

**RAADSBSLUIT**

Zaaknummer 1641845

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022;

**b e s l u i t:**

1. de bijgevoegde zienswijzennota 'Chw bestemmingsplan Hart van Soesterkwartier' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin verwoord;
2. in het ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Soesterkwartier' de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - 18 in plaats van 20 woningen mogelijk te maken;
  - paragraaf 2.6 over het verkeer en parkeren in zijn geheel te herzien.
  - enkele tekstuele aanpassingen in paragraaf 5.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid';
  - enkele ambtshalve aanpassingen in de planregels aangaande de aanduidingen en het aanpassen van de plangrens;
3. het bestemmingsplan 'Hart van Soesterkwartier' (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00196-0301) vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 juli 2022

de griffier

de voorzitter

## Raadsvoorstel

Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen  
Aan Gemeenteraad

B&W- 24 mei 2022  
vergadering  
De Ronde 14 juni 2022

Agenda Het Besluit 5 juli 2022  
Vastgesteld besluit 5 juli 2022  
(geamendeerd,  
zie raadsbesluit)

### Titel

Gewijzigde vaststelling Chw bestemmingsplan Hart van Soesterkwartier

### Beslispunten

De raad besluit:

1. De bijgevoegde zienswijzennota 'Chw bestemmingsplan Hart van Soesterkwartier' vast te stellen en de ingekomen zienswijzen te beantwoorden zoals daarin verwoord;
2. In het ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Soesterkwartier' de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - 18 in plaats van 20 woningen mogelijk te maken en de mogelijkheid voor 20 woningen als binnenplanse ontheffingsmogelijkheid op ten nemen met als voorwaarde dat er een sluitende parkeerbalans moet zijn.
  - Paragraaf 2.6 over het verkeer en parkeren in zijn geheel te herzien.
  - Enkele tekstuele aanpassingen in paragraaf 5.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid'.
  - Enkele ambtshalve aanpassingen in de planregels en toelichting aangaande de aanduidingen en het aanpassen van de plangrenzen.
3. Het bestemmingsplan 'Hart van Soesterkwartier' (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00196-0301) vast te stellen.
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

### Aanleiding

Het kerkgebouw aan de Noordewierweg 131 wordt op dit moment gebruikt door de Emmaüskerk en de Keistadkerk. Daarnaast heeft het gebouw een maatschappelijk functie voor de buurt. Het Leger des Heils is er gevestigd met een Bij Bosshardt huiskamer en er is een diaconaal steunpunt aanwezig vanuit de kerk met een kleine koffiobar. Sinds 2015 wordt onder de projectnaam 'Hart van Soesterkwartier' gesproken met de initiatiefnemers, omwonenden en gemeente over renovatie van de Emmaüskerk en sloop-nieuwbouw van de bijgebouwen. In de nieuwe plannen behoudt het kerkgebouw zijn religieuze functie. In de nieuwe zijvleugels komt op de begane grond een kinderdagverblijf en de nu al aanwezige maatschappelijke voorzieningen. Tevens is ondergeschikte horeca (3) toegestaan ten dienste van de hoofdfuncties op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping van de nieuwbouw komen 18 appartementen waarvan ten minste 35% sociale huur en 20% middenhuur.

Op 14 juli 2020 heeft de raad ingestemd met het [uitwerkingsvoorstel Hart van Soesterkwartier](#), waarbij model 2 wordt gevolgd. Daarmee is gestart met de formele procedure voor het maken van een bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het uitwerkingsvoorstel is motie 2020-064M aangenomen. Hierin wordt het college gevraagd om het plein voor de Emmaüskerk en het aansluitende deel van de Noordewierweg gelijktijdig met de uitvoering van het plan herin te richten en daarbij circa 10 extra parkeerplaatsen te

opgenomen in het project Herinrichting Noordewierweg waarover de raad op 12 oktober 2021 [een besluit](#) heeft genomen. Voor de herinrichting van de Noordewierweg en het plein is geen aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Dit heeft de bestemming verkeer en dit blijft zo.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 december 2021 tot en met 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 18 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Bij één zienswijze is een handtekeningenlijst toegevoegd die is ondertekend door 193 personen. Daarvan zijn 184 handtekeningen ontvankelijk.

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan Hart van Soesterkwartier maakt de bouw van 18 woningen mogelijk, waarvan 35% sociaal en 20% middenhuur. Daarnaast wordt een nieuw kinderdagverblijf met maximaal 60 kindplaatsen mogelijk gemaakt. Verder komen de maatschappelijke buurtfuncties, die op dit moment zijn gehuisvest in de verouderde bijgebouwen, terug in de nieuwbouw.

### **Argumenten**

*1.1 In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.*

Er zijn 6 hoofdthema's die in bijna alle zienswijzen terugkomen:

#### *Integrale visie*

Veel omwonenden vragen om een integraal plan. Niet alleen om een bestemmingsplan gericht op de herontwikkeling van de Emmaüskerk, maar om een integraal plan waar onder andere de herinrichting van de Noordewierweg, Langs Eem en Spoor, de Wagenwerkplaats en het nieuwe stadhuis wordt meegenomen. Het opstellen van een postzegelbestemmingsplan is gebruikelijk voor dergelijke ontwikkelingen. De wijk is in ontwikkeling, maar niet alle ontwikkelingen passen in één bestemmingsplan door de verschillende stadia en eigenschappen van de diverse ontwikkelingen. Dat betekent niet dat we geen rekening houden met de verschillende ontwikkelingen. Daarvoor is onder andere het Wijkperspectief Soesterkwartier (februari 2022) opgesteld. In dit wijkperspectief wordt op grotere schaal gekeken naar de kansen en de behoeften die spelen in de wijk. Het Hart van het Soesterkwartier wordt daarin benoemd als één van de drie sociale ontmoetingsplekken in de wijk.

#### *Participatie*

In veel van de zienswijzen wordt aangegeven dat de participatie niet goed zou zijn verlopen. Mensen geven aan zich niet gehoord te voelen en dat de procedure uit de participatiegids niet is gebruikt. Het klopt dat de participatie niet volgens de stappen uit de participatiegids is doorlopen. Dat komt omdat het participatiegids later is vastgesteld dan de start van het participatietraject (2015). Omwonenden hebben op diverse manieren de kans gehad om mee te denken, vragen te stellen en voor hun belangen op te komen. Op informele wijze tijdens verschillende bewonersavonden en door insprekers bij de raadsvergadering bij het Uitwerkingsvoorstel. Op formele wijze door zienswijzen in te dienen. De bouwmassa en het programma zijn mede door inbreng vanuit de buurt op diverse aspecten aangepast. Eerst waren er winkels voorzien op de begane grond. Nu zijn het maatschappelijke voorzieningen. De zelfstandige horeca is komen te vervallen. Aanvankelijk was het gebouw 12 meter hoog, nu is dat 9,8 meter. De drie bouwlagen hadden eerst een kap, het definitief ontwerp heeft een plat dak. Het gebouw is kleiner van omvang dan het oorspronkelijke ontwerp om qua ruimtelijk effect ondergeschikt te zijn aan het kerkgebouw en het effect op de omgeving te beperken. De architectuur is aangepast aan verschillende opmerkingen van omwonenden. Er zijn en worden in de buurt extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Een integrale belangenafweging heeft uiteindelijk tot het voorliggende plan geleid.

### *Stedenbouwkundige effecten*

Omwonenden en andere belangstellenden hebben verschillende argumenten om tegen de nieuwbouw van 3 bouwlagen te zijn zoals: verlies van uitzicht, schaduwwerking en niet passend in de wijk en bij het kerkgebouw. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit spreekt haar waardering uit over de respectvolle aansluiting op het kerkgebouw. Veel buurtbewoners kijken hier anders naar en vragen om eengezinswoningen of de sloop van de bijgebouwen om ruimte te maken voor een park en/of parkeerplaatsen. Dat het uitzicht voor de omliggende woningen gaat veranderen is zeker waar, maar dat is inherent aan de keuze om binnenstedelijk te willen verdichten. Eengezinswoningen kunnen hier niet goed ingepast worden en dan ontbreekt de ruimte voor de maatschappelijke voorzieningen. Het plan past binnen de kaders zoals die door uw raad zijn vastgesteld voor deze ontwikkeling en is ruimtelijk goed onderbouwd in het bestemmingsplan. Wij zien daarom in deze bezwaren geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Programma*

Veel reclamanten zien liever eengezinswoningen met twee bouwlagen en een kap, dan gestapelde bouw van drie bouwlagen of stellen voor om de bijgebouwen te slopen en er een park of parkeerterrein van te maken. Zij voorzien teveel drukte in het gebied en ervaren niet de meerwaarde van de maatschappelijke voorzieningen en de toevoeging van appartementen. Zoals hierboven gesteld passen eengezinswoningen passen niet goed op dit perceel en zou er dan geen ruimte meer zijn voor de maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen voorzien in een behoefte voor uiteenlopende doelgroepen, evenals de toevoeging van appartementen. De ontwikkeling past bij stedelijke verdichting, waarbij de gemeente drie bouwlagen ziet als passend binnen de omgeving.

### *Verkeersafwikkeling en -veiligheid*

Bewoners vrezen extra verkeersdruk en onveilige situaties. Voor de Noordewierweg is de drukte bekend. Deze straat wordt opnieuw ingericht. De binnenstraten rondom het plangebied (Grebbestraat, Waalstraat en Lekstraat) voldoen ruim binnen de capaciteitsnorm. De toevoeging van nieuwe functies (feitelijk alleen de 18 woningen en het kinderdagverblijf) is niet van dusdanige omvang dat capaciteitsproblemen en veiligheidsproblemen te verwachten zijn. Ook de voorgestelde (haakse) inrichting van de parkeervakken zijn gebruikelijk in een woonomgeving. Er is geen aanleiding om capaciteits- of veiligheidsproblemen te verwachten door de ontwikkeling van dit plan.

### *Parkeren*

Omwonenden vrezen dat de parkeerdruk verder zal toenemen en geven aan dat de parkeerberekening niet klopt. De 20 parkeerplaatsen bij de Emmaüskerk zijn door verjaring onderdeel van de openbare weg geworden, maar het terrein is wel eigendom van de kerk. Omwonenden menen dat alle 20 parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden. Deze parkeerplaatsen voorzien echter ook in de huidige parkeerbehoefte van de kerk en de maatschappelijke voorzieningen. Volgens de parkeernormen bedraagt deze huidige behoefte 11 parkeerplaatsen. De overige 9 worden in het nieuwe plan toegevoegd bovenop de parkeerbehoefte van het initiatief.

In het ontwerp bestemmingsplan is inderdaad een fout gemaakt in de parkeerberekening. De foutieve berekening geeft aan dat er 39 parkeerplaatsen bij 20 woningen nodig zijn. Dit blijkt niet juist, bij 20 woningen zijn er 41 parkeerplaatsen nodig. Het is voor de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk dat er in het ontwerp van het plein en omgeving meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarom is het aantal woningen beperkt tot 18 zodat de parkeerbehoefte op 39 plaatsen blijft. In het bestemmingsplan is nu eenduidig aangegeven dat er in de Waalstraat, op en rond het plein en naast de bakker aan de Noordewierweg 137 ruimte is voor in totaal 39 parkeerplaatsen. Daarmee is aangetoond dat het parkeren op een kwalitatief goede manier opgelost kan worden.

### *2.1 De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een ander plan*

Naar aanleiding van de zienswijzen worden er twee woningen minder in het plan gerealiseerd. Ook is beter onderbouwd dat de parkeerbehoefte oplosbaar is. Om het plan flexibel te houden is het via een binnenplanse ontheffing wel mogelijk gemaakt om 20 woningen te realiseren, mits aangetoond wordt dat er een sluitende parkeerbalans is. Dit is ook zo in de toelichting en de planregels opgenomen. Ook is de gebruikte parkeerbalans als extra bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In par 5.2 is duidelijker aangegeven dat wijzigingen in het ontwerp ook mede op advies van de gemeente zijn doorgevoerd. De voorstellen voor alternatieve plannen die in de zienswijzen worden gedaan zijn praktisch niet uitvoerbaar of worden niet gezien als een meerwaarde voor het uiteindelijke plan. Ook sluiten deze niet aan bij het uitwerkingsvoorstel. Er is geen aanleiding om te verwachten dat extra onderzoeken tot geheel andere inzichten zullen leiden. Het bestemmingsplan is dus op onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, maar dit leidt niet tot een ander plan.

### *3.1 Het bestemmingsplan maakt de bouw van 18 woningen mogelijk*

Er is een grote behoefte aan woningen in Amersfoort. Het Soesterkwartier bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. De voorgestelde appartementen bieden diversiteit in het woningaanbod en maken daarmee doorstroming binnen de wijk mogelijk.

### *3.2 Het bestemmingsplan maakt een kinderdagverblijf mogelijk*

Het Soesterkwartier is mede door de ontwikkeling van Eem en Spoor en de Wagenwerkplaats een wijk in ontwikkeling. Het toevoegen van een kinderdagverblijf past daarbij. Er is in de buurt geen bedrijfsruimte te huur die geschikt is voor een kinderdagverblijf. Bzzzonder heeft meerdere inclusieve kinderdagverblijven in Amersfoort en is bekend met de markt.

### *3.3 Het plein wordt heringericht met meer groen en ruimte voor ontmoeting*

Door het plan wordt een deel van het parkeren van het plein verplaatst naar de Waalstraat. Daardoor ontstaat er meer ruimte om bomen en overig groen toe te voegen en zo hittestress tegen te gaan. Door de herinrichting kan het plein ook beter functioneren als ontmoetingsplek. Voor het kinderdagverblijf komt een semi openbare speelvoorziening. Voor de herinrichting van het plein is een nieuw bestemmingsplan niet nodig. Echter, zonder uitvoering van het project Hart van Soesterkwartier is er geen directe aanleiding en mogelijkheid in verband met grondeigendommen om het plein opnieuw in te richten.

### *3.4 Het kerkgebouw kan gerenoveerd worden*

Door het uitvoeren van de plannen kan het verouderde kerkgebouw (duurzaam) gerenoveerd worden wat de energie- en onderhoudskosten zal verminderen. Dit zal de exploitatie van de religieuze bijeenkomsten en de maatschappelijke voorzieningen ten goede komen. Daardoor kan het gebouw ook in de toekomst een plek van ontmoeting voor de buurt blijven. Uit het wijkperspectief Soesterkwartier blijkt dat hier grote behoefte aan is en deze voorzieningen behouden dan wel vergroot moeten worden. Het huidige plan geeft hier invulling aan.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er is een groot aantal zienswijzen*

In totaal zijn er 18 mensen die een zienswijze hebben ingediend waarvan één zienswijze is voorzien van een handtekeningenlijst met 193 handtekeningen waarvan er 184 ontvankelijk zijn. Wij zijn het met de indieners van de zienswijzen eens dat dit plan een verandering in de wijk zal betekenen. Het is een consequentie van de keuze om binnenstedelijk te willen verdichten. Onze inzet is om dit zo verantwoord mogelijk te doen. Een bouwplan van drie bouwlagen met minder woningen, het grotendeels verplaatsen van het autoparkeren weg van het plein, een sluitende parkeerbalans en de herinrichting van het plein wordt door het college gezien als een passend plan binnen de omgeving van de Emmaüskerk.

### *1.2 Er is een onttrekkingsbesluit nodig*

Voor de kerk liggen 20 parkeerplaatsen die in eigendom zijn bij de kerk. Op grond van de Wegenwet worden deze parkeerplaatsen gekwalificeerd als openbare weg. Om de parkeerplaatsen te kunnen gebruiken voor de ontwikkeling moet de gemeenteraad een besluit nemen tot onttrekking van de parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer. Dit zal gebeuren na vaststelling van het bestemmingsplan en als er een aanvraag omgevingsvergunning in beeld is. Dit is dan pas mogelijk omdat er voor dat besluit zeker moet zijn dat de bouw op korte termijn start. Voor een onttrekkingsbesluit geldt ook de inspraakprocedure conform afdeling 3.4 Awb.

### **Duurzaamheid**

Er zijn diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen ten aanzien van het nieuwe gebouw. Er zal ruimschoots aan de BENG normering worden voldaan. De ontwikkelaar steunt de gemeentelijke ambities door meer zonnepanelen aan te brengen dan nodig is volgens de BENG-normering. Verder wordt het ventilatiesysteem op gelijkstroom toegepast waardoor de warmtevraag vanuit de appartementen afneemt. De schil van het gebouw wordt goed geïsoleerd en voorzien van hoogrendement beglazing.

### **Financiën**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeentelijke plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De initiatiefnemer betaalt de aanlegkosten van de 4 parkeerplaatsen in de Waalstraat. Voor de kosten van de herinrichting van het plein betaalt de initiatiefnemer een evenredige bijdrage. De herinrichting van het plein is onderdeel van het project herinrichting Noordewierweg. Hierover zal op een later moment besluitvorming door de Raad plaatsvinden. De gemeentelijke bijdrage aan de herinrichting van het plein, op dit moment geraamd op € 100.000, wordt diensgevolge gedekt vanuit het project herinrichting Noordewierweg. Indien de besluitvorming hier aanleiding toe geeft is er dekking vanuit het MJP-OR en uitvoering Groenvisie. Hiermee zijn alle kosten die binnen dit besluit vallen gedekt.

### **Risicoparagraaf**

#### *1.1 Beroepsprocedure*

Omwonenden kunnen beroep indienen waardoor het proces van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning tot de oplevering van de bebouwing vertraging kan oplopen. Na uitspraak van de rechter zou het kunnen dat het bestemmingsplan moet worden aangepast of in het meest negatieve scenario wordt vernietigd. Tijdens de planvorming zijn mede in overleg met omwonenden de plannen op diverse aspecten aangepast en naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Daarmee is gehoor gegeven aan een deel van de bezwaren van omwonenden.

#### *1.2 Overlast*

Omwonenden kunnen door deze stedelijke inbreiding overlast ervaren door verandering van uitzicht, schaduwwerking, extra geluid en verkeer. Dit is inherent aan stedelijke verdichting. De parkeerdruk zal door dit plan volgens de gemeentelijke parkeernormen niet toenemen. De toename van geluid past binnen de normen evenals de toename van verkeer.

### Communicatieboodschap

De initiatiefnemers zijn al sinds 2015 bezig met het ontwikkelen van plannen onder de projectnaam 'Hart van Soesterkwartier'. De plannen bestaan uit de renovatie van de Emmaüskerk en sloop-nieuwbouw van de bijgebouwen. In de nieuwe plannen behoudt het kerkgebouw zijn religieuze functie. In de nieuwe zijvleugels komt op de begane grond een kinderdagverblijf en de nu al aanwezige maatschappelijke voorzieningen. Tevens is er (ondergeschikte) horeca toegestaan ten dienste van de hoofdfuncties op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping van de nieuwbouw komen 18 appartementen waarvan ten minste 35% sociale huur en 20% middenhuur.

Het ontwikkelen van deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en daarom is er een nieuw bestemmingsplan 'Hart van Soesterkwartier' opgesteld. Het concept bestemmingsplan heeft in december 2021 en januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 18 ontvankelijke zienswijze ingediend, waarbij één zienswijze door 193 personen is ondertekend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het aantal woningen teruggebracht van 20 naar 18.

### Communicatie: samenwerking en starten voor de start

In het voortraject zijn er in het kader van starten voor de start door de initiatiefnemer diverse informatieavonden voor de buurt georganiseerd. Er zijn 9 buurtbijeenkomsten vanaf 2015 geweest waarover schriftelijke correspondentie heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn er nog diverse andere overlegmomenten met omwonenden geweest, maar niet alles is gedocumenteerd. Zorgpunten van de omwonenden gingen toen ook al over de parkeerdruk in de buurt, verkeersveiligheid, het volume van de bebouwing en de daarbij behorende gevolgen ten aanzien van uitzicht, zonlicht en privacy. De diverse aanpassingen aangaande het programma, het volume en de parkeerplaatsen hebben niet geleid tot een plan wat door de hele buurt wordt omarmd. Omwonenden hebben tijdens de informele bijeenkomsten de gelegenheid gehad om vragen te stellen, ideeën in te brengen en om voor hun belangen op te komen. Verschillende bewoners hebben ingesproken bij de raadsvergadering. Tijdens de ter inzagelegging hebben bewoners gebruikt gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het ontwerp bestemmingsplan.

### Vervolgstappen

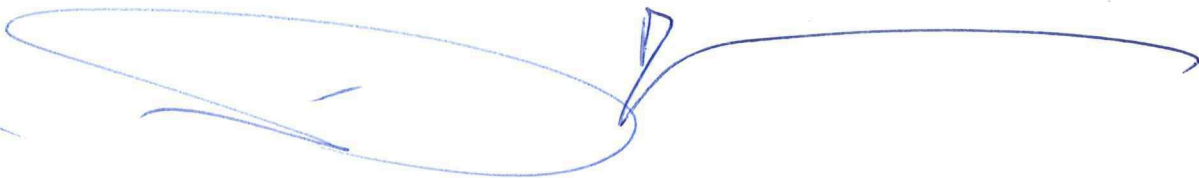
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden een gemotiveerd beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



---

#### Bijlage(n):

- Het bestemmingsplan
- De zienswijzennota
- Anonieme zienswijzen