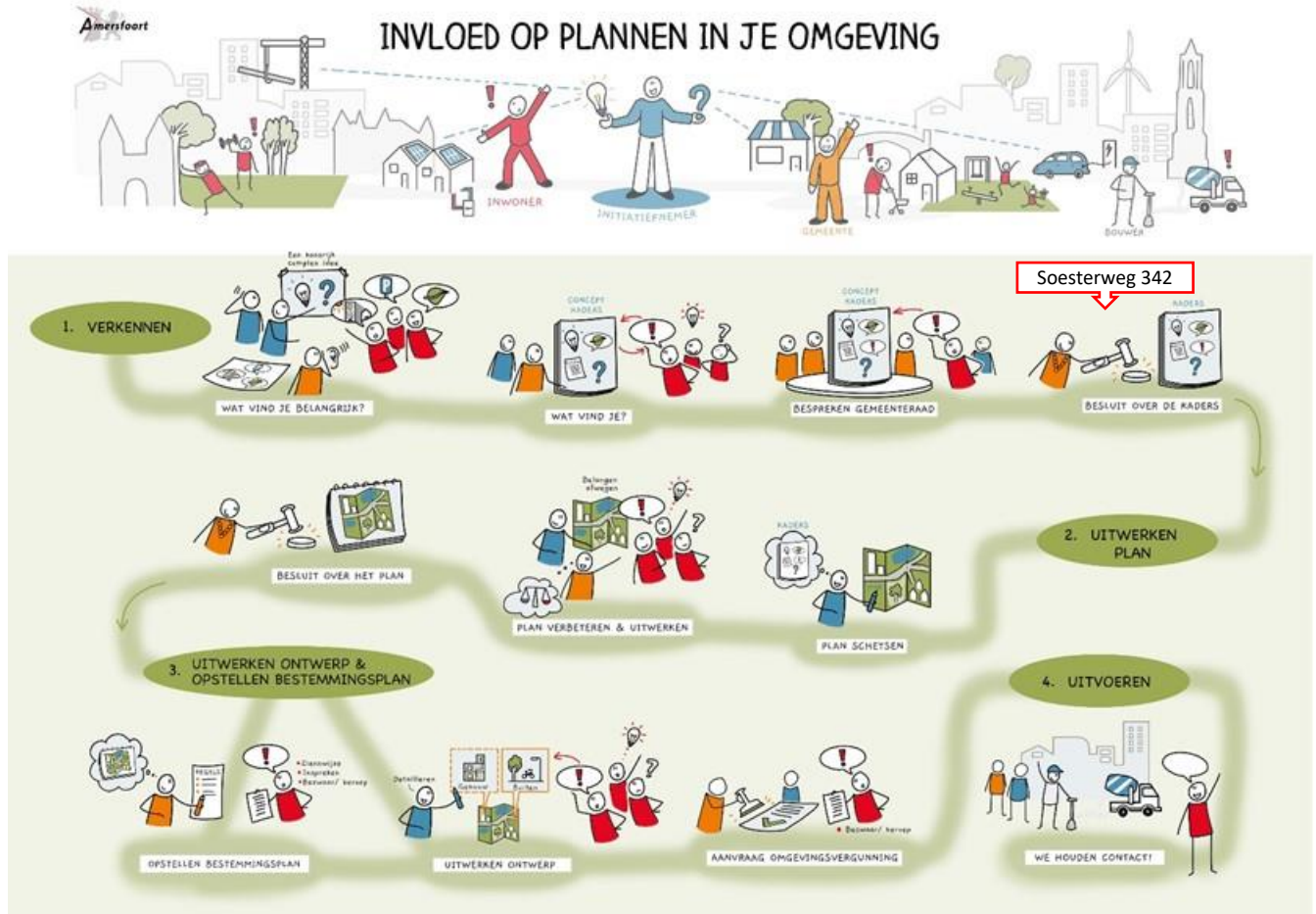
De concept kaderstellende notitie ligt van 29 november tot 13 december ter inzage. De omgeving heeft een uitnodigingsbrief ontvangen om te reageren op de concept kaderstellende notitie. Er zijn de volgende mogelijkheden om hierop te reageren:

- Op woensdag 6 december 2023 wordt een spreekuur georganiseerd.
- Er kan online worden gereageerd via het participatieplatform [Met Amersfoort](#).

- Schriftelijk reageren kan door een brief te sturen aan: Gemeente Amersfoort, t.a.v. K. vd Ploeg, Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort.

Alle reacties worden verzameld in een apart document en bij de vaststelling van de kaderstellende notitie voorgelegd aan de gemeenteraad.

In onderstaande tekening staat welke stappen er zijn in het participatieproces en in welke fase het project Soesterweg 342 op dit moment zit.



3 Kaders voor inhoud

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

3.1 Programmatische kaders

3.1.1 Woonprogramma

De Van Rijnsoeverlocatie grenst aan de Bloemenbuurt. Dit woonmilieu is vooral in trek bij gezinnen. De nieuwe woningen moeten zich daarom vooral op de doelgroep gezinnen richten. Dit vraagt in de planuitwerking hoofdzakelijk op het maaiveld ontsloten woningen (grondgebonden/ beneden-bovenwoningen). Dit sluit ook aan op de plannen van de Wagenwerkplaats. Hierin staat dat aan de kant van het Soesterkwartier vooral laagbouw komt dat zich richt op gezinnen en richting het spoor meer appartementen komen in een hogere dichtheid voor kleinere huishoudens en senioren. Ook zijn er meer koopwoningen in Amersfoort nodig. Daarom moeten op de Van Rijnsoeverlocatie vooral koopwoningen komen in het betaalbare en duurdere segment. Hiermee wordt het gezinsaanbod in de Bloemenbuurt – nu vooral sociaal huuraanbod –gevarieerder en ontstaan er meer mogelijkheden om makkelijker de stap naar de koopmarkt te zetten. Daarom worden de volgende uitgangspunten voor de planuitwerking gehanteerd;

- Het [Deltaplan](#) is van toepassing op de ontwikkeling, waarmee het woonprogramma in elk geval bestaat uit ten minste 35% sociale huurwoningen en ten minste 20% middensegment woningen.
- De planuitwerking wordt gericht op de doelgroep gezinnen.
- Het woonprogramma bestaat uit maximaal 60 woningen, die zoveel mogelijk op het maaiveld worden ontsloten
- Ten minste 24 woningen zijn grondgebonden (stads)woningen en de overige woningen zijn zoveel mogelijk op het maaiveld ontsloten.
- Het gehele woonprogramma bestaat voor het merendeel uit koopwoningen, waarbij in elk geval het merendeel van het middensegment in het koopsegment wordt gerealiseerd.
- De sociale huurwoningen hebben een gebruiksoppervlakte van ten minste 50 m².
- De middensegment woningen hebben een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m².
- De vrije sector woningen hebben samen een gebruiksoppervlakte van gemiddeld ten minste 100 m².

3.1.2 Werkprogramma

- Een volledige transformatie naar wonen is op deze locatie vanuit economisch perspectief niet wenselijk.
- Vanwege de ligging van de kavel aan de entree van de Wagenwerkplaats is het wenselijk om juist bij die entree ruimte voor een maatschappelijke of commerciële functie te behouden/toe te voegen (minimaal 300m²). Daarbij wordt geadviseerd om het Wachtershuisje een integraal onderdeel hiervan te maken. Gezien de monumentale status van dit object moet hier al vroeg in het uitwerkingstraject aandacht aan besteed worden.
- Hierbij kan worden gedacht aan kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimten, ruimte voor maatschappelijke of zorgvoorzieningen.
- Er is geen ruimte voor detailhandel of een hoofdfunctie horeca.

3.2 Ruimtelijke kaders

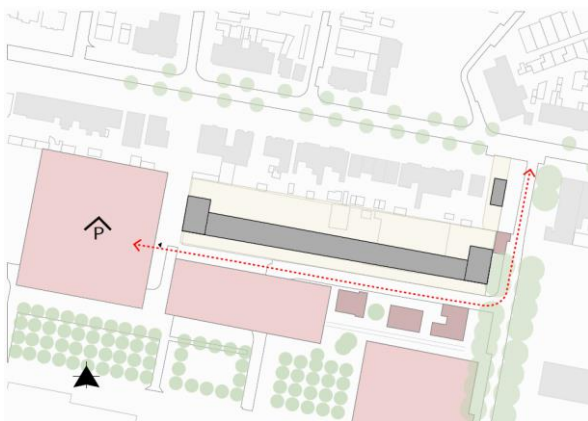
De ligging van de woningen, maakt dat ze ruimtelijk onderdeel vormen van de Wagenwerkplaats. De uitgangspunten en ruimtelijke opzet zijn verwoord in het vastgestelde [Masterplan Wagenwerkplaats 2019](#) .

Met name in hoofdstuk 5.1 wordt toegelicht hoe de structuur van het gebied is opgezet en de uitstraling van de bebouwing zijn samenhang krijgt uit het spoorse verleden.

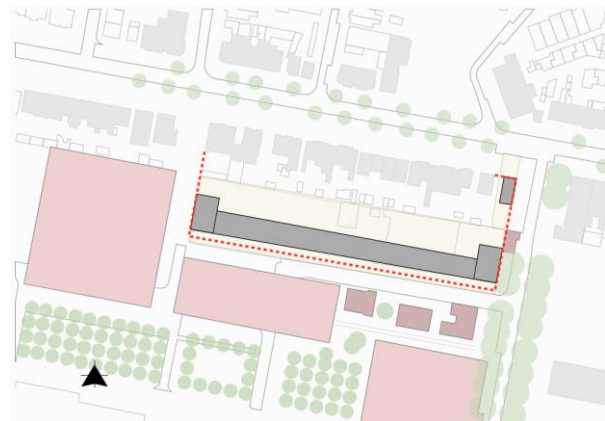
De ontsluiting van dit gedeelte vindt plaats vanaf de Soesterweg via de hoofdontsluiting van de voormalige Wagenwerkplaats met de portiersloge als herkenbaar element. De woningen krijgen een voorzijde aan de (gedeeltelijk) nieuwe straat in het gebied en worden vanaf deze zuidzijde ontsloten. Tuinen achter de woningen grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Soesterweg. De hoeken van het bouwplan zijn belangrijk voor de oriëntatie van mensen en vanuit het thema sociale veiligheid. De hoeken vragen daarom bijzondere aandacht bij het verdere ontwerp. Bij de toegangsweg van de Wagenwerkplaats staat nog de oorspronkelijke portiersloge. Deze is eigendom van NS. Hier is ruimte voor een andere functie (werken/maatschappelijk), waarbij inpassing van de cultuurhistorische aspecten randvoorwaardelijk is. Of en hoe dit goed mogelijk is vraagt nog nader onderzoek in de volgende fase.

3.2.1. Landschap en buitenruimte

- De buitenruimte hoort bij de sfeer Wagenwerkplaats en wordt ingericht conform inrichtingsplan Wagenwerkplaats.
- Openbare ruimte is toegankelijk voor alle gebruikers van het gebied, zo wordt de leefbaarheid en veiligheid versterkt.
- Er wordt ingezet op klimaatadaptief bouwen, dit komt ook terug in de inrichting van de private én openbare ruimte.



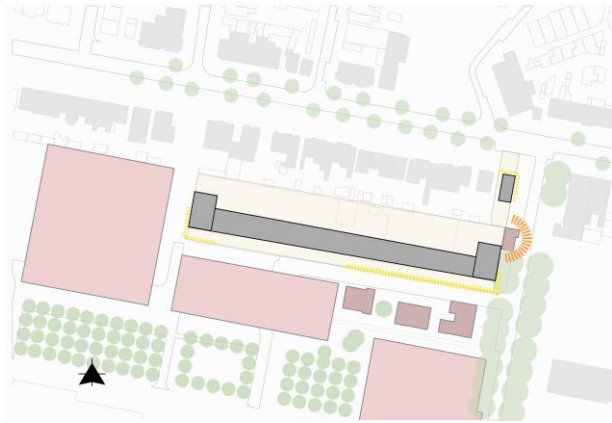
Ontsluiting en parkeren



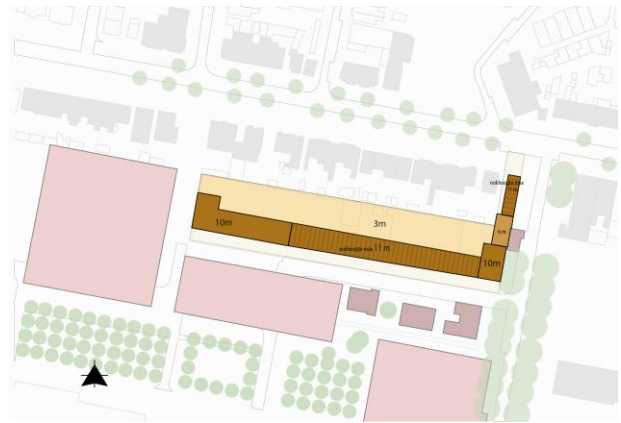
Rooilijnen en directe belendingen

3.2.2. Kaders voor de bebouwing:

- Bebouwing sluit aan op het Soesterkwartier in bouwhoogte en heeft ondanks de lijnvormige opzet een kleinschaliger korrel vergeleken bij de grote 'loodsen' van de oorspronkelijke werkplaats.
- Er komen maximaal 3 bouwlagen. Op de hoeken is de maximale bouwhoogte 10 meter. Voor het langgerekte volume en de vrijstaande woning is de maximale nokhoogte 11 meter uitgaande van schuine daken. In de tuinen worden eventuele bouwwerken niet hoger dan 3 meter. Zie afbeelding hieronder.
- De bebouwing oriënteert zich op de aanliggende openbare ruimte.
- De wanden hebben op maaiveldniveau een open en uitnodigend karakter; hier bevinden zich de (gezamenlijke) entrees en representatieve gebruikruimten.
- Buitenruimten aan de voorzijde zijn bescheiden (ondiep) van afmeting en kunnen bijvoorbeeld worden vormgegeven als 'Delftse stoep'.
- Uitgangspunt is een zorgvuldig vormgegeven 'kloek architectuur' met een eigentijdse uitstraling, geïnspireerd op het industriële karakter en het spoorverleden van de Wagenwerkplaats.



Oriëntatie bebouwing

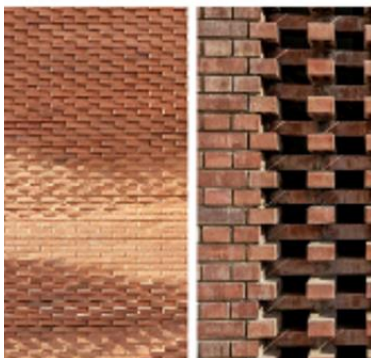
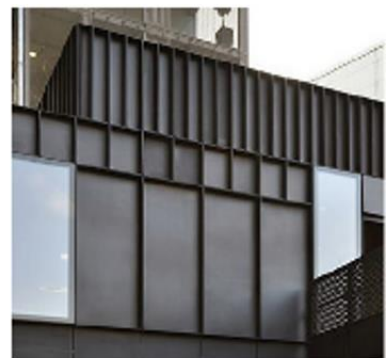


Maximale bouw- en nokhoogte

Gevels

De gevel vormt de schil van de bebouwing aan de openbare ruimte en duidt de achterliggende functie. Een goede vormgeving is daarom erg belangrijk. Zowel de herkenbaarheid van de eenheid, als de samenhang met omliggende gebouwen komt tot uitdrukking in de gevel – met een eigen detaillering, kleur, en diepte, met oog voor de balans tussen verticaliteit en de horizontaliteit.

- Samenstelling: de gevel bestaat uit een duidelijke compositie met in de basis een heldere en leesbaar rechthoekig patroon (gridstructuur) die de verticaliteit benadrukt (kolommen, ribben en/of cassette). Dit patroon varieert per bouwblok omwille van de individuele herkenbaarheid van de gebouwen.
- Dieptewerking: de gevel heeft een duidelijke dieptewerking met terugliggende ramen of nissen voor een rijke detaillering en de bijdrage aan de menselijke maat.



Referentiebeelden voor de uitwerking van de gevels met een heldere rechthoekig patroon en diepte in de gevel.

Plinten

De plint (bouwlaag op de begane grond) vormt het schakelstuk tussen de openbare ruimte en het gebouw. Door de ligging op ooghoogte verdient dit gedeelte van het gebouw een zorgvuldig ontwerp afgestemd op de menselijke maat.

- De plint kent een hoge mate van transparantie met in acht name van de privacy (zie ook overgang privé/openbaar), bijvoorbeeld met grote en hoge ramen. Doel hiervan is de interactie tussen buiten en binnen te vergroten en daarmee de sociale veiligheid op straat te vergroten.
- De begane grond heeft een hoogte van ongeveer 3 meter.
- Voorzieningen zoals trafo's, ingang van parkeren, (toegang tot) bergingen worden in de architectuur van de plint verwerkt. Deze voorzieningen beslaan slechts een klein deel van plint.
- Entrees zijn royaal en duidelijk herkenbaar vanaf de openbare ruimte, met veel ruimte voor de gebruikers om droog binnen te staan.



Referentiebeelden voor de uitwerking van overgangen tussen de openbare ruimte en de woningen

Materialen

Materialen zijn van hoge kwaliteit en berekend op een mooi verouderingsproces. Zorgvuldig hergebruik van bakstenen geeft een geleefd aanzicht passend bij het spoorse karakter. Goedkoop (uitziende) materialen met sterke kwaliteitsvermindering door veroudering zoals trespas of plastic zijn niet gewenst.

- Reliëf: materialen kennen een hogere mate van detaillering en reliëf op ooghoogte, passend bij de menselijke maat.
- Materialen zijn duurzaam en waar mogelijk circulair en biobased van aard. Denk aan hergebruikte baksteen, of circulaire (stalen) platen op de gevel.
- Groene wanden en gevels vormen welkomte uitzonderingen in de ritmiek van de gebouwen. Het toepassen van geveltuinen wordt aangemoedigd.
- Gevels zonder ramen worden voorkomen.

Kleuren

In de basis sluiten de kleuren aan op de omgeving en het spoorse karakter, zoals de oudere warme lichtbruine kleuren van het Soesterkwartier, de bruine kleuren van de rijtuigenloods en de typische rode baksteen van het railcenter.

Het respecteren van de monumentale bebouwing (portiersloge)

- Het monumentaal ensemble (WWP-midden) en andere aanwezige monumenten en beeldbepalende bouwwerken worden gerespecteerd en hun specifieke kwaliteit moet ook in een nieuwe (aangepaste)

situatie maximaal tot haar recht komen (zie monumentenbeschrijvingen). De actuele bescherming is terug te vinden op de digitale monumentenkaart [Amersfoort in Beeld](#).

- In het geval van nieuwe bebouwing, toevoegingen of ingrepen bij / aan het monumentale ensemble of monument is de te respecteren monumentale karakteristiek (onder andere maat, schaal, kleur) het vertrekpunt voor de nieuwe ontwikkeling. In de materialisering van de openbare ruimte blijft het oorspronkelijke industriële karakter behouden en zichtbaar.
- Cultuurhistorische identiteit wordt als inspiratiebron gebruikt bij nieuwe ontwikkelingen. Monumentale onderdelen van het terrein, zoals de rolbanen en diverse spoorvoorzieningen, worden behouden en herkenbaarheid wordt waar mogelijk versterkt.
- Historische zichtlijnen en structuren benadrukken in het openbaar gebied, bijvoorbeeld door rails te behouden en of terug te brengen in het terrein, zodat zij de gebruiksgeschiedenis van het terrein kunnen vertellen.

Verkeer

Het autoverkeer wordt ontsloten via de Soesterweg.

Parkeren: auto

Op basis van het schetsontwerp en uitgaande van de parkeernorm Schil Binnenstad, een reductie van 30% door het toepassen van deelmobiliteit en dubbelgebruik is de parkeereis voor het plangebied berekend op in totaal 45 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost in de parkeerhub op de Wagenwerkplaats. De plannen voor de hub zijn nog niet zo ver dat exact duidelijk is hoe dat ingevuld kan worden. Daarom worden voor de parkeeroplossing de volgende kaders gesteld:

- Het parkeren gebeurt uit het zicht.
- Er wordt gerekend met de norm 'schil binnenstad'. Deze norm is nu al van toepassing op de Wagenwerkplaats en de Soesterweg 342 wordt straks een volwaardig onderdeel hiervan. Wanneer het parkeerbeleid voor de Wagenwerkplaats wijzigt is dat beleid van toepassing op deze locatie.
- De parkeerbehoefte wordt of in de hub of binnen de eigendomsgrenzen opgelost. Er is geen ruimte beschikbaar voor parkeren in het omliggende openbaar gebied.
- Alleen als de parkeerbehoefte niet in de hub kan worden opgelost komt er een ondergrondse parkeergarage binnen de eigendomsgrenzen. De locatie van de inrit wordt dan goed gekozen. Aandachtspunten zijn het voorkomen van verkeerverlast voor de omliggende woningen en een goede aansluiting op de centrale entree van de Wagenwerkplaats.
- Er wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van deelmobiliteit.
- Er worden in principe geen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd.

Parkeren: fiets

Het fietsparkeren voor bewoners van de appartementen 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. Het moet echt alleen beschikbaar zijn voor bezoekers. De grondgebonden woningen krijgen ieder een eigen berging.

Praktische zaken

- Uitgangspunt is om de installaties voor infrastructuur en trafo's in de gebouwen te integreren. In de uitwerkingsfase wordt onderzocht of dit ook echt mogelijk en wenselijk is.
- Recyclingstoffen en restafval vanuit de woningen worden ondergronds opgeslagen in openbaar gebied.

3.3 Kaders vanuit Milieu

Gezien de locatie direct naast het spooreplacement is onderzoek naar de milieukundige onderdelen (zoals geluid, bodem, 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.

3.4 Duurzaamheid & klimaat

Nieuwbouw moet zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk zijn. Uitgangspunten vanuit Gemeente Amersfoort zijn dan ook: gestapelde nieuwbouw is energieneutraal, grondgebonden woningen zelfs energieleverend en er wordt circulair en milieuvriendelijk gebouwd. Daarnaast wordt rekening gehouden met verdere veranderingen in het klimaat: wateroverlast, maar ook verdroging en oververhitting zoveel mogelijk voorkomen en de biodiversiteit versterken. De ambities van Gemeente Amersfoort zijn te vinden in het [Convenant Duurzame Woningbouw](#), de gemeente heeft getekend voor niveau goud. Voor de hoofdthema's Energie, Klimaatadaptatie (hittestress in de stad, ecologie en water) en Circulaire economie worden er in leidraden en richtlijnen concrete eisen en handvaten gegeven, zie ook bijlage 3.

Er moet worden gezocht naar slimme oplossingen waarbij duurzaamheid, betaalbaarheid en financierbaarheid belangrijke uitgangspunten zijn.

Uitgangspunten

- a) De initiatiefnemer stelt een inventarisatie/sloopplan op voor de bestaande bebouwing. Om vrijgekomen materialen van de sloop zo goed mogelijk te kunnen (laten) hergebruiken.
- b) In het Uitwerkingsvoorstel (schetsontwerp) maakt de initiatiefnemer een Duurzaamheidsvisie. Hierin staat welke duurzaamheidsthema's de nadruk krijgen en op welke manier er in het proces gemonitord wordt. De visie geeft ook inzicht in welke minimale prestaties de ondergrens zullen zijn.
- c) In het voorlopig en definitiefontwerp wordt een Duurzaamheidsplan gemaakt. Berekeningen hierin onderbouwen welke prestatie uiteindelijk wordt gehaald en hoe het plan bijdraagt aan de ambities van Gemeente Amersfoort. Het concept Duurzaamheidsplan wordt een onderdeel van de ruimtelijke procedure (vergunning of omgevingsplan). Aan de aspecten in het convenant wordt voldaan of in overleg met de gemeente een duidelijke uitleg gegeven als hier van afgeweken wordt.
- d) De hoeveelheid en kwaliteit van groen en blauw moeten toenemen in het gebied ten opzichte van de huidige situatie.
- e) Overstromingsrisico en grondwateroverlast zijn op deze locatie weinig relevant, omdat dit een hoog liggend gebied is. Tenzij er diep wordt gebouwd. Bij de klimaatadaptatie gaat daarom de aandacht vooral naar de wijze waarop het regenwater wordt geborgd. Datgene dat valt binnen de perceelgrenzen moet ook binnen de percelen worden opgeslagen. De bergingen kunnen na de bui worden geleegd door infiltratie in de ondergrond. De ondergrond is in het gebied goed doorlatend. Normale regenbuien kunnen direct infiltreren in de ondergrond.
- f) Hitte en biodiversiteit, zie eisen convenant. Voor het versterken van biodiversiteit wordt in het uitwerkingsvoorstel een ecologisch advies opgesteld. Kansrijke gidssoorten in dit gebied zijn: Gierzwaluw, Gewone dwergvleermuis, Huismus, Zwarte roodstaart en Boomblauwtje. In het advies wordt aangegeven welke maatregelen nodig zijn om leefgebied te realiseren voor welk gidssoort.
- g) De initiatiefnemer onderzoekt mogelijkheden voor het beperken van druk op het E-net (bijvoorbeeld opslag door een batterij).
- h) De initiatiefnemer onderzoekt mogelijkheden voor het beperken van drinkwaterverbruik.

3.5 Financiële kaders

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

3.6 Juridisch-planologische kaders

De locatie is onderdeel van de 'Beheersverordening Wagenwerkplaats e.o.'. De locatie heeft hier een bedrijfsbestemming specifiek voor een Hovenier. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen de beheersverordening. Op basis van de huidige wetgeving is een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide

buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) noodzakelijk. Bij invoering van de Omgevingswet verandert dit in principe niet maar zal de procedure er anders uit komen te zien. Er is in ieder geval nog een ruimtelijk besluit nodig door de gemeenteraad met de daarbij horende inspraakmogelijkheid door belanghebbenden. In het uitwerkingsvoorstel wordt duidelijk welke procedure de initiatiefnemer doorloopt.

3.7 Inhoudelijke onderzoeksvragen

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

1. Wat is de status van het aanwezige groen en kan dat behouden blijven?
2. Kan het parkeren opgelost worden in de hub?
3. Kan de portiersloge een volwaardig onderdeel van de stedenbouwkundige uitwerking worden?

3.8 Opzet uitwerkingsvoorstel

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

- Een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, enzovoorts) 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.
- Een nadere uitwerking van het beoogde woon- en werkprogramma.
- Een duurzaamheidsvisie en ecologisch advies.
- De resultaten van een eerste toetsing van het stedenbouwkundige plan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), de Woonadviescommissie (WAC).
- Een beschrijving van de te volgen ruimtelijke procedure.

Wanneer het uitwerkingsvoorstel niet in strijd is met de kaders uit dit document beslist het College van B&W over het uitwerkingsvoorstel. Wordt er afgeweken van de kaders? Dan wordt het uitwerkingsvoorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

4 Vervolg

Dit hoofdstuk beschrijft het vervolg van het participatie- en besluitvormingsproces. Het geeft ook aan welke planning daarbij hoort.

4.1 Participatieniveau en uitgangspunten

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

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

De kaderstellende notitie is het resultaat van stap 1. Deze kaders worden, na besluitvorming door de gemeenteraad, uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. De initiatiefnemer is hierbij verantwoordelijk voor het participatietraject. Het college oordeelt in principe over het uitwerkingsvoorstel 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.

4.2 Doelgroep en wijze van communicatie

De doelgroep van de participatie bestaat uit omwonenden, potentiële bewoners en initiatiefnemers in de Wagenwerkplaats. Dit is een overzichtelijke groep. Er wordt vooral in gezet op direct contact met betrokkenen. De initiatiefnemer gaat daarbij uit van inloopbijeenkomsten met belanghebbenden. Daarvoor worden mensen schriftelijk uitgenodigd. Mensen die niet bij een bijeenkomst aanwezig kunnen reageren via e-mail of telefonisch contact opnemen met het gemeentelijk projectteam. Er is een [projectwebsite](#) ingericht waarop de belanghebbenden de voortgang van het project kunnen volgen. Voor het project is ook een specifiek gemeentelijk e-mailadres aangemaakt: soesterweg342@amersfoort.nl.

4.3 Stap 2: uitwerken kaders

In de volgende 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 werkfunctie. 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. Indien nodig wordt na verwerking van de reacties en suggesties het plan opnieuw aan de omgeving voorgelegd. Dit is afhankelijk van de soort en de hoeveelheid reacties op het uitwerkingsvoorstel. Het hele participatieproces wordt vastgelegd in een verslag dat samen met het uitwerkingsvoorstel naar het college (of de gemeenteraad) gaat voor een besluit hierover.

4.4 Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure

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

4.5 Planning

Projectfase	Wat	Wie	Besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Opstellen kaders	Gemeente		September 2023
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer	Gemeenteraad	Oktober 2023
Verkenning	Vaststellen kaderstellende notitie	Gemeente	College + gemeenteraad	Januari/februari 2024
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		2 ^e kwartaal 2024
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,		3 ^e kwartaal 2024
Planuitwerking	Toetsing uitwerkingsvoorstel	CRK, WAC en toetsoverleg LO		3 ^e en 4 ^e kwartaal 2024
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	Gemeenteraad	3 ^e kwartaal 2024
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		2 ^e kwartaal 2024
Planologische procedure	Wijziging omgevingsplan	Gemeente	Gemeenteraad	4 ^e kwartaal 2024
Planologische procedure	Ontwerp gebouw en omliggende ruimte en aanvragen omgevingsvergunning	Initiatiefnemer	College	1e kwartaal 2025
Start realisatie				2 ^e kwartaal 2025

5 Bijlagen

Bijlage 1: Massastudie Soesterweg 342 (Van Rijnsoever)

Bijlage 2: Ruimtelijke kaders in afbeeldingen

Bijlage 2: Overzicht belangrijk beleid

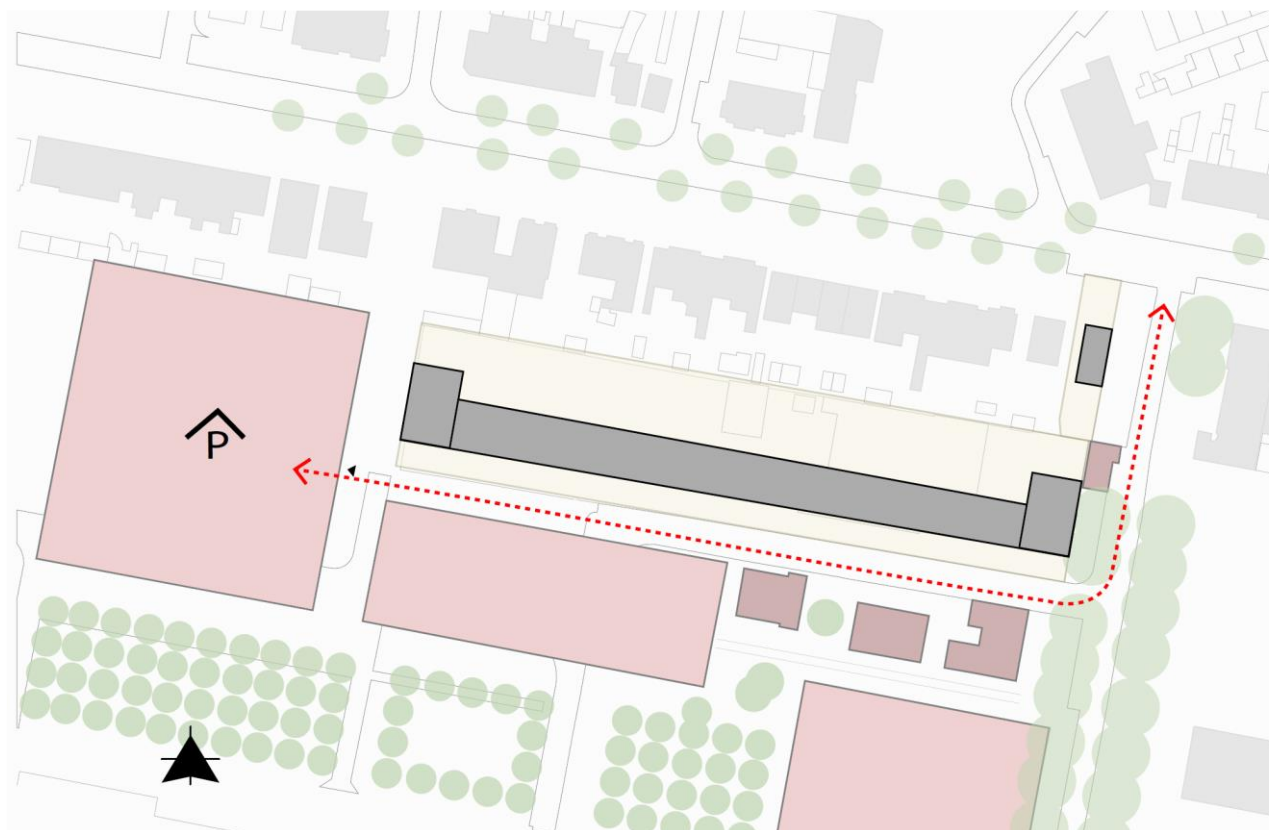
Bijlage 3 Reacties inloopavond Van Rijnsoever Locatie 5 juli 2023

Bijlage 1: Massastudie Soesterweg 342 (Van Rijnsoever)

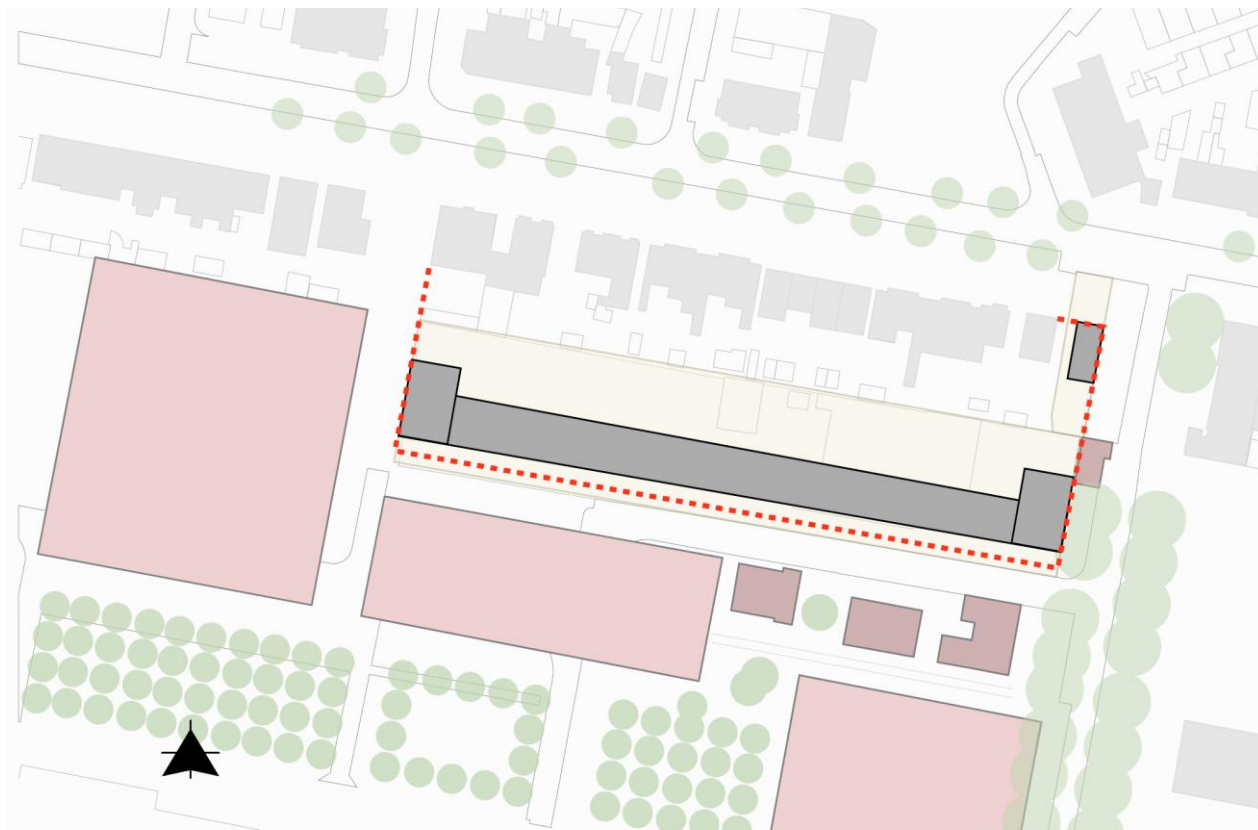
Door OOKarchitecten is een massastudie (Planboek gemeentelijke kaderstellende notitie V208_11_2023) uitgevoerd dat inzicht geeft in hoe de toekomstige invulling eruit kan komen te zien. Dit document is te vinden via www.amersfoort.nl/soesterweg342.



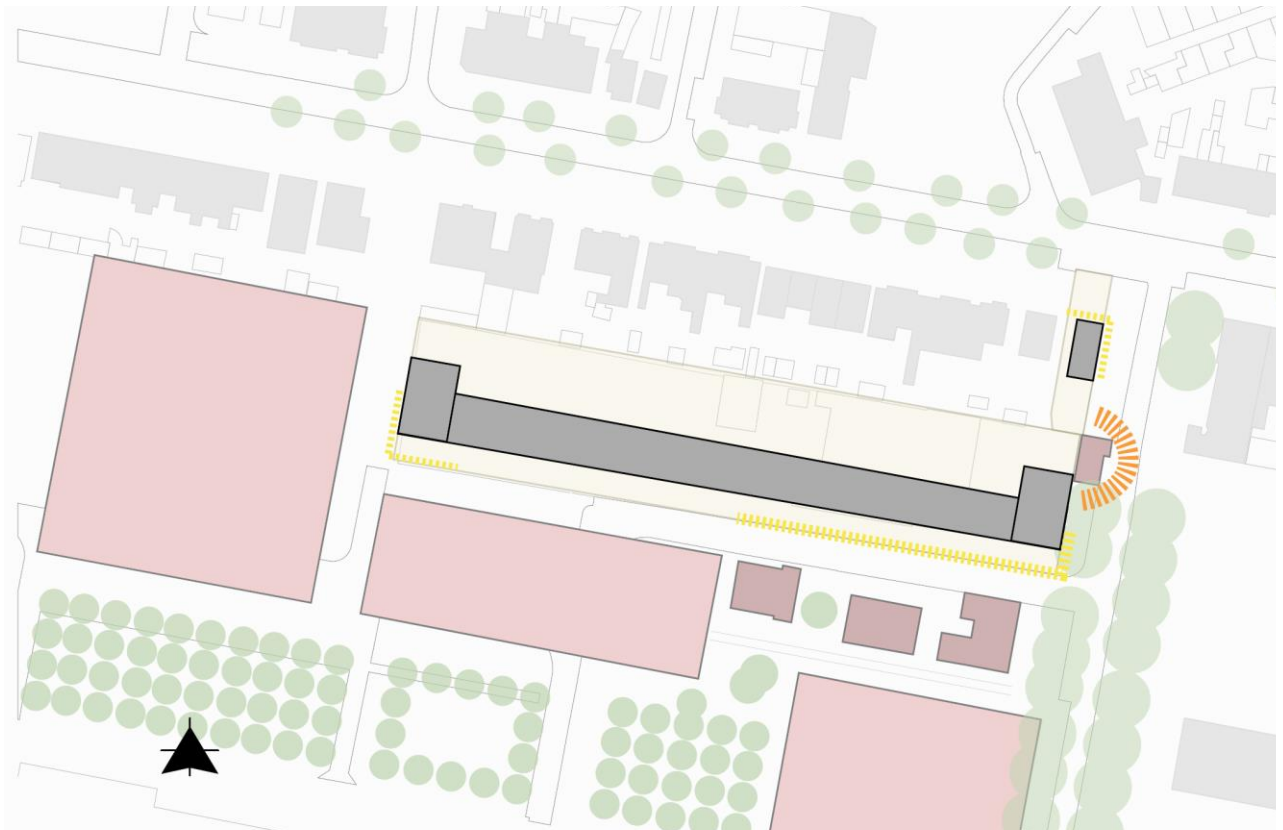
Bijlage 2: Ruimtelijke kaders in afbeeldingen



1. Ontsluiting en parkeren



2. Rooilijnen en directe belendingen



3. Oriëntatie bebouwing



4. Maximale bouw- en nokhoogte

Bijlage 3: Overzicht belangrijk beleid

Belangrijke beleidsstukken zijn hier te vinden:

Beleid:	Link:
Handboek inrichting openbare ruimte	Handboek inrichting openbare ruimte Gemeente Amersfoort
Convenant Duurzame woningbouw	www.toekomstbestendigbouwen.nl
Concrete handvaten en eisen vanuit het duurzaamheidsbeleid	Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort Leidraad Circulair Slopen Richtlijn klimaatbestendige bouw
Parkeerbeleid	Parkeernormen (amersfoort.nl)
Woonbeleid (deltaplan)	Deltaplan Wonen
Hoogbouwvisie	Hoogbouwvisie: waar en waarom wel of niet (amersfoort.nl)
Afvalbeleid	Afvalbeleid: link naar rapport en het raadsvoorstel .
Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder	Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder (overheid.nl)
Groenvisie	Beleid Het Groene Huis Amersfoort
Bomenleidraad	Bomenleidraad Het Groene Huis Amersfoort
Groencompensatiebeleid	Groen compensatiebeleid Het Groene Huis Amersfoort

Bijlage 4: Reacties inloopavond Van Rijnsoever locatie 5 juli 2023

**Reacties inloopavond Van Rijnsoever Locatie
Soesterweg 342
5 juli 2023 -LES-café**

	Reactie
1	TOPS: - o Geen parkeeringang aan Soesterweg en parkeren in Hub! - o Terug naar 3 bouwlagen - o Beplanting aan gevels! - o Geen poort meer WENS: - o Behoud bestaand groen! (appelkers en hедера wand die beide veel vogels en insecten huisvesten) - o Drempels in straat aan Wagenwerkplaats zijde! - o Bouwverkeer via De Nieuwe Poort en Rembrandtplein en NIET via Soesterweg!
2	Ik maak me zorgen over de parkeer mogelijkheden van de nieuwbouw. Tevens het feit dat dit verkeer in de toekomst allemaal via de Soesterweg de wijk uit moet aangezien de andere ontsluitingen voorlopig nog niet gerealiseerd worden.
3	Ik maak me zorgen over de groei van het autoverkeer in ons smalle straatje (Nic. Pienemanstraat). Ook parkeeroverlast. Het is vreemd maar de parkeergarage op de Wagenwerkplaats van 3 (!) verdiepingen staat vrijwel altijd leeg. Is er geen creatieve oplossing te bedenken waardoor ons straatje een rustig pad wordt naar het Eemplein? Dank jullie wel. Fijn deze inspraak avond.
4	Ik maak mij in het algemeen zorgen over de maatregelen, of liever gezegd het gebrek aan maatregelen, die zorgen voor een prettige in- en doorstroom van verkeer. Veel woningen er bij (hartstikke mooi!) maar hoe gaan al deze mensen bewegen naar hun werk, scholen, etc. Ik zie weinig aanpassingen hiervoor. De rondweg gaat ook al niet door, dus dat wordt een dingetje!
5	Op 5 juli tijdens het LES-Café heb ik bij uw stand over Soesterweg 342 iets naar voren gebracht. Hetzelfde heb ik gedaan bij de stand van Trapezium en van Kop van Isselt. Ik heb het op papier gezet. In de bijlage mijn inbreng t.b.v. uw project. Ik ben benieuwd wat er mee gebeurt.

Amersfoort verdient een mooiere architectuur

Ik heb tijdens het LES-café van 5 juli geen vraag gesteld maar een concrete wens kenbaar gemaakt.

Waar gaat het over?

Tegenwoordig is een groot deel van de architectuur (eenvoudig gezegd): volumes stapelen met blokken. Door de mate waarin dat gebeurt verarmt de stedenbouwkundige kwaliteit, en neemt de herbergzaamheid van onze steden voor mensen in hoog tempo af. Je zou er mooie, politiek correcte bewoondingen voor kunnen gebruiken, maar ik vind het ronduit lelijke en armoedige architectuur. Ik kan me niet voorstellen dat de mensen die daarin moeten wonen of werken, dit zelf zouden kiezen. Het wordt opgedrongen aan de gebruikers van de gebouwen, aan wijkbewoners, en aan passanten / gebruikers van de openbare ruimte door de opdrachtgevers, de financiers, de bouwers, en een dominante stroming van – in hun eigen wereld - bekende architecten. Een misschien bestuurders die met een spraakmakend project in de geschiedenis van hun stad genoemd willen worden.

Mijn voorstel

Er is een tegenbeweging gaande, die ik de nieuw-Hollandse architectuur noem. Je vindt die steeds meer in dorpen en buitenwijken van steden. Waarom? Omdat mensen het mooi vinden en zich er fijn bij voelen. Woonhuizen zijn herkenbaar als huizen, en ook grote en hoge appartementengebouwen zijn veel duidelijker een woongebouw dan iets anders. Het is zichtbaar dat de ontwerper er - voor de mensen – iets moois van heeft willen maken. Dat men de levendigheid op straat en een diversiteit aan gebruiksmogelijkheden van ‘de plint’ van gebouwen belangrijk vindt.

Daarom stel ik voor om de nieuw-Hollandse architectuur tot uitgangspunt te nemen in het beeldkwaliteitsplan voor uw locatie. Bijgaand een aantal eigen foto's en plaatjes van internet, o.a. Google earth en diverse websites van bouwbedrijven. Daaronder ook een voorbeeld van gebouwen die verwijzen naar industrieel erfgoed.

Toelichting

Te veel woningen krijgen tegenwoordig een abstracte vormgeving. Rechthoekige bouwvolumes, rechthoekige gevelindeling, platte daken (of gladde puntgevels zonder enige rand of ornament), blokkendozen. De menselijke maat wordt gevonden in het segmenteren en laten verspringen van de gevels, spelen met kleurverschillen en materialen in de buitenschil, en het geven van identiteit aan een gevel door inventieve, ritmische schikkingen van grote aantallen ramen per gevelvlak.

De schoonheid en detaillering van een gebouw mogen kennelijk weinig kosten.

De nieuw-Hollandse architectuur wordt gekenmerkt door sierlijkheid, kunstzinnige symbolen, uitlichten van constructiedetails. *Met mate*, en niet als domweg imiteren maar met een eigentijdse touch. En met name in dit laatste uit zich het vakmens-schap van de architect.

Dat de nieuw-Hollandse architectuur verschijnt in dorpen en in buitenwijken (zoals Vathorst) is niet gek. Je ziet in die gebieden echter ook sommige nieuw-Hollandse gebouwen met een binnenstedelijke uitstraling (volume en vormgeving); dat is wél gek. Die zou je niet in de buitenwijken of dorpen verwachten, maar in het stadshart of in de dicht bebouwde zone er omheen. Maar in die centrale, dichte stedelijke gebieden domineert juist de neiging om ‘een statement’ te maken ten opzichte van het vaak monumentale erfgoed. Spraakmakende en tegendraadse architectuur (“hier wordt gebouwd in de stijl van de toekomst!”). De omgekeerde wereld.

En Amersfoort?

Sommige gemeenten passen de nieuw-Hollandse stijl gelukkig al toe in de centrale stedelijke gebieden. Amersfoort liep lang geleden voorop met diverse nieuwe panden in de muurhuizen, maar tegenwoordig niet meer. Erg jammer. Deze stijl zou op plekken naast ons stedelijk erfgoed de kwaliteit van de stedelijke sfeer enorm versterken. Dan denk ik aan Het Trapezium (naast het Soesterkwartier), Kop van Isselt, Soesterweg 342 (bij de Wagenwerkplaats) en de locatie Stadsring / Utrechtseweg (denk ook aan terugkeer van het water).

Sjoerd Soeters bepleit bovendien om in hogere dichtheden te bouwen door straten en bouwvolumes anders te positioneren. We hebben niet door dat we in de Nederlandse steden een nieuwe fase in gaan, een kans om een shift in denken te maken. Waarom zouden woontorens de enige logisch volgende stap zijn? Waarom niet geleerd van andere binnensteden? ⁱ Met de oud-Hollandse bouwstijl kun je in 6, 7 woonlagen compact en toch mooi bouwen. Ook zonder hoge woontorens kunnen je dan een hoge dichtheid realiseren, goedkoper, veel fijner om in te leven, en een herbergzame publieke ruimte.

Zo niet:



Alle foto's van **zo niet** opvraagbaar via soesterweg342@amersfoort.nl

Zo wel:



Alle foto's van **zo wel** opvraagbaar via soesterweg342@amersfoort.nl

Verwijzing naar industrieel erfgoed:



6

16/7/2023:

Naar aanleiding van de inloopavond t.b.v. de Van Rijnsoever locatie sturen wij jullie deze e-mail met onze input.

Allereerst dank voor het organiseren van een inloopbijeenkomst waarbij verschillende projecten in en rondom Het Soesterkwartier gezamenlijk werden gepresenteerd, en daarmee meer oog is getoond voor de samenhang ertussen.

Verder hartelijk dank voor de fijne toelichting en uitleg door de collega's van Jongerius en de architect over bebouwing op het Van Rijnsoever terrein. Wij vinden dat er goed is geluisterd naar de feedback n.a.v. de eerste inloopbijeenkomst en dat deze fijn is verwerkt.

Over de hoofdlijnen van dit ontwerp hebben wij dan ook geen verdere bezwaren en/of opmerkingen.

Wel hebben we bij voorbaat een aantal punten die we graag zouden willen meegeven voor de verdere invulling van het bouw/ontwerp proces, en dat gaat met name over het behouden van privacy, groen en nestgelegenheden, mede t.b.v. vogels en vleermuizen.

Achter ons huis staat namelijk een grijze afscheiding die wij zes jaar geleden verder met klimop hebben laten begroeien. Hier zijn we heel blij mee, want het geeft privacy, groen én nestgelegenheid voor vogels. Zie de foto's. Dit zouden wij uiteraard graag (zoveel mogelijk) willen behouden. Om die reden zouden wij zelf voorkeur hebben dat de afscheiding blijft staan, maar dat we deuren o.i.d. in worden gemaakt, zodat er wel heen en weer kan worden gelopen.



Verder zouden we jullie graag deze brochure van vogelbescherming NL willen doorzetten omdat zij daarin mooi uitleggen hoe er natuur inclusief kan worden gebouwd, mede voor vogels en vleermuizen.

<https://www.vogelbescherming.nl/docs/a54262c3-9ae4-47ad-a4f6-e6b0f1c4e1fb.pdf>

Zeker nu er best veel vleermuizen in onze straat zitten, zou het mooi zijn dat - na afbreken van de loods, waar ze mogelijk ook in wonen - er nieuwe en alternatieve nestgelegenheden worden aangeboden.

Tot slot nog een laatste punt waar we benieuwd naar zijn, en dat is op welke manier de nieuwe huizen gasloos worden gebouwd (warmtepomp/ dieptepomp etc.) en of de bestaande huizen van zo'n voorziening eventueel zouden kunnen meeprofiteren?

7

03/09/2023:

Een door omstandigheden late reactie op het tweede schetsontwerp dat grotendeels een positief bijgeschaafde versie van het eerste schetsontwerp is.

Tijdens de inloopavond 5 juli jl. hebben wij prettige en informatieve gesprekken gevoerd met beide heren Jongerius. Deze en eerdere gesprekken met betrekking tot de ontwikkeling van het Van Rijnsoever terrein, in combinatie met de inhoud van het tweede schetsontwerp, maakt dat wij ons gehoord voelen. Dit waarderen wij zeer.

Desalniettemin zijn er toch een aantal aandachtspunten geconstateerd; de ongebruikelijke ruim buiten de rooilijnen tredende vorm van het nieuw te bouwen huis op de kavel naast ons huis, de huidige inrit van Van Rijnsoever.

De heren Jongerius gaven een plausibele uitleg voor dit tijdelijke (werd nadrukkelijk gezegd) ontwerp. Graag blijven wij op de hoogte van de recente ontwikkelingen omtrent deze kavel. Er is eveneens besproken om in samenspraak de toekomst van deze kavel invulling te geven.

De sociale huur appartementen niet over het te ontwikkelen terrein verdelen, is een sterk punt van het tweede schetsontwerp.

Evenals het integreren van de portiersloge bij het gebouw met voornamelijk een commerciële functie. Nog een sterk punt zou kunnen ontstaan wanneer dit gebouw een volledig commerciële functie krijgt.