

## Samenvatting reacties bijeenkomst Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan Wagenwerkplaats Oost 29 september 2022

### Inleiding

Dit is een samenvatting van de meest voorkomende reacties van de inloopbijeenkomst van 29 september 2022 over het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan voor deelgebied Oost van de Wagenwerkplaats. De verschillende reacties zijn verdeeld over 10 verschillende thema's.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties en andere nieuwe ontwikkelingen is het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan van 2022 aangepast. De 9 belangrijkste wijzigingen tussen het plan van september 2022 en april 2024 worden toegelicht in de presentatie op de [website over deelgebied Oost](#).

Nadat het college van burgemeester en wethouders het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan heeft vastgesteld zal ook het participatieverslag openbaar worden. Dat geeft een overzicht van alle reacties en hoe die verwerkt zijn. Wanneer de stukken openbaar worden, zullen wij daarover berichten via de digitale nieuwsbrief Wagenwerkplaats. Aanmelden voor deze nieuwsbrief kan via [www.amersfoort.nl/aanmelden](http://www.amersfoort.nl/aanmelden).



Afb. 1: Overzichtsbeeld van de hoofdstructuur voor deelgebied Oost van de Wagenwerkplaats

### Stedenbouw

- De stedenbouwkundige uitwerking gaat verder waar de ruimtelijke hoofdstructuur van het eerste Masterplan uit 2016 is gestopt. In 2019 heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het aangepaste Masterplan besloten deze hoofdstructuur intact te houden. Verdere verdichting gebeurt binnen de bouwvelden. Er is daarbij zorgvuldig gekeken naar de inpassing en opbouw van de bouwvelden. De bouwhoogtes zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de huidige bouwhoogtes van het Soesterkwartier en het stationsgebied. De

hoogbouwaccenten vind je voornamelijk langs het spoor. Hierbij is rekening gehouden met geluidsoverlast en de zon- en schaduwwerking.

- Op basis van de hoogbouweffectrapportage is gekeken naar zon- en schaduwwerking. Conclusie: binnen het plan zelf hebben enkele woningen relatief minder zon door de woontorens, dan wanneer daar geen woontorens komen. Op de bestaande omgeving in het Soesterkwartier is de toename van schaduwhinder beperkt. De torens komen op gepaste afstand (ten zuiden) van de bestaande woningen.
- De zichtlijnen vanuit de Wagenwerkplaats vinden wij belangrijk. Daarom blijven de groene scheggen open. Ook letten wij op de zichtlijnen op de monumentale gebouwen vanuit het gebied en vanaf het spoor.
- De geluidswal bij de Ligusterstraat kan niet behouden blijven. Dat is al in 2016 besloten. Het P&R gebouw verdwijnt ook en maakt plaats voor woningen.
- Het plan is aangepast zodat er een duidelijke verbinding komt met het Mondriaanplein. De bedoeling is dat de groene laan wordt doorgetrokken.

## Groen en openbare ruimte

- De stedenbouwkundige uitwerking gaat verder waar de ruimtelijke hoofdstructuur van het eerste Masterplan van 2016 is gestopt. De ruimte voor groen blijft even groot. Wel wordt die misschien intensiever gebruikt. Het plan onderscheidt vier soorten openbare ruimte waarin zo veel mogelijk groen gaat terugkomen:
  - ✓ Groene scheggen: grote open ruimte met zichtlijnen op het spoor
  - ✓ De loper: een groene doorlopende laan vanuit het Mondriaanplein
  - ✓ Hofjes, pleinen en binnenruimten
  - ✓ Openbaar groen op gebouwen
- Het groen en de openbare ruimte moeten passen bij deze nieuwe wijk. Die plannen werken we later verder uit met behulp van de Inrichtingscatalogus.

## Verkeer

- Het uitgangspunt voor verkeer in het gebied zijn het mobiliteitsbeleid uit 2020 en deelmobiliteit voor duurzame verplaatsing. Dit beleid is gericht op het stimuleren van lopen, fietsen en het gebruik van het OV en deelmobiliteit. Hiermee verbetert de kwaliteit van de openbare ruimte beter. Voorwaarde hiervoor is het beperken van autobezit. Dat betekent dat er in het gebied geen privé parkeerplaatsen zijn. Ook kan er niet worden geparkeerd in de openbare ruimte; met uitzondering voor doelgroepen als mindervaliden. Het parkeren gebeurt uit het zicht in centraal gelegen collectieve voorzieningen (hubs). De fiets kan juist wel bij de woning worden geparkeerd, zodat je deze als primair vervoermiddel het eerste tegenkomt. De openbare ruimte blijft wel beschikbaar voor de bereikbaarheid van woningen voor bijvoorbeeld verhuishagens, bezorg- en hulpdiensten.
- Tussen deelgebied Midden en Oost onderzoeken we of we een 'knip' kunnen maken. Doorgaand autoverkeer van Midden naar Oost is dan niet meer mogelijk. Oost is alleen bereikbaar voor bestemmingsverkeer.
- De wens van een wijk overstijgende verbinding tussen Soesterkwartier en Bergkwartier is verwerkt in het Stedenbouwkundig Plan. Vanuit de Wagenwerkplaats is ruimtelijk rekening gehouden met de komst van een fiets- en voetgangersbrug naar de Barchman Wuytierslaan.
- Overlast van bouwverkeer moet zoveel mogelijk worden beperkt.

## Sociaal en maatschappelijk

- Zowel de fysieke als maatschappelijke aansluiting van Wagenwerkplaats met zijn directe omgeving is een belangrijk uitgangspunt. Het plan voorziet daarom in goede fysieke verbindingswegen. Bijvoorbeeld de fiets- en voetgangersbrug tussen het Soesterkwartier en het Bergkwartier. Daarnaast moeten de Wagenwerkplaats en zijn omgeving elkaar versterken als het gaat om bijvoorbeeld ontspannen en elkaar ontmoeten.

- Er worden woningen in dit gebied toegevoegd die ook aansluiten bij de behoefte van de huidige bewoners van het Soesterkwartier. Zo moet het voor hen makkelijker worden om door te stromen naar een woning die beter past bij hun levensfase.
- De groene scheggen en overige openbare ruimte, maar ook de (parkeer)voorzieningen zijn bedoeld voor zowel bewoners van de Wagenwerkplaats en het Soesterkwartier.

## Duurzaamheid en klimaatbestendigheid

- Bouwen op de Wagenwerkplaats gebeurt volgens het Convenant Duurzaam Bouwen. Belangrijk daarin is het (her)gebruik van circulaire bouwmaterialen, energie uit zon en wind en het gebruik van waterbuffers. Ook houtbouw in plaats van baksteen en beton is mogelijk.

## Monumenten en erfgoed

- De Wagenwerkplaats kent een rijke cultuurhistorie. Daar houden we rekening mee bij het opnieuw inrichten van de ruimte rondom de Rijtuigenloods. Belangrijke karakteristieke elementen blijven zichtbaar vanuit meerdere richtingen.

## Wonen

- In deelgebied Oost van de Wagenwerkplaats komen ongeveer 600 woningen die we verdelen volgens het [Deltaplan Wonen](#): 30% sociale huur, 20% middensegment huur en 50% vrije sector koopwoningen. Zo is deelgebied Oost interessant voor veel verschillende woningzoekenden.
- In deelgebied Oost van de Wagenwerkplaats bouwen we vooral woningen met een hoog stedelijk karakter. Woningen voor kleine huishoudens in alle levensfasen; van starters tot ouders wiens kinderen kort geleden uit huis zijn gegaan en senioren. Denk bijvoorbeeld aan appartementen, maisonnettes en collectieve woonvormen. Daarnaast komen er ook grotere gezinswoningen.
- Bij alle woningen is slechts zeer beperkt ruimte voor een auto.

## Werken

- Het Uitwerkingsvoorstel voor deelgebied Oost biedt ruimte aan verschillende voorzieningen. Bijvoorbeeld eerstelijns gezondheidszorg zoals een huisarts of fysiotherapeut. In het Omgevingsplan moeten gemeente en NS verder onderzoeken wat de behoefte is aan deze voorzieningen. Dit geldt ook voor de hoeveelheid kantoorruimte.

## Milieu

- In het gebied is veel spoorgeluid. Dat past van oudsher bij de sfeer van het gebied. De positie van de nieuwe gebouwen en de buitenruimtes daaromheen zorgen voor binnen en buiten voor geluidsluwe plekken. Daarvoor worden regels opgenomen in het nog te maken Omgevingsplan.
- In de hoogbouweffectrapportage is windhinder onderzocht. Daaruit blijkt dat er over het algemeen weinig hinder van wind te verwachten is. Uitzondering daarop is een aantal plekken bij de entrees van het gebied. Daarvoor onderzoeken we oplossingen.
- Specifiek onderzoek naar de luchtkwaliteit gebeurt in de volgende fase van de planvorming. Het is de bedoeling dat de toekomstige woonwijk voldoet aan alle duurzaamheidsambities, dus ook luchtkwaliteit.
- Voor de mobiliteit in het gebied gaan we uit van het mobiliteitsbeleid (2020) en MaaS (Mobility as a Service) voor duurzame verplaatsing. Ook dit zal bijdragen aan een betere luchtkwaliteit.
- Het deelgebied Oost kent op meerdere plekken bodemverontreiniging. Die worden verwijderd.

## Planschade

- Bouwen gebeurt met zo min mogelijk hinder voor de omgeving. De gemeente maakt daarover afspraken met de aannemers. De gemeente ziet erop toe dat de aannemer die afspraken nakomt.

- De aannemer moet zorgen dat hij zo min mogelijk schade veroorzaakt aan eigendommen van derden. De aannemer kan voordat hij gaat bouwen een nulmeting of risicoanalyse doen naar welke woningen of andere gebouwen mogelijk bouwschade kunnen ondervinden.
- Schades kunnen worden vergoed. Hiervoor gelden bepaalde voorwaarden. Zo moet een verzoek om planschade worden ingediend binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het indienen van een planschadeclaim kost de indiener geld. De gemeente kan besluiten dat een deel van de planschade voor eigen rekening komt omdat het valt onder het zogenoemde 'normale maatschappelijke risico'. Ook is het belangrijk om vooraf te bekijken of de plannen van de gemeente al bekend waren op het moment dat iemand bijvoorbeeld een huis koopt of een bedrijf begint in het gebied.