



## Gemeente Amersfoort

Aan de bewoner(s)/gebruikers  
van dit adres

Uw brief/kenmerk

Ons kenmerk  
DIR/PP/PPM/6273522

Onderwerp  
Kaders Wagenwerkplaats Oost

Datum  
12 november 2020

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief nodigen we u uit om te reageren op de concept kaders voor het stedenbouwkundig plan Wagenwerkplaats Oost.

De NS, gemeente en -sinds 2019- de TeKa groep maken plannen voor de Wagenwerkplaats, het voormalige onderhoudsterrein van de NS. Hiervoor is in juli 2019 een Masterplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het Masterplan legt de hoofdstructuur vast voor het hele gebied. Het Masterplan bestaat uit drie deelgebieden: Oost, Midden en West.

Voor het deelgebied Oost (zie kaartje) maken we een apart stedenbouwkundig plan. Daarbij willen we een flink aantal woningen en andere functies in het gebied mogelijk maken. We kijken ook naar zaken zoals bijvoorbeeld verkeersoplossingen, duurzaamheid en groene openbare ruimte.

### Wat vindt u?

Voordat we het stedenbouwkundig plan gaan uitwerken voor het deelgebied Oost willen wij de concept kaders voor dit plan aan belanghebbenden voorleggen. Wat vindt u van deze concept kaders? Kunt u zich erin vinden? Of heeft u aanvullingen? U vindt een samenvatting van de concept kaders in de bijlage en de uitgebreide versie op onze website.

Uw inbreng gebruiken we om de concept kaders verder uit te werken.

De kaders gaan over de inhoud: 'waar werken we aan' en over het proces: 'in welke volgorde verloopt het'? Ook gaan ze over participatie: *de mogelijkheden voor u om mee te denken*. Dit is de wijze waarop we u blijven betrekken. Want het duurt nog een hele tijd voor de Wagenwerkplaats Oost klaar is.

### Wilt u een toelichting?

Wij kunnen ons voorstellen dat u behoefte heeft aan een toelichting. Door corona kan dit helaas niet door middel van een fysieke informatiebijeenkomst.

Inlichtingen bij  
E.Rohof  
(033) 469 43 73 | 06-5007 1520

Bezoekadres  
Stadhuisplein 1  
Amersfoort

Daarom organiseren wij vier online bijeenkomsten op:

1. Woensdag 25 november a.s. van 18:00 tot 19:00 uur
2. Woensdag 25 november a.s. van 20:30 tot 21:30 uur
3. Donderdag 26 november a.s. van 18:00 tot 19:00 uur
4. Donderdag 26 november a.s. van 20:30 tot 21:30 uur

Voor deelname aan een online bijeenkomst kunt u per e-mail op [wagenwerkplaats@amersfoort.nl](mailto:wagenwerkplaats@amersfoort.nl) een 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> voorkeur opgeven. U ontvangt daarna de bevestiging met de link naar de bijeenkomst.

Ook is het mogelijk om uw vragen telefonisch te stellen tijdens twee spreekuren op:

1. Donderdag 26 november tussen 14:00 en 16:00 uur
2. Vrijdag 27 november tussen 14:00 en 16:00 uur

Tijdens het telefonisch spreekuur wordt u teruggebeld door een van de leden van het projectteam. Voor een belafsprak kunt u op het bovenstaande e-mailadres uw vraag opgeven en op welke middag u teruggebeld wil worden. Vergeet u niet uw telefoonnummer te vermelden? Vindt u het lastig om te mailen? Dan mag u uw vraag ook telefonisch doorgeven aan de project assistent Elize Rohof. Het telefoonnummer staat onderaan deze brief.

**Hoe kunt u verder reageren?**

Na de toelichting kunt u op twee manieren reageren: per email op het bovenstaande mailadres of een reactie geven per post. Uw brief kunt u sturen naar: Gemeente Amersfoort, t.a.v. project Wagenwerkplaats, Antwoordnummer 211, 3800 VB Amersfoort. U hoeft geen postzegel te plakken.

Zorg dat uw reactie uiterlijk op 1 december 2020 bij ons binnen is. Dan kunnen we hem nog verwerken.

**Wat is het vervolg?**

Mede met uw inbreng stellen we kaders in concept op. Daarna legt het college deze aangepaste concept kader voor aan de gemeenteraad. In de ronde beoordeelt de gemeenteraad deze kaders en kunnen belanghebbenden inspreken. Als de gemeenteraad akkoord gaat met de concept kaders zijn deze vastgesteld.

**Hoe zit het met de Wagenwerkplaats Midden en West?**

Voor deelgebied West een Midden werken we plannen uit zoals vastgesteld in het Masterplan. Om de plannen te realiseren werken we aan een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied.

**Verkeerskundig onderzoek**

De nog vast te stellen kaders van Wagenwerkplaats Oost nemen we mee bij het verkeerskundige onderzoek voor gebied Langs Eem en Spoor, de Nieuwe Poort en het Soesterkwartier. Vanwege de grote behoefte aan woningbouw, kunnen we niet wachten tot het verkeerskundige plan voor het totale gebied is afgerond. Bij de uitwerking zal de verkeersafwikkeling van de Wagenwerkplaats Oost worden afgestemd met de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek.

**Meer informatie**

Wil u meer weten? Kijk op onze website [www.amersfoort.nl/wagenwerkplaats](http://www.amersfoort.nl/wagenwerkplaats)

Hier kunt u zich ook opgeven voor onze digitale nieuwsbrief.

U mag natuurlijk ook mailen of bellen met de project assistent, Elize Rohof, op [wagenwerkplaats@amersfoort.nl](mailto:wagenwerkplaats@amersfoort.nl) / 06-5007 1520.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Amersfoort,  
namens dezen,



J. Boelhouwers  
Afdelingsmanager Stad en Ontwikkeling

**Bijlage(n)**

- Kaartje Wagenwerkplaats
- Samenvatting concept kaders

# Samenvatting hoofdpunten kader stellende notitie Wagenwerkplaats Oost

## PROCES

Op 9 juli 2019 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wagenwerkplaats vastgesteld. Het terrein is opgedeeld in drie deelgebieden: West, Midden en Oost. Voor West en Midden wordt momenteel het bestemmingsplan uitgewerkt. Voor deelgebied Oost wordt op basis van de kaders uit het Masterplan een apart Stedenbouwkundig Plan gemaakt. Voor het maken van een nieuw Stedenbouwkundig Plan is in het raadsbesluit vastgesteld dat we hierbij de stappen volgen van de participatiegids. De participatiegids is in juli 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

De eerste stap in de participatiegids is de verkenningsfase. Die bestaat uit twee onderdelen:

1. Starten voor de start: dit betekent dat – voordat een plan of project wordt opgestart – aan een aantal belanghebbenden wordt gevraagd hoe zij tegen de ontwikkeling aankijken en waar de gemeente rekening mee moet houden in een ontwikkeling.
2. Kader stellende notitie: hierin wordt het resultaat uit ‘starten voor de start’ verwerkt. Een concept van deze notitie wordt nu aan alle belanghebbenden voorgelegd. De notitie wordt vervolgens samen met een overzicht van alle reacties en een toelichting op wat er met de reacties is gedaan aan de gemeenteraad voorgelegd voor besluitvorming.

De ideeën van de ontwikkelaars NS, TeKa groep en de gemeente voor dit gebied zijn in juni 2020 aan de stakeholders, waarin ook een bewonersgroep is vertegenwoordigd, voorgelegd. De concept kaders worden de komende weken online aan alle belanghebbenden voorgelegd. Hierna worden de reacties verwerkt en worden de kaders voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. Hiermee sluiten we de verkenningsfase af. Na de vaststelling van de concept kaders door de raad wordt in de volgende fase, de uitwerkingsfase, een Stedenbouwkundig Plan gemaakt waarin opnieuw participatie zal plaatsvinden.

## INHOUD

In deze paragraaf kunt u lezen wat we in het stedenbouwkundig plan willen uitwerken.

### De belangrijkste kaders

Uitgaande van de ideeën en ambities van de grondeigenaren, de beleidsregels van de gemeente en de reacties van de belanghebbenden en hun achterban zijn hieronder de belangrijkste kaders geformuleerd voor deelgebied Oost van de Wagenwerkplaats. Het Stedenbouwkundig Plan voor Oost moet aan deze kaders voldoen.

#### Wat voor gebied hebben wij voor ogen?

Ons idee is dat de Wagenwerkplaats Oost een hoog stedelijk woon- werkmilieu wordt met stedelijke intimiteit, met een mix van hoogtes en groottes van gebouwen. Daarbij is aansluiting en aanvulling op het Soesterkwartier essentieel. We denken aan hoogbouw die voldoet aan de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie. Hierbij houden we rekening met de privacy en bezonning van de bewoners aan de kant van het Soesterkwartier. We willen het industrieel erfgoed behouden omdat dit heel waardevol is. En we zoeken naar andere invulling voor de Rijtuigenloods.

#### Wat gaat er in Wagenwerkplaats Oost gebeuren?

Er komt een levendige en gezonde mix van wonen en werken op de Wagenwerkplaats, met een 18 uren dynamiek; dat betekent dat er overdag en 's avonds levendigheid en activiteiten gewenst zijn. Ons doel is dat er voor iedereen wordt gebouwd. We willen substantieel meer dan 350 woningen bouwen, maximaal 90% in de vorm van appartementen en minimaal 10% bestaat uit stadswoningen, benedenbovenwoningen en/of grondgebonden woningen. We streven naar een mix van sociale huurwoningen (30%), woningen in het middensegment (20%) en vrije sector (50%). Daarnaast komt er ruimte voor gemene functies zoals kantoren, commerciële dienstverlening, horeca, evenementen, onderwijs, sport en ontspanning.

#### Hoe ziet de openbare ruimte eruit?

De inrichting van het openbaar gebied is gericht op de informele en ongeplande ontmoeting. Het openbaar gebied is gericht op verblijven en bewegen voor de fietser/voetganger.

De auto is uit het beeld en te gast. De auto wordt zoveel mogelijk bij de entree naar een parkeerplaats geleid. In het openbaar gebied is geen ruimte voor parkeren. Het groen heeft de overhand, niet de verharding. Verder willen we het bewegen mogelijk maken in de openbare ruimte.

#### **Hoe zit het met het verkeer?**

Het gebied wordt in eerste instantie ontworpen voor de voetgangers en fietsers. Vanwege de nabijheid van een OV punt daardoor ontmoediging van autogebruik. Het deelgebied krijgt een eigen auto-ontsluiting en we willen Mobility as a Service (MaaS) te zijner tijd invoeren om deelmobiliteit, fietsvoorzieningen en een mobiliteit hub mogelijk te maken. Een mobiliteit hub biedt voor alle nieuwe en huidige bewoners een groot aanbod van duurzame mobiliteit, zoals fietsen, deelvervoer, elektrisch vervoer, e-laadparkeerplaatsen, etc. Maar ook met nog meer services, zoals pakketdienst, boodschappen en buurtfaciliteiten wordt de overstap naar de hub aantrekkelijk. Dit alles wordt aangestuurd vanuit een app met de functies vinden, reserveren en betalen per dienst.

#### **Hoe duurzaam wordt het gebied?**

In 2015 is samen met de bewoners een Duurzaamheidsvisie opgesteld. Die is nog steeds van kracht. Bij de uitwerking van de plannen zullen deze punten worden meegenomen. Daarnaast heeft de gemeente een Leidraad voor duurzame nieuwbouw in Amersfoort met de volgende thema's: Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie.

## **HOE VERDER**

In deze paragraaf kunt u lezen hoe we aan het stedenbouwkundig plan willen werken.

#### **Initiatiefnemers**

De NS en TeKa groep zijn initiatiefnemer van de ontwikkeling en de gemeente is faciliterend.

#### **Proces Stedenbouwkundig Plan**

De vastgestelde kaders vormen de uitgangspunten voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan. Eerst wordt onderzocht wat voor gebied we willen, met welke identiteit en uitstraling. Hiervoor worden ook analyses en onderzoeken gedaan. We willen ook thema-avonden organiseren om input te krijgen van belanghebbenden voor de verdere uitwerkingen. In het stedenbouwkundige plan zullen ook keuzes gemaakt moeten worden over hoeveel woningen precies en hoeveel andere functies.

#### **Bestemmingsplan versus omgevingsplan**

Als de planvorming langer duurt dan op dit moment verwacht, zal een omgevingsplan gemaakt worden onder het nieuwe regime van de Omgevingswet.

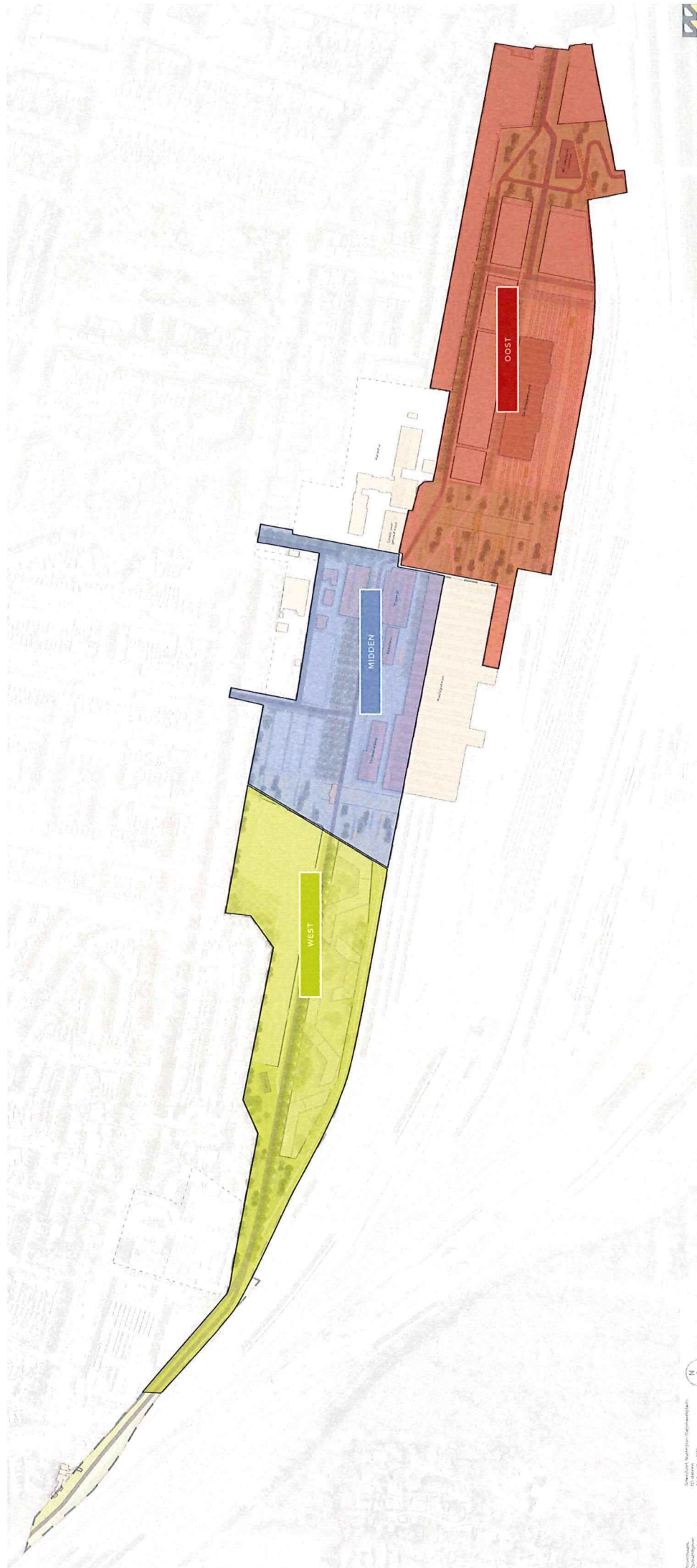
#### **Participatie**

Voor participatie worden de stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids gevolgd.

Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen. Dat gebeurt in bijeenkomsten – als het kan – en/of online. Ook leggen we reacties op het concept stedenbouwkundig plan breed terug zodat iedereen die wil kan reageren. De reacties worden zoveel mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking. Van de participatiebijeenkomsten worden samenvattende verslagen gemaakt. Van de online raadplegingen over het concept stedenbouwkundigplan en het concept bestemmingsplan worden reactienota's gemaakt. Deze worden toegevoegd aan het voor te leggen besluit van het college aan de gemeenteraad.

#### **Meer lezen**

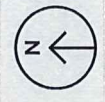
Wilt u meer lezen over de kaders voor de Wagenwerkplaats Oost, dan kunt u kijken op de website [www.amersfoort.nl/wagenwerkplaats](http://www.amersfoort.nl/wagenwerkplaats). Op de website staat de volledige kader stellende notitie.



Gemeente Amersfoort  
 Dienst Ruimte  
 1111 Amersfoort  
 1111 Amersfoort

Amersfoort, Masterplan Wagenwerkplaats  
 NS Stations  
 11000  
 11000

Project/Document:  
 Pagina:



**MASTERPLAN**  
 DEMARCATIE