

Raadsvoorstel

Van **Burgemeester en wethouders** Portefeuillehouder(s) **Dijksterhuis
Janssen**
Aan **Gemeenteraad**

B&W- 30 mei 2023 Agenda Het Besluit 4 juli 2023
vergadering
De Ronde 20 juni 2023 Vastgesteld besluit

Titel

Uitwerkingsvoorstel Bosweg

Beslispunten

De raad besluit:

1. Het uitwerkingsvoorstel voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat vast te stellen.
2. Daarmee de volgende specifieke uitgangspunten vast te stellen:
 - a. Het realiseren van ongeveer 100 woningen door de Alliantie in het segment sociale huur (60%) en middenhuur (40%). Met een mix van 40 appartementen van 50 m² GO (2-kamers), 56 appartementen van 65 m² GO (3-kamers) en 4 appartementen van 83 m² GO (4-kamers).
 - b. Het realiseren van 157 parkeerplaatsen op maaiveld in het plangebied, waarvan er 12 vooralsnog worden opgenomen als een groene reservering. Het parkeren wordt optimaal ingepast en gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.
 - c. Een kwalitatieve impuls voor de openbare ruimte, door het realiseren van een park als plek voor ontmoeting, sporten en spelen, met aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.
3. Opdracht te geven om voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat een ontwerpbestemmingsplan op te stellen.
4. Voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat de besluitvormingsprocedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd via één procedure te laten plaatsvinden conform artikel 3.30 Wro.
5. Voor de procedure voor het bestemmingsplan 'driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat' te kiezen voor 'model 2' volgens de notitie 'Rol van de Raad in RO-procedures', waarbij het nu voorliggende uitwerkingsvoorstel in de plaats treedt van de startnotitie.

Aanleiding

In de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat (Leusderkwartier) bezit de Alliantie 85 woningen. De Alliantie heeft in 2020 de drielaagse portiekwoningen verduurzaamd en verbeterd. Nu is het voornemen om de naastgelegen 24 meergezinswoningen te slopen, omdat ze het einde van hun levensduur hebben bereikt.

Door de sloop is het mogelijk om het gebied te herontwikkelen tot een prettige omgeving met ongeveer 100 nieuwe woningen (sociale huur en middenhuur), gericht op duurzaamheid, doorstroming en diversiteit in de wijk. Dat betekent een belangrijke toevoeging aan de binnenstedelijke woningvoorraad én een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte. Het gaat om een zogenaamd complex project, onderdeel van Amersfoort Vernieuwt, waarbij de stappen uit de Participatiegids worden gevolgd.

In juni 2022 stelde uw raad de kaderstellende notitie Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat vast.

Na het vaststellen van de kaders is de Alliantie, in nauwe samenwerking met de gemeente, begonnen met de uitwerking, waarbij omwonenden actief zijn betrokken. Bijzonder aan dit plan is dat van meet af aan integraal is gekeken naar de opgave ten aanzien van woningbouw, kwaliteitsverbetering groen, duurzaamheid en de herinrichting van de straten. Dit laatste was al geïnitieerd vanuit de gemeente en is integraal meegenomen in het participatieproces. Met als resultaat het stedenbouwkundig ontwerp, inclusief het ontwerp van de openbare ruimte dat als bijlage 1 bij dit uitwerkingsvoorstel is opgenomen.



74 parkeerplaatsen bewoners, waarvan 12 als groenreservering
30 parkeerplaatsen bezoekers
28 parkeerplaatsen teruggeplaatst Kelvinstraat
25 parkeerplaatsen teruggeplaatst Réaumurstraat

Beoogd effect

Doel van het voorliggend besluit is om te komen tot herontwikkeling van de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat. Het uitwerkingsvoorstel legt de hoofdopzet vast, met de daarbij horende randvoorwaarden en ambities voor de nadere uitwerking. Op basis hiervan gaat de Alliantie de plannen voor het appartementencomplex architectonisch verder uitwerken. In afstemming met de gemeente wordt het ontwerp voor het openbaar gebied uitgewerkt. De gemeente stelt op basis van het uitwerkingsvoorstel het ontwerpbestemmingsplan op.

NB: bij vaststelling van het uitwerkingsvoorstel door uw raad op 4 juli is het nog net mogelijk om een bestemmingsplan op te stellen, dus dit plan valt dan niet onder het regime van de Omgevingswet. Voorwaarde daarbij is dat het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar ter inzage wordt gelegd.

Belangrijkste (ruimtelijke) uitgangspunten

Aantal nieuw te bouwen woningen

Om te kunnen beoordelen of het voor de Alliantie haalbaar is om bij de Bosweg woningen te gaan slopen en te vervangen door nieuwbouw, heeft de Alliantie bij aanvang van de verkenning gekeken naar het aantal woningen dat op deze plek ongeveer gerealiseerd zou kunnen worden. Het ging om een oefening waarbij is geconstateerd dat ruimtelijk gezien ongeveer 100 woningen kunnen worden toegevoegd. Dat is in het uitwerkingsvoorstel nog steeds het uitgangspunt.

Mate van verdichting

De oppervlakte van plangebied is 10.652 m². Wanneer er in dit gebied 24 gestapelde woningen worden gesloopt en er ongeveer 100 woningen voor in de plaats komen, neemt het aantal woningen per hectare, uitgaande van de hele driehoek, met iets minder dan een factor twee toe. In hoeverre dit geldt voor de bouwvlakken van de nieuwbouw, hangt af van de bouwhoogte: meer bouwlagen leiden tot een kleinere voetprint. In het ontwerp is nu een gebouw met vijf à zes bouwlagen opgenomen. Dat betekent dat er een Hoogbouw Effectrapportage moet worden opgesteld. Die zal bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Door de ongeveer 100 woningen te clusteren in één gebouw blijft er meer ruimte over voor kwalitatief groen, met een park in het plangebied.

Doelstellingen wonen (programmatische kaders)

In de kaderstellende notitie is de ambitie geformuleerd om een prettige en leefbare buurt te realiseren door:

- aansluiting op de bestaande omgeving waar het rustig en prettig wonen is;
- verouderde appartementen vervangen door nieuwe;
- betaalbare nieuwe huurappartementen die voldoen aan de eisen van deze tijd;
- meer woningen dan er nu staan door herstructurering;
- ruimte voor doorstromers, ook uit de wijk: de gelijkvloerse (met lift ontsloten) nieuwbouw is geschikt voor verschillende doelgroepen en brengt beweging in de woningmarkt.

Programma

Het nieuwbouvvolume biedt ruimte voor 100 appartementen. Hiervan wordt 60% sociale huur en 40% middenhuur. Wij passen een mix toe van 2- en 3- kamerappartementen, aangevuld met een aantal 4-kamerappartementen. Gedacht wordt aan 40 appartementen van 50 m² GO (2-kamers), 56 appartementen van 65 m² GO (3-kamers) en 4 appartementen van 83 m² GO (4-kamers). Nadat het uitwerkingsvoorstel is vastgesteld, wordt een architect geselecteerd die het plan verder gaat uitwerken. Het programma kan in de verdere uitwerking nog enigszins wijzigen.

Doelgroepen

De vraag naar huurwoningen nu en in de toekomst is het grootst onder een- en tweepersoonshuishoudens en met de nieuwbouw wordt daarop geanticipeerd. Daarnaast wil de Alliantie ruimte bieden aan meerpersoonshuishoudens, omdat een aantal huurders heeft aangegeven terug te willen keren en verschillende huishoudensgroottes bijdragen aan een prettige buurt.

Het aanbieden van huurappartementen in verschillende prijssegmenten (sociale huur en middenhuur) is een aanvulling op het woningaanbod in de buurt. Samen met de omliggende grondgebonden koopwoningen ontstaat er een variatie aan woningtypen en -prijzen in het Leusderkwartier.

Met het beoogde programma bedienen wij meerdere groepen. Wij brengen doorstroming op gang, door woningen te verhuren aan senioren die nu niet meer passend wonen en op zoek zijn naar een aantrekkelijke, duurzame woning met een lift. Op de begane grond worden ook woningen gerealiseerd.

De mensen die uit de te slopen woningen vertrekken krijgen de optie om terug te keren, als de nieuwbouw er staat. Ook zijn de woningen geschikt voor kleine huishoudens, zoals: alleenstaanden, starters en jongeren.

Ruimtelijk/fysieke doelstellingen

Het plangebied heeft ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde, zoals blijkt uit:

- de ruimtelijke samenhang van de bebouwing aan de Kelvinstraat en de intactheid van de groene ruimte eromheen, waardevolle bomen en groen worden waar mogelijk geïntegreerd in het ontwerp;
- de wijze waarop is gebouwd, waardoor beleving en gebruik van de openbare ruimte wordt versterkt;
- de kenmerkende open stedenbouwkundige structuur, de oorspronkelijke ruimtelijke principes van licht, lucht en ruimte blijven intact, met de kanttekening dat wel aanpassingen worden gedaan om het plangebied klimaatbestendig te maken: open ruimtes met gras worden groener (meer bomen en hoger groen);
- de relatie tussen de appartementen en het direct omliggende openbare groen.

Het bestaande complex was een geslaagd en opvallend experiment in het Leusderkwartier, dat met een zeer traditionele stedenbouwkundige opzet vooral grondgebonden woningen kent en weinig openbaar groen. Daarom zijn de driehoog portiekflats aan de Kelvinstraat behouden en in 2020 energetisch verbeterd en verduurzaamd. Ze hebben nog de bijzondere architectuur aan de kopgevels die zo kenmerkend is voor gebouwen uit deze tijd.

De hoge cultuurhistorische waardering is dus bepaald door de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Dit is afgewogen tegen de geringe woonkwaliteit van de 24 portiekwoningen en de eenvoudige architectuur van deze tweehoog-portiekflats. Vervolgens is gekozen voor sloop van deze 24 woningen in de vier gebouwen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om een nieuw plan op te stellen dat recht doet aan de belevingswaarde van het oorspronkelijk ensemble en bovendien veel meer ruimtelijke kwaliteit brengt in de openbare ruimte.

De relatief grote hoeveelheid openbare ruimte door de kleine privétuinen en de ‘groene driehoek’ is van waarde. Maar door de vele auto’s op straat en alle afval- en glascontainers is het gebied in de loop der jaren achteruit gegaan. Daardoor vindt er weinig ontmoeting plaats, terwijl daar juist wel behoefte aan is.

Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden in het plangebied niet alleen meer woningen gerealiseerd, maar is ook sprake van een kwalitatieve impuls. Dat geldt zeker voor de openbare ruimte, die straks veel meer een ontmoetingsplek is. Ook wordt met de inrichting van de groene openbare ruimte ingespeeld op klimaatadaptatie en sociale cohesie.

Er wordt een buurt gerealiseerd met respect voor de bestaande architectonische waarden en met behoud van de bestaande eenheid en identiteit. Met zichtlijnen en een groene uitstraling, gecombineerd met duurzame bebouwing.

Argumenten

1. Woningbouwontwikkeling op deze locatie geeft invulling aan de Amersfoortse woningbouwopgave

Met de beoogde ontwikkeling worden ongeveer 100 woningen (sociale huur en middenhuur) toegevoegd aan de binnenstedelijke woningbouwvoorraad.

De vraag naar woningen in Amersfoort en in de regio is groot. In het Deltaplan Woonopgave Amersfoort is opgenomen dat er tot 2030 voldoende woningen gebouwd moeten worden (1.000 woningen per jaar) en dat er betaalbare woningen gebouwd moeten worden (sociale huurwoningen en woningen in het middensegment). Per woningbouwlocatie wordt bekeken hoe een optimale bijdrage aan deze woonopgave

geleverd kan worden, ook in relatie tot de haalbaarheid en andere gemeentelijke ambities.

2. Volume en bouwhoogte sluiten aan op de omgeving

In het ontwerp is een compact gebouw in het groen opgenomen, waarbij een symbiose ontstaat met de openbare ruimte. Door de kleine voetprint van het gebouw worden kenmerkende stedenbouwkundige karakteristieken zoals zichtlijnen behouden en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd.

Het gebouw moet in de stijl van het Leusderkwartier worden gebouwd, maar ook van nu: met baksteen, eventueel een kap als verwijzing naar de bestaande portiekblokken. Of eventueel met houten elementen, als verwijzing naar de Bosweg.

Passend bij de hoogte van de gebouwen rondom het plangebied en als object in het groen, wordt het gebouw niet hoger dan de boomkroon van de naastgelegen bosstrook. Dat betekent vijf à zes bouwlagen maximaal.

3. Het plangebied krijgt een kwalitatieve impuls

Door de sloop van de bestaande 24 woningen is het mogelijk om het gebied te herontwikkelen tot een prettige omgeving met ongeveer 100 nieuwe woningen (sociale huur en middenhuur), gericht op duurzaamheid, doorstroming en diversiteit in de wijk. Dat betekent een belangrijke toevoeging aan de binnenstedelijke woningvoorraad. Maar ook een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte, door het realiseren van een park als plek voor ontmoeting, sporten en spelen, met aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

4. Toepassing van de coördinatie-regeling leidt tot een samenhangende voorbereiding

Het toepassen van de coördinatie-regeling betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig de besluitvormingsprocedure doorlopen, in plaats van na elkaar. Doordat de totstandkoming en voorbereiding van de besluiten gecoördineerd plaatsvinden wordt het planologisch-juridisch traject sneller doorlopen dan in een reguliere procedure. Ook is er maar éénmaal de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en staat éénmaal beroep open bij de Raad van State. Daarmee kan een aanzienlijke tijdswinst worden geboekt.

5. Het bestemmingsplan voldoet aan de criteria voor toepassing van Model 2

In de raadsvergadering van 26 januari 2010 heeft uw raad de notitie 'Rol van de Raad in RO-procedures' vastgesteld. Het bestemmingsplan kan op basis van deze notitie de procedure doorlopen van model 2. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling (kaders voor gebiedsontwikkeling 'Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat') zijn in juni 2022 vastgesteld door de raad. Bijgevoegd uitwerkingsplan moet in het licht van de notitie 'Rol van de Raad in RO-procedures' worden aangemerkt als de startnotitie. Het bestemmingsplan 'Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat' kan aangemerkt worden als een urgente en belangrijke ontwikkeling die niet past binnen het geldende planologische regime.

Kanttekeningen

1. Parkeren in het plangebied

Uitgangspunt is dat, conform het Amersfoortse parkeerbeleid, het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied. Bij voorkeur zonder dat dit leidt tot verstening van het plangebied en het liefst zo veel mogelijk uit het zicht. In de kaderstellende notitie is hier over opgenomen: *De parkeeroplossing moet nog verder worden uitgedacht. Aan ons de oplossing om met een slim en betaalbaar plan te komen. Met de kanttekening dat ondergronds parkeren veelal te duur is voor zowel de sociale huurders van de Alliantie als voor de Alliantie zelf.*

De mogelijkheid van half verdiept of ondergronds parkeren is in de uitwerkingsfase onderzocht en bleek inderdaad financieel niet haalbaar, zowel niet voor sociale huur als voor middenhuur.

In het gevolgde participatieproces werd duidelijk dat omwonenden daar teleurgesteld over waren. Om die reden is in het ontwerp veel aandacht besteed aan een optimale inpassing van het parkeren op maaiveld, die niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve en klimaatadaptieve inrichting van het parkeren, met groene parkeerplaatsen en het parkeren in vakken, zoveel mogelijk uit het directe zicht door middel van hagen en hoogteverschillen, te realiseren door grondverplaatsing.

Verder heeft de Alliantie de parkeerbehoefte nogmaals onder de loep genomen, met als uitgangspunt: hoe kan, zonder gebouwde parkeervoorziening, het maaiveldparkeren tot een minimum worden beperkt?

De Alliantie komt op basis van een analyse van het autobezit van haar huidige huurders op een parkeernorm van 0,8 (inclusief bezoekersparkeren). Dat betekent dat het aantal benodigde parkeerplaatsen bij 100 woningen goed gemotiveerd zou kunnen worden verlaagd van 157 (het aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernorm, zie de onderstaande tabel) naar 145. De betreffende 12 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd als dat toch nodig mocht blijken en hebben nu in het ontwerp een groenbestemming.

| | aantal | norm bewoners | parkeren bewoners | norm bezoekers | parkeren bezoekers | totaal |
|------------------|--------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|------------|
| nieuwbouw | | | | | | |
| sociale huur | 60 | 0,7 | 42 | 0,3 | 18 | 60 |
| middenhuur | 40 | 0,8 | 32 | 0,3 | 12 | 44 |
| totaal | 100 | | 74 | | 30 | 104 |
| bestaand | | | | | | |
| Réaumurstraat | 45 | | | | | 25 |
| Kelvinstraat | 54 | | | | | 28 |
| totaal | 99 | | | | | 53 |
| totaal | | | | | | 157 |

In het huidige ontwerp komen er dus minder parkeerplaatsen, die beter opgaan in het groen. Met name op de plaatsen waar bewoners het meeste moeite hebben met de parkeeroplossing op het maaiveld. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is dit een belangrijk punt. Uitgangspunt daarbij is wel dat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toeneemt en de parkeereis van het project op eigen terrein wordt opgelost.

Op basis van de 145 parkeerplaatsen kan een vergelijking worden gemaakt tussen de kosten van maaiveldparkeren en de kosten van halfverdiept parkeren in het plangebied. De investeringskosten voor een halfverdiepte parkeerplaats op zandgrond zijn € 33.000 tot € 35.000 (prijsspeil 2023). Bij 145 parkeerplaatsen betekent dat een totale investering van 4,8 tot 5,1 miljoen euro.

Voor een beeld van de haalbaarheid van halfverdiept parkeren bij sociale huur: de stichtingskosten van een sociale huurwoning van 50 m² zijn nu € 225.000. Een halfverdiepte parkeerplaats van € 33.000 tot € 35.000 betekent een aandeel van 15 tot 16% in de stichtingskosten. Die kosten kunnen niet worden verhaald op de huurder en ook niet worden opgebracht door de Alliantie. Bij verdiept parkeren gaat het om nog hogere percentages (20 tot 26%) .

De investeringskosten voor een parkeerplaats op maaiveld zijn € 5.000 (prijsspeil 2023). Op het moment dat extra werkzaamheden nodig zijn om de parkeerplaatsen zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken (zoals hiervoor omschreven), lopen de kosten op naar € 6.000 tot € 7.000 per parkeerplaats. Bij 145 parkeerplaatsen betekent dat een totale investering van 0,7 tot 1,0 miljoen euro.

2. Een aantal omwonenden is niet tevreden over het gevolgde participatieproces

Na het vaststellen van de kaders is de Alliantie, in nauwe samenwerking met de gemeente, aan de slag gegaan met de uitwerking, waarbij omwonenden actief zijn betrokken.

In drie ontwerpbijsluitingen zijn ontwerpvoorstellen van Lap Landscape & Urban Design (ingehuurd door de Alliantie) besproken met omwonenden. Hun input is zo veel mogelijk meegenomen in het voorliggende ontwerp. Tijdens de presentatie van dat ontwerp bleek enerzijds veel waardering voor het plan (goed dat er ongeveer 100 woningen in het segment sociale huur en middenhuur worden gerealiseerd, de kwaliteit van de openbare ruimte neemt enorm toe). Anderzijds gaf een aantal omwonenden aan moeite te hebben met de gekozen parkeeroplossing: niet (half) verdiept maar op maaiveld. Zij verwijten de Alliantie en de gemeente dat onvoldoende naar hen is geluisterd.

Een uitgebreide weergave van het gevolgde participatieproces is opgenomen als bijlage 2 bij dit uitwerkingsvoorstel.

3. Verkeer en parkeren: relatie met de Amerhorst

De huidige 24 appartementen genereren ongeveer 100 voertuigbewegingen per werkdag.

Bij de realisering van ongeveer 100 nieuwe woningen neemt het aantal voertuigbewegingen met 300 toe. Dat betekent ongeveer 30 extra voertuigbewegingen in het spitsuur. Die verspreiden zich naar verwachting over de Bosweg, Kelvinstraat, Réaumurstraat en Cartesiusstraat. Dat zorgt wel voor extra verkeer in die straten maar leidt niet tot grote problemen met betrekking tot oversteekbaarheid en verkeersafwikkeling. Een aandachtspunt is daarbij wel de verkeersafwikkeling in de smalle Fahrenheitstraat.

Ten zuiden van het plangebied speelt de herontwikkeling van de Amerhorst.

Het huidige gebouw de Amerhorst wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen twee gebouwen, met meer bouwvolume. De kaderstellende notitie voor deze ontwikkeling is op 7 maart 2023 door uw raad vastgesteld.

Het bouwvolume, de wijziging van de openbare ruimte en het gewijzigde programma hebben onder andere gevolgen voor de inrichting van de Zandbergenlaan en moeten worden betrokken bij de planvorming voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat.

De relatie ligt vooral op het gebied van parkeren. In het plangebied, dus aan de noordkant van de Bosweg, wordt bewonersparkeren voor ongeveer tweederde gerealiseerd in de openbare ruimte.

Aan de zuidkant van de Bosweg is sprake van een behoorlijke parkeerdruk. Op piekmomenten is er een aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen voor gebruikers van de Elimkerk, de Johannes Calvijnschool (met een regionale functie) en tennisvereniging Flehite.

Dit parkeervraagstuk overstijgt de projecten Bosweg en Amerhorst en vraagt dus ook om een project-overstijgende analyse. Die is als bijlage 3 bij dit uitwerkingsvoorstel opgenomen.

Binnenkort wordt een onderzoek uitgevoerd naar de actuele parkeerdruk. De resultaten daarvan zijn medio juni 2023 bekend.

Duurzaamheid

In de kaderstellende notitie is vastgelegd dat de initiatiefnemer een duurzaamheidsvisie en energieconcept opstelt, waarin wordt onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van raadsbrief RIB 2019-067 (uitvoering energieneutraliteit, energielevering en circulariteit in nieuwbouw).

Voor de openbare ruimte wordt de systematiek Duurzaam GWW (Greendeal Duurzaam GWW 2.0) gevolgd.

Voor woningbouw is het [Convenant Duurzame Woningbouw](#) leidend. Hierin wordt het uitgangspunt gegeven voor het ontwerp van de woningen ten aanzien van de verschillende duurzaamheidsthema's en hoe hierover afspraken worden gemaakt.

Daarnaast is er over de ambitie van de gemeente meer achtergrondinformatie te vinden wat betreft een duurzaamheidsvisie van ontwikkelaars in de [Leidraad duurzame nieuwbouw](#) en de [Richtlijn klimaatbestendige bouw](#). Het Convenant Duurzame Woningbouw was nog niet van kracht op het moment dat de kaderstellende notitie Bosweg door uw raad werd vastgesteld. Toch zal het bouwkundig ontwerp hieraan worden getoetst. In bijlage 4 (aspecten duurzaamheid) wordt meer informatie gegeven over hoe wij invulling geven aan dit onderwerp.

Financiën

De ontwikkeling van de locatie Bosweg is een initiatief van de Alliantie. De gemeentelijke kosten verbonden aan het faciliteren van dit initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht (kostenverhaal). Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De kosten tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst worden verhaald met een plankostenbrief.

Daarnaast worden de gebruikelijke legeskosten voor de planologische procedures en de omgevingsvergunning in rekening gebracht.

De herinrichting van de Kelvinstraat en Reaumurstraat wordt gefinancierd vanuit het MJP.

Gronduitruil

Het gaat om een ontwikkeling op grondgebied van de Alliantie. De grond is nu nog eigendom van de gemeente maar wordt 'om niet' overgedragen aan De Alliantie. De Bosweg maakt onderdeel uit van Amersfoort Vernieuwt. Onder deze vlag is afgesproken dat gronduitruil tussen corporatie en gemeente 'om niet' plaatsvindt. In het geval van de Bosweg wordt een deel van de nieuwbouw straks op huidige grond van de gemeente gerealiseerd. En in de nieuwe situatie wordt een deel van huidige grond van de Alliantie openbaar gebied. Partijen betalen elkaar dus geen vergoeding voor deze gronduitruil. Daarnaast is afgesproken dat de Alliantie de inrichtingskosten op zich neemt, ook voor het openbaar gebied (met uitzondering van het project dat vanuit de gemeente al liep: de herinrichting van de Réaumurstraat en Kelvinstraat). Alle openbare ruimte in het plangebied wordt uiteindelijk eigendom van de gemeente.

Risicoparagraaf

Omwonenden hebben zich tot nu toe zeer actief getoond in het participatieproces en zullen dat naar verwachting blijven doen in de planologische procedure. Dat kan betekenen dat er vertraging optreedt in de planvorming.

De herinrichting van de Reaumurstraat wordt versneld uitgevoerd (prognose Q1 2024), als onderdeel van de planontwikkeling Bosweg. Mocht die planontwikkeling vertraging oplopen dan bestaat het risico dat aanpassingen aan de Reaumurstraat eerder nodig zijn.

Na besluitvorming door uw raad over dit uitwerkingsvoorstel wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin de financiële risico's voor de gemeente zo goed mogelijk worden afgedekt.

Communicatieboodschap

Het vaststellen van het uitwerkingsvoorstel is een belangrijke stap voor het realiseren van ongeveer 100 woningen door de Alliantie (sociale huur en middenhuur) aan de Kelvinstraat/Bosweg. Het plan voorziet ook in de aanleg van een park als plek voor ontmoeting, sporten en spelen, met aandacht voor klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Na vaststelling van het uitwerkingsvoorstel wordt gestart met de aanpassing van het bestaande bestemmingsplan en met de architectonische uitwerking van het ontwerp van het appartementengebouw.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Bij de uitwerking van de kaders zijn omwonenden actief betrokken, in de vorm van ontwerpbijeenkomsten en het raadplegen van een ontwerpgroep. Naar aanleiding van hun input is het oorspronkelijke ontwerp gewijzigd.

Omwonenden hadden moeite met het maaiveldparkeren (blik op straat) en pleitten daarom voor (half)verdiept parkeren. Dat is financieel niet haalbaar, maar de Alliantie heeft naar aanleiding van de bezwaren wel opnieuw gekeken naar de daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen bij haar gebruikers en komt op basis daarvan tot de conclusie dat kan worden volstaan met 145 parkeerplaatsen in plaats van de oorspronkelijk geplande 157 parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke parkeernorm. De betreffende 12 parkeerplaatsen zijn nu in het ontwerp opgenomen als reservering met een groenbestemming.

Het plan is ook aangepast, waarbij parkeerplaatsen meer opgaan in het groen, op de plekken waar het voor bewoners het meest knelt.

Vervolgstappen

Wanneer uw raad akkoord gaat met het uitwerkingsvoorstel zijn de vervolgstappen:

- Sluiten van een anterieure overeenkomst met de Alliantie.
- Opstellen van het bestemmingsplan.
- Uitwerken van het gebouwo ontwerp en het ontwerp van de openbare ruimte, in overleg met omwonenden.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig ontwerp LAP Landscape & Urban Design
2. Verslag participatieproces
3. Parkeeraanlyse Bosweg/ Amerhorst
4. Aspecten duurzaamheid

RAADSBSLUIT

Zaaknummer

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van, afdeling;

b e s l u i t:

1. Het uitwerkingsvoorstel voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat vast te stellen.
2. Daarmee de volgende specifieke uitgangspunten vast te stellen:
 - a. Het realiseren van ongeveer 100 woningen door de Alliantie in het segment sociale huur (60%) en middenhuur (40%). Met een mix van 40 appartementen van 50 m² GO (2-kamers), 56 appartementen van 65 m² GO (3-kamers) en 4 appartementen van 83 m² GO (4-kamers).
 - b. Het realiseren van 157 parkeerplaatsen op maaiveld in het plangebied, waarvan er 12 vooralsnog worden opgenomen als een groene reservering. Het parkeren wordt optimaal ingepast en gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.
 - c. Een kwalitatieve impuls voor de openbare ruimte, door het realiseren van een park als plek voor ontmoeting, sporten en spelen, met aandacht voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.
3. Opdracht te geven om voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat een ontwerpbestemmingsplan op te stellen.
4. Voor de driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat de besluitvormingsprocedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd via één procedure te laten plaatsvinden conform artikel 3.30 Wro.
5. Voor de procedure voor het bestemmingsplan 'driehoek Bosweg-Kelvinstraat-Réaumurstraat' te kiezen voor 'model 2' volgens de notitie 'Rol van de Raad in RO-procedures', waarbij het nu voorliggende uitwerkingsvoorstel in de plaats treedt van de startnotitie.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter