

Kaders voor inhoud en proces herontwikkeling locatie Amsterdamseweg 122

definitief 25 januari 2022



Inhoud

1. Inleiding/Aanleiding	3
2. Ontwikkelvisie	5
3. Kaders voor inhoud.....	7
4. Kaders voor proces	13
5. Bijlagen.....	20

1. Inleiding/Aanleiding

1.1. Aanleiding

Rovase heeft op 29 juni 2019 bij de gemeente een planvoorstel ter beoordeling ingediend voor het realiseren van een woontoren op het perceel Amsterdamseweg 122.

1.2. Korte beschrijving initiatief

Rovase is eigenaar van de Amsterdamseweg 122 en voornemens om deze locatie te herontwikkelen. Het gebied rondom de Amsterdamseweg transformeert geleidelijk van industriegebied naar een gemengd stedelijk gebied. Rovase is voornemens de Amsterdamseweg 122 aansluiting te laten vinden in deze transformatie en van de locatie een aantrekkelijk woon-werkgebied te maken.

Voorgesteld wordt de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door een woontoren van circa 65 meter met werkfuncties in de plint van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt onderkelderd met een parkeergarage.

1.3. Initiatiefnemer

De locatie is in eigendom van Rovase en zij zijn initiatiefnemer.

1.4. Doel kaderstellend document

Het college heeft in november 2019 positief gereageerd op het idee om woningbouw in hoogbouw toe te voegen op de locatie Amsterdamseweg 122. Voor de herontwikkeling wordt het proces gevolgd zoals dat is omschreven in de participatiegids. Het project bevindt zich in de verkenningsfase waarin gemeente en initiatiefnemer na de eerste gesprekken met belanghebbenden kaders opstellen over inhoud en proces. Hierin worden de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd en na participatie ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Deze kaders zijn door de gemeente opgesteld in overleg met de initiatiefnemer. De ontwikkelvisie van de initiatiefnemer maakt onderdeel uit van dit document en is opgenomen in Hoofdstuk 2.

1.5. Beschrijving plangebied

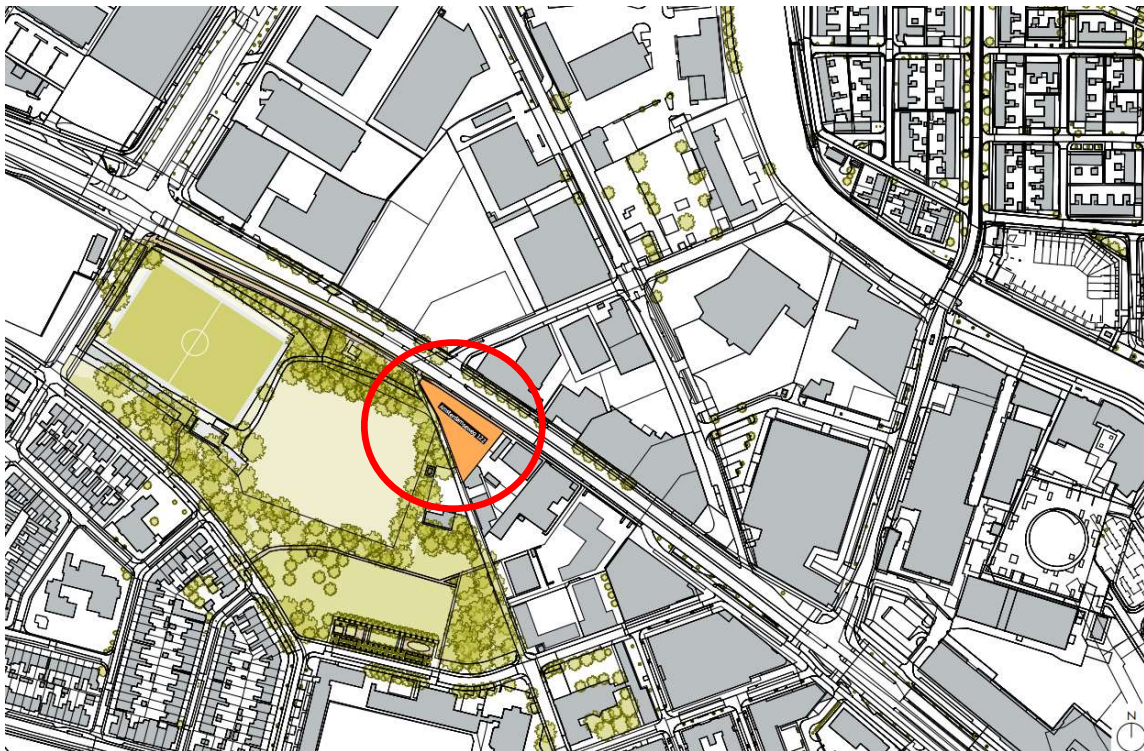
Huidige situatie en kenmerken

De locatie is gelegen in de punt van de Amsterdamseweg en de Puntenburgerlaan. De Amsterdamseweg is een belangrijke toegangsweg tot de stad. De locatie is momenteel in gebruik als bedrijfsruimte. Westelijk van de locatie ligt de groengordel die een buffer vormt tussen bedrijventerrein Isselt en de wijk Soesterkwartier.

Het gebied en omgeving is in beweging. In de driehoek Amsterdamseweg -Puntenburgerlaan- Drentsestraat hebben in de achterliggende jaren meerdere (woningbouw) ontwikkelingen plaatsgevonden. Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsgebied Langs Eem en Spoor (LES) en grenst aan transformatiegebied Kop van Isselt (Kvl) Voor de transformatie van Kop van Isselt wordt een ontwikkelkader opgesteld. Het gebied verandert in de nabije toekomst in een woon-werk gebied.

Grondposities

De locatie is volledig in eigendom van Initiatiefnemer.

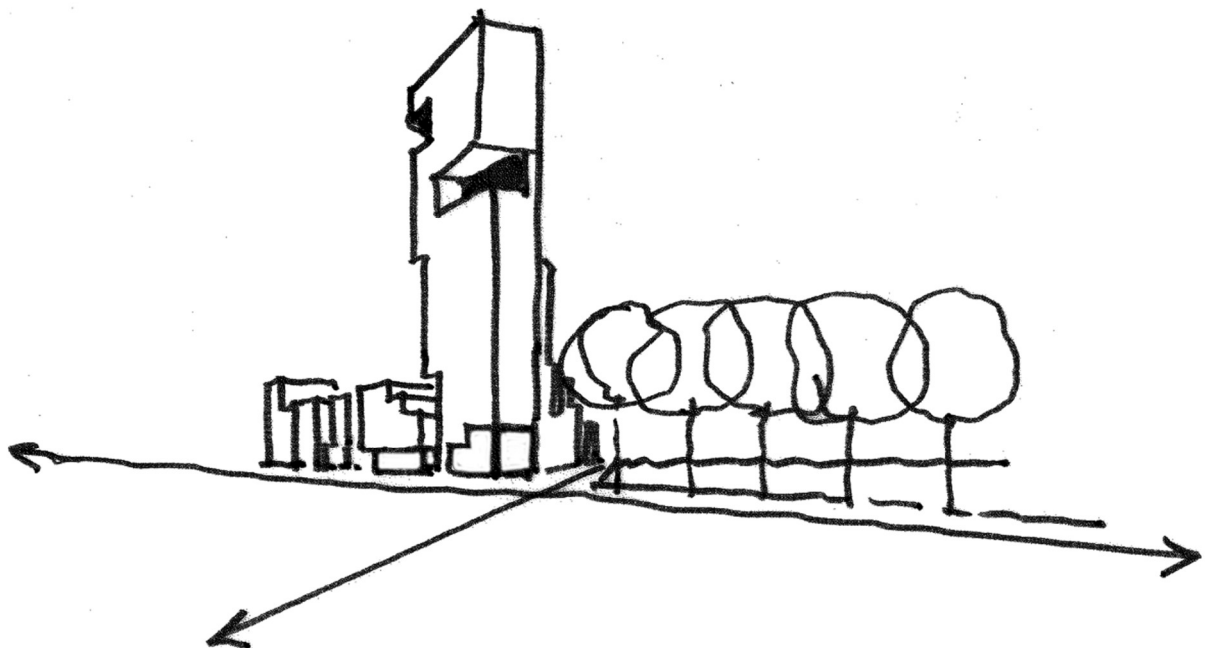


Afbeelding 1 – Locatie Amsterdamseweg 122

2. Ontwikkelvisie

De afgelopen jaren is er veel gebeurd in de driehoek Amsterdamseweg -Puntenburgerlaan- Drentsestraat. Het gebied transformeerde langzaam van een werk- / industriekomgeving naar een gecombineerde woon-werk omgeving. De Amsterdamseweg 122 is een van de laatste locaties waar nog een volledige werkfunctie aanwezig is.

In de visie van ROVASE staat de afronding van de gebiedstransformatie centraal. De bestaande bebouwde plint wordt gecompleteerd en de unieke ligging en vorm van de locatie biedt kansen voor een tot de verbeelding sprekende stadsentree en landmark voor de westelijke toegang van Amersfoort. De stadsentree markeert de kop van de groene sportzone en ligt centraal tussen de gebiedsontwikkelingen van "Langs Eem en Spoor" waaronder "Kop van Isselt". Kop van Isselt transformeert in de komende jaren van bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied. De locatie Amsterdamseweg 122 is in zijn unieke vorm en ligging uitermate geschikt voor het creëren van een tot de verbeelding sprekende stadsentree. Een rank gebouw met een hoogte van circa 65 meter draagt bij aan het creëren van een stadsentree welke tevens een landmark vormt. Met de herontwikkeling van Kop van Isselt gaat ook de overzijde van de Amsterdamseweg 122 sterk veranderen. Tegenover de beoogde woontoren wordt gedacht aan hoogstedelijke bebouwing met hoogteaccenten. Ook wordt binnen de herontwikkeling van Kop van Isselt voorgesteld de Groengordel in de wijk Soesterkwartier te verbinden met de Eem. Binnen dat perspectief kan deze toren een markante verschijning zijn.




Afbeelding 2 – Schetsimpressie hoogbouw / stads entree

Voor de Amsterdamse weg 122 geldt een "Ja, mits-beleid" ten aanzien van hoogbouw zoals opgenomen in de hoogbouwvisie Amersfoort. Hoogbouw wordt in dit gebied gestimuleerd, van deze kans wil ROVASE gebruik maken. Amersfoort kiest voor intensivering van de stad. Er is een groot tekort aan woningen. Betaalbaar en divers. Amersfoort wil bij voorkeur niet of weinig in het groene buitengebied bouwen. Op een kleine binnenstedelijke locatie als Amsterdamseweg 122 kan veel woningbouw worden toegevoegd. Ook in het betaalbare segment.



Afbeelding 3 – Hoogbouwvisie Amersfoort, Kaart 7

Kaart 7: Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen.

 Hoogbouw toegestaan, mits...

De visie van ROVASE omvat de vijf kernthema's van de stad; economie, leefbaarheid, duurzaamheid, mobiliteit en voorzieningen. Hiermee levert ROVASE een bijdrage aan de stad en biedt de ontwikkeling ruimte voor een brede doelgroep. De beoogde woningbouw verdelen we over verschillende segmenten en levert een bijdrage aan de gehele woningmarkt. Het aanbod bestaat uit sociale huur, lage middenhuur, hoge middenhuur en koopwoningen (Deltaplan wonen).

Economie

Een gezonde balans tussen wonen en werken is essentieel voor een vitale economie. Door de commerciële plint van de Amsterdamseweg af te ronden en te verbinden met de Puntenburgerlaan biedt de deze afronding ruimte voor commerciële doeleinden op de begane grond en draagt de ontwikkeling bij aan een de groeiende en levendige stad.

Leefbaarheid

Het creëren van een leefbare omgeving op dit compacte kavel realiseert ROVASE door het mengen van functies en sociale diversiteit. Daken wil ROVASE deels inrichten als verblijfsruimten voorzien van groen welke een bijdrage leveren leefbaarheid en biodiversiteit.

Duurzaamheid

Het veranderende klimaat vraagt om duurzame en klimaat adaptieve oplossingen. Het uitgangspunt is een klimaat adaptief en natuur inclusieve ontwikkeling. Naast de toepassing van groendaken wordt de mogelijkheid naar groen gevels onderzocht. De ontwikkeling wekt zoveel mogelijk eigen energie op, en indien mogelijk levert deze energie aan zijn omgeving. Hiermee wil ROVASE een bijdrage leveren aan de duurzame stad.

Mobiliteit

Het compacte kavel vraagt om een duurzame en nieuwe mobiliteit oplossing. De ambitie van ROVASE is om de mobiliteitsvraag te reduceren of te voorzien in alternatieven. Het heeft de ambitie om de resterende mobiliteitsvraag volledig ondergronds te realiseren.

Voorzieningen

Het gebied rondom de Amsterdamseweg en Puntenburgerlaan kenmerkt zich door de grote hoeveelheid commerciële voorzieningen. Deze aanwezigheid van voorzieningen wordt voort gezet in de plint van het gebouw. De invulling hiervan kan bestaan uit diverse functies zoals; onderwijs, sport, zorg cultuur, recreatie, horeca en winkels.

3. Kaders voor inhoud

In deze paragraaf staan de kaders voor inhoud van de verdere uitwerking van het plan door de initiatiefnemer voor de Amsterdamseweg 122 in een uitwerkingsvoorstel. Deze kaders vormen een eerste voorstel voor een besluit over de mogelijke invulling van de locatie. Het is een mix van concrete kaders qua functie en omvang en abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Daarnaast zijn randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten benoemd vanuit bestaand beleid. Het planvoorstel ligt binnen het ontwikkelingsgebied Langs Eem en Spoor (LES). De door de raad vastgestelde ontwikkelkaders voor LES zijn van toepassing. De locatie ligt in de directe omgeving van 2 van de hierin genoemde 5 grote gebieden (De Nieuwe Stad en Kop van Isselt) en de Nieuwe Poort. De thema's die op deze gebieden van toepassing zijn gelden ook voor de ontwikkeling van Amsterdamseweg 122, dit zijn:

- Hoogstedelijke identiteit met een eigen karakter
- Passende woon- en werkmilieus in verbinding met de omliggende wijken
- Groene en leefbare openbare ruimte
- Mobiliteit (bereikbaarheid en parkeren)
- Duurzaamheid

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

- Het Deltaplan Wonen (inclusief het Besluit Huisvesting Middeninkomens) is van toepassing op de nieuwbouw: onder andere minimaal 35% sociale huur en minimaal 20% middensegment (hoge en lage categorie).
- Vertrekpunt voor de nieuwbouw is een basisprogramma van circa 85 woningen met zowel huur als koopwoningen
- Alle nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van appartementen.
- De plannen voorzien in een gebouwcomplex waarin ruimte is om een divers woningaanbod te realiseren dat tevens in lijn is met de programmatische richting van het wonen in de Kop van Isselt en de diversiteit en inclusiviteit aan doelgroepen die daar wordt nagestreefd. Dat betekent dat naast reguliere appartementen (die al voor veel verschillende doelgroepen gebouwd kunnen worden) er ook de ambitie is om iets te doen aan de huidige mismatch in de stedelijke plancapaciteit en in te zetten op een of meerdere van de volgende woningen / doelgroepen:
 - stedelijke gezinswoningen voor gezinnen
 - levensloopbestendige woningen voor ouderen
 - betaalbare koopwoningen voor koopstarters.
- De locatie draagt voldoende bij aan behoud en versterking van werkgelegenheid. In de plint wordt daarom ruimte geboden aan commerciële ruimte (tenminste 632 m²) en bergingen. Met dien verstande dat de locatie is gelegen buiten de winkelgebieden en ook buiten de gebieden die in de PRV zijn aangewezen als winkelgebied. Winkelruimte ten behoeve van reguliere detailhandel is niet toegestaan. Perifere detailhandel wooninrichting, auto's, bouwmarkt, etc wel.
- Het te realiseren programma wordt binnen bovenstaande uitgangspunten in de uitwerkingsfase, in overleg met de gemeente, nader geconcretiseerd en uitgewerkt (onderzoeksvraag).

3.2. Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke en programmatische ambities voor het ontwikkelgebied versterken het vanuit LES gewenste stedelijke karakter. De locatie Amsterdamseweg 122 markeert (stad-inwaarts gezien) deze intensiveringsopgave / ontwikkeling. Specifieke uitgangspunten:

- Afstemming met de voor LES en Kvl aangestelde supervisor is nodig. De supervisor is op de hoogte van het initiatief en zal de plannen uiteindelijk moeten toetsen en goedkeuren. Hiermee wordt de samenhang van de ontwikkeling met andere ontwikkelingen binnen LES, waaronder Kvl,

- geborgd. Zo moet bij de nadere uitwerking van het plan onder andere rekening worden gehouden met de aanleg van een doorgaande (snel)fietsverbinding tussen de Kop van Isselt en het Centraal Station via de Puntenburgerlaan, inclusief een veilige, conflictvrije kruising van deze fietsverbinding met de Amsterdamseweg.
- Hoogbouwvisie. Voor het gebied geldt een Ja, mits-beleid ten aanzien van hoogbouw. Of aan deze 'mits' wordt voldaan voor de ontwikkeling met een voorgestelde bouwhoogte van circa 65 meter hoog, moet blijken uit een nog op te stellen Hoogbouw Effect Rapportage (onderzoeksvraag):
 - o De bebouwing moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk en bijdragen aan de drie Amersfoortse ambities (groeierende stad, duurzame stad en inclusieve stad).
 - o kwalitatieve aspecten en samenhang met de omgeving moeten worden verantwoord in de Hoogbouw Effect Rapportage.
 - o Aandacht voor effecten vanuit bezonning en wind op omliggende bebouwing en sportcomplex is onderdeel van de Hoogbouw Effect Rapportage.
 - De ambities ten aanzien van de architectonische uitwerking van het gebouw zijn hoog: het gebouw doet meer dan enkel huisvesting bieden aan haar bewoners, het geeft betekenis aan de plek en kan een oriëntatiepunt zijn.
 - Bij de planuitwerking is aandacht voor het historisch karakter van de Puntenburgerlaan (voorheen Isseltse steeg). De driehoek is een 'historische plek' en kan een ontwerpaanleiding zijn binnen de uitwerking (onderzoeksvraag).

3.3. Kaders voor de openbare ruimte

In LES en de plannen voor de Kvl worden voorstellen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit van de Amsterdamseweg wat betreft gebruiksmogelijkheden en belevingswaarde te versterken. Dat vraagt onder meer om een verruiming van het profiel en juiste verhouding tussen het gebouw en de buitenruimte. Het plan voor de locatie Amsterdamseweg 122 zal, in afstemming met de lopende plannen voor LES en Kvl, een bijdrage moeten leveren met een bij de maat en schaal van het gebouw passend inrichtingsplan voor de buitenruimte. Specifieke uitgangspunten:

Algemeen

- Bij de inrichting van het openbare gebied is het handboek Inrichting openbare Ruimte (HIOR) van toepassing. Indien de buitenruimte geen openbaar gebied wordt kan het handboek gebruikt worden ter inspiratie.
- Binnen de herontwikkeling van Kop van Isselt wordt ingezet op een verruiming van het profiel van de Amsterdamseweg. De herontwikkeling van Amsterdamseweg 122 moet passen binnen deze beoogde verruiming. Voor Amsterdamseweg 122 geldt dat er in ieder geval niet dichterbij de Amsterdamseweg wordt gebouwd dan nu het geval. De ontwikkeling moet anticiperen op een verruiming van het profiel van de Amsterdamseweg.
- De nieuwbouw dient zich, anders dan de bestaande bebouwing, meer te richten op de Puntenburgerlaan.
- De ontwikkeling vindt op particuliere grond plaats. Ingrepen in de openbare ruimte zijn enkel mogelijk indien dit leidt tot een verbetering van deze openbare ruimte en om een goede aansluiting van het private deel op het openbare deel te realiseren.
- De buitenruimte staat in verhouding met de omvang van het gebouw en het programma.
- Toegankelijkheid: Amersfoort toegankelijk is richtinggevend.

Groen & natuur

- De Groenvisie en Bomenleidraad zijn van toepassing. Uitgangspunt is behoud van bestaande bomen en bosstructuren.
- Er wordt een Boom Effect Rapportage gevolgd door een Boom Effect Analyse opgesteld.

- Ontwerp natuurinclusief: integreer groene daken, gevels en verblijfplaatsen voor dieren in het bouwontwerp, gebruik natuurvriendelijke en naar binnen gekeerde verlichting
- Beperk het oppervlak aan verharding in het gebied en richt (gedeelde) tuinen zo in dat ze bijdragen aan natuurinclusieve stad.
- Realisatie voor verticale tuinen is een mogelijkheid voor vergroening
- De groenstructuur langs de Puntenburgerlaan moet in stand moet blijven.
- Om de ontwikkeling mogelijk te maken is geen verwijdering van bestaand groen in de omgeving van het plangebied, waaronder in de aangrenzende Groengordel, noodzakelijk.
- Versterking van dit bestaande groen in de omgeving als onderdeel van de herontwikkeling is denkbaar als bijdrage aan de drie Amersfoortse ambities (groeierende stad, duurzame stad, inclusieve stad)

Verkeer en parkeren

- Visie verkeer en vervoer 2030 is van toepassing. Hierin is beschreven hoe de gemeente tot 2030 wil omgaan met verkeer en vervoer. Amersfoort kiest voor een leefbare en bereikbare stad, waarin creatieve en innovatieve oplossingen de groei van de mobiliteit moeten opvangen.
- Het vigerende parkeerbeleid is van toepassing
 - o Parkeernormen auto 2020: categorie 'rest Amersfoort'
 - o Kencijfers fietsparkeren 2020 zijn richtinggevend
- Aan de Amsterdamseweg is geen mogelijkheid tot parkeren op de weg en ook op de Puntenburgerlaan is dat, m.u.v. het parkeerterrein bij muziekvereniging Hosanna, niet mogelijk: voorkomen moet worden dat de parkeerdruk toeneemt in de omliggende straten.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds.
- Toepassing van duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd : Voor niet sociale huurwoningen op inbreidingslocaties en op knooppuntlocaties wordt de mogelijkheid geboden (conform motie 2019-010M) om een lagere parkeervraag toe te passen als de aanvrager andere mobiliteitsoplossingen aanbiedt zoals deelauto's, -fietsen en mobiliteitskaarten:
 - o Wanneer er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om deelmobiliteit toe te passen zal hiervoor een plan ter toetsing aan de gemeente voorgelegd moeten worden.
 - o De aangeboden deelvoertuigen dienen in ieder geval tot 10 jaar na de oplevering van de laatste woningen beschikbaar te worden gesteld.
- Het fietsparkeren wordt in pandig opgelost, waarbij het fietsparkeren voor bezoekers openbaar toegankelijk moet zijn. Amersfoort ondersteunt de Amsterdamse bouwbrief, wat inhoudt dat wordt toegestaan dat er een gezamenlijke fietsstalling wordt aangelegd in plaats van allemaal losse bergingen. Wel moet de fietsstalling in dat geval aan bepaalde eisen voldoen die in de bouwbrief staan omschreven.
- Ontsluiting van de ontwikkeling vanaf de Puntenburgerlaan en niet direct vanaf de Amsterdamseweg heeft de voorkeur. Iedere verstoring op de Amsterdamseweg is potentieel gevaarlijk, zeker gezien de fietsroute die hier ligt. Het heeft de voorkeur om zo zuidelijk mogelijk op het perceel te ontsluiten met als doel het laatste gedeelte van de Puntenburgerlaan niet te hoeven verbreden.
- Bij de planvorming is er aandacht voor de afwikkeling van langzaam verkeer.
- Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de mogelijke aanpassingen voor de rotonde De Nieuwe Poort die van invloed kunnen zijn op de inrichting van de hoek Amsterdamseweg en Puntenburgerlaan en de Puntenburgerlaan zelf (onderzoeksvraag).

3.4. Kaders vanuit milieu

Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar milieukundige aspecten (zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijvigheid in de omgeving) die beperkend kunnen zijn voor het ontwerp en de programmatische invulling al in de fase naar uitwerkingsvoorstel te onderzoeken zodat eventuele beperkende maatregelen onderdeel van de uitwerking.

- Dit geldt in het bijzonder voor de mogelijke beperkingen vanuit het naastgelegen sportcomplex:

- Geluid: de komst van woningen dient het huidige gebruik (inclusief de planologische ruimte) van de sportvelden niet te beperken (onderzoeksvraag).
 - Licht: de komst van woningen dient het huidige gebruik (inclusief de planologische ruimte) van de sportvelden niet te beperken (onderzoeksvraag).
 - Zicht: bij het ontwerp rekening houden met het effect van het zicht vanuit woningen en buitenruimtes op de velden (onderzoeksvraag).
- Ook de nabijgelegen muziekvereniging is van belang voor het aspect geluid.

Externe veiligheid: De locatie ligt in het invloedsgebied van het LPG tankstation aan de Nijverheidsweg-Noord 24. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt hier al ruimschoots overschreden. Toevoegen van extra woningen zal het groepsrisico verder verhogen en is daarom zeer onwenselijk. Om woningbouw op deze locatie toe te kunnen staan is het derhalve noodzakelijk dat wordt gestopt met de verkoop van LPG. Afspraken hierover worden vastgelegd met de initiatiefnemer die tevens eigenaar is van het betreffende tankstation.

3.5. Juridisch-planologische kaders

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad de participatiegids vastgesteld. Bij vaststelling van de participatiegids heeft de raad beslist dat: *“(…) 4. Bij complexe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het in de participatiegids genoemde stappenplan doorlopen wordt en op basis van de modelkeuze zoals beschreven in de notitie ‘rol van de raad bij ro-procedures’ wordt gekozen voor model 2 of 3, het product ‘startnotitie bestemmingsplan’ te schrappen.”*

Als argumentatie is het volgende opgenomen: *“(…) 4.1 De kaders voor de ontwikkeling zijn al vastgesteld door de raad na de verkenningsfase. Omdat de kaders voor nieuwe complexe ruimtelijke ontwikkelingen door de raad worden vastgesteld aan het eind van de verkenningsfase, is het vaststellen van een startnotitie voor een bestemmingsplan (of Nota van uitgangspunten voor een (pilot) omgevingsplan) overbodig. De notitie ‘rol van de raad in ro-procedures’ geeft aan welke rol de raad heeft bij bestemmingsplannen. Deze notitie moet worden aangepast aan de nieuwe werkwijze rond het omgevingsplan. Voor de beperkte tijd dat deze notitie nog geldt, stellen we voor nu alleen het besluit te nemen de startnotitie te laten vervallen als de raad kaders heeft gesteld en niet de notitie als geheel aan te passen en opnieuw vast te stellen. Dit besluit heeft geen effect op de modelkeuze. Die blijft gewoon bestaan tot er een nieuwe notitie is. De aanpassing van de notitie ‘rol van de raad in ro-procedures’ zal in het najaar worden opgepakt en te zijner tijd ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.”*

Gelet op bovenstaande citaten uit het raadsvoorstel van 14 juli 2020 is er geen startnotitie gemaakt voor deze ontwikkeling, maar geldt het onderhavig document om de raad kaders te laten vaststellen. Wél blijft modelkeuze conform de notitie “Rol van de raad in RO-procedures” (raadsbesluit d.d. 26 januari 2010, reg.nr. 3307116) in stand. De ontwikkeling van Amsterdamseweg 122 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen’. Een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft in de notitie “Rol van de raad in RO-procedures” uiteengezet hoe om te gaan met RO-procedures. In het geval van een bestemmingsplanherziening kan, op basis van de notitie “Rol van de raad in RO-procedures”, het bestemmingsplan de procedure doorlopen van model 2. Er wordt direct een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Het gaat om een bestemmingsplan met urgente en belangrijke ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende planologische regime.

In de toelichting van het bestemmingsplan dan wel de ruimtelijke onderbouwing van het Wabo-projectbesluit zullen diverse omgevingsaspecten worden uitgewerkt. Dit betreffen:

- Externe veiligheid
- Geluid (wegverkeerslawaaï en industrielawaaï geluidgezoneerd industrieterrein Isselt)
- Licht (vanuit de sportvelden)
- Luchtkwaliteit
- Bodem

- Milieu effect rapportage (m.e.r.) beoordeling
- Flora en fauna/ecologie
- Stikstof
- Explosieven onderzoek
- Archeologie
- Water(toets)
- Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven en functies (incl. sportvelden en muziekvereniging)
- Verkeer en parkeren
- Hoogbouw Effect Rapportage
- Duurzaamheid
- Beeldkwaliteit

3.6. Financiële kaders

- Overeenkomst van grondexploitatie: De herontwikkeling Amsterdamseweg 122 betreft een particulier initiatief. (Financiële) afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente worden vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan college en raad wordt aangeboden of voordat wordt gestaart met de procedure van een omgevingsvergunning (Wabo projectbesluit)
- Plankostenbrief: vooruitlopend op de overeenkomst van grondexploitatie worden de wettelijke plankosten geraamd op basis van de plankosten scan. De plankosten worden door de gemeente op basis van werkelijke bestede tijd in rekening gebracht.

3.7. Duurzaamheid & klimaat

- Plan dient te voldoen aan Leidraad Duurzame nieuwbouw en RIB 2019-067 Uitvoering energieneutraliteit, energieleverend en circulariteit in de Nieuwbouw is van toepassing. Uitgangspunt van de leidraad en RIB is dat de nieuwbouw energieneutraal is met als ambitie energieleverend.
- Er wordt vroegtijdig een Duurzaamheidsvisie en Energieconcept opgesteld waarin is onderzocht of en op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de Leidraad en RIB 2019-067.
- Het plan moet voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort
- In het Handboek Inrichting Openbare ruimte van de gemeente staan handvatten beschreven om te komen tot een duurzame inrichting. Hoewel het Handboek vooral van toepassing is op de openbare ruimte, zijn deze principes en proces ook toe te passen op particulier terrein.
- Toepassing van duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd: o.a. mogelijkheden voor deelmobiliteit'.
- Onderzoek de mogelijkheden voor duurzaamheid op gebiedsniveau.

3.8. Raakvlakken met andere projecten

- Langs Eem en Spoor
- Transformatie Kop van Isselt
- Ontsluiting Nieuwe Poort
- Groengordel

3.9. Inhoudelijke onderzoeksvragen

In het uitwerkingsvoorstel zullen een aantal aspecten nog nader worden onderzocht door de initiatiefnemer. Dit zijn onder meer:

- Verkeer: In de eerste plannen voor het ontlasten van De Nieuwe Poort ten aanzien van verkeer zijn er voorstellen gedaan het Soesterkwartier te ontsluiten vanaf de Amsterdamseweg ter hoogte van het plangebied. Nader onderzocht moet worden of het ontlasten van de Nieuwe Poort effect gaat hebben op de locatie en in het bijzonder de Puntenburgerlaan en hoe de herontwikkeling hier op zou kunnen anticiperen.
- Nader onderzoek wordt gedaan naar milieukundige aspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijvigheid in de omgeving) die beperkend kunnen zijn voor het ontwerp en de programmatische invulling met in het bijzonder het onderzoek naar beperkingen vanuit het naastgelegen sportcomplex (geluid, licht en zicht) en inzicht in maatregelen om deze beperkingen weg te nemen
- Nader onderzoek wordt gedaan naar de geschiedenis/ het historische karakter van de Puntenburgerlaan als mogelijke ontwerpaanleiding.
- Volgens de hoogbouwvisie ligt de Amsterdamseweg 122 in een 'ja mits' gebied. Via een hoogbouweffectrapportage moet bij het uitwerkingsvoorstel worden aangetoond dat aan de mits wordt voldaan waarbij oa inzichtelijk moet worden gemaakt hoe de bebouwing past binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk.
- Het te realiseren programma wordt, in overleg met de gemeente, nader geconcretiseerd en uitgewerkt binnen de meegegeven kaders (woningtypes, doelgroepen etc)

3.10. Opzet uitwerkingsvoorstel

In het uitwerkingsvoorstel werkt de initiatiefnemer het plan uit binnen de genoemde kaders en geeft antwoord op de onderzoeksvragen. Voor de ontwikkeling van de Amsterdamseweg 122 bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

- een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.)
- een beeldkwaliteitsparagraaf
- Een duurzaamheidsvisie

4. Kadern voor proces

In deze paragraaf staat de taakverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook is de beoogde planologische procedure toegelicht. Daarnaast is de globale planning en besluitvorming vermeld. Tot slot zijn de belanghebbenden en hun belangen in beeld gebracht en wordt benoemd op welke manier de participatie plaatsvindt.

4.1. Projectorganisatie

Rol	Bedrijf/discipline
Initiatiefnemer	Rovase
Adviseur / Architect initiatiefnemer	ZEEP Architects and urban designers
Gemeente	Programma's & projecten
Gemeente	Stedenbouw & landschap
Gemeente	Verkeer
Gemeente	Wonen
Gemeente	Werken&voorzieningen
Gemeente	Duurzaamheid
Gemeente	Milieu
Gemeente	Planologie
Gemeente	Communicatie
Gemeente	gebiedsmanager

Het kernteam bestaat uit de initiatiefnemer, zijn adviseur en de gemeentelijk projectmanager. Rovase is als initiatiefnemer overall in the lead. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling aangegeven.

	Initiatiefnemer	Gemeente
Participatietraject	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Planologische procedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming

4.2. Communicatie & Participatie

4.2.1. Uitgangspunten

Het doel van het betrekken van belanghebbenden bij de uitwerking van de kaders in een (uitwerkings)plan en ontwerpen is het benutten van hun ideeën en de mogelijkheden die zij zien voor de ontwikkeling. Mogelijk hebben zij ook ideeën of wensen voor de ontwikkeling waardoor bepaalde belangen beter gediend worden. Of waardoor een beter plan ontstaat. Tot slot krijgt de gemeenteraad door de participatie en de verslaglegging daarvan een goed beeld van alle belangen die er spelen en kan daarmee een zorgvuldig afgewogen besluit nemen.

Omdat de ontwikkeling zich volledig afspeelt op privaat terrein en voor rekening is van de initiatiefnemer, is deze de trekker van de planvorming en de participatie daarover. De rol van de belanghebbenden is meedenken en reageren.

De initiatiefnemer weegt de reacties en besluit welke aanpassingen zij kan en wil doen om belanghebbenden tegemoet te komen.

Het college en de gemeenteraad oordelen uiteindelijk over het uitwerkingsvoorstel en het bestemmingsplan en wegen daarbij mee of de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende heeft meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Voor de participatie gelden de volgende uitgangspunten:

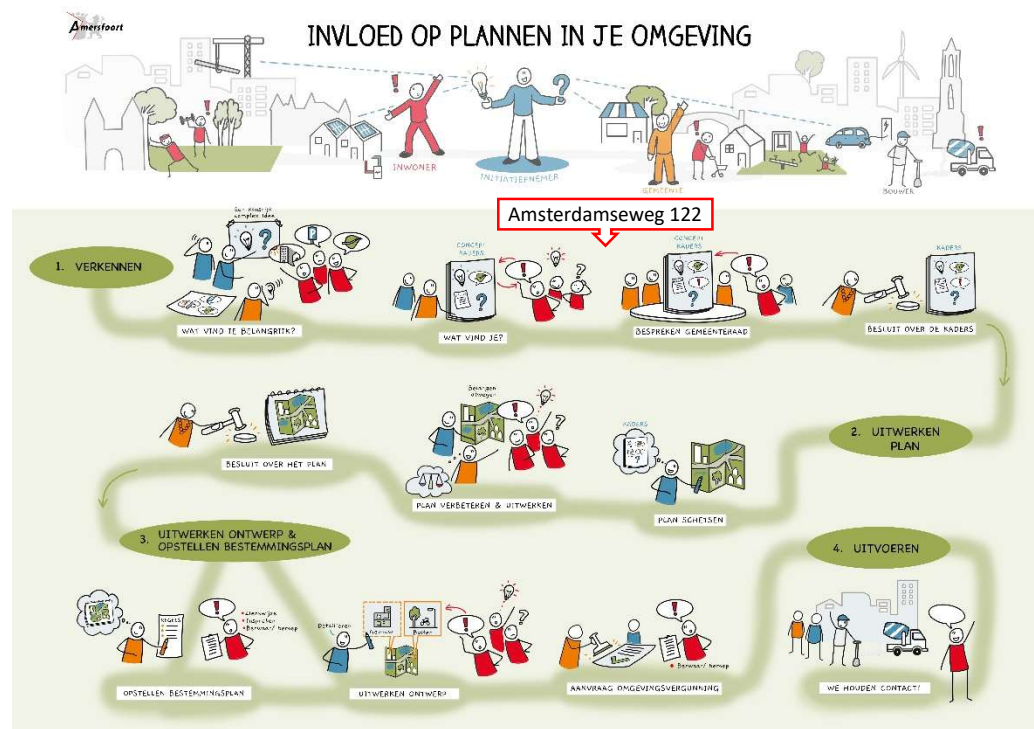
- De stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids worden gevolgd.
- Als niveau van participatie wordt gekozen voor raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer, die op zijn beurt de reacties zo veel mogelijk verwerkt in een volgende uitwerking.
- Van de participatiebijeenkomsten worden (samenvattende) verslagen gemaakt. Van de online raadplegingen over het concept uitwerkingsvoorstel worden reactienota's gemaakt die bij het aan het college en de gemeenteraad voorgelegde besluit worden gevoegd.

4.2.2. Belanghebbenden en hun belangen

In onderstaand overzicht zijn alle belanghebbenden geïnventariseerd en is aangegeven welk belang ze hebben bij de ontwikkeling.

Wie	Belang
Direct omwonenden	Verandering omgeving Effecten op woonkwaliteit
Overige omwonenden	Verandering omgeving
Eigenaren nabijgelegen bedrijven	Verandering omgeving. Effecten op bedrijfsvoering
Leefplezier 3812	Verandering omgeving
Vrienden van de Groengordel	Verandering omgeving
SGLA	Bewaken transparantie Bewaken toekomstige leefbaarheid
Toekomstig bewoners en gebruikers	Toekomstig bewoner/gebruiker van het gebied

In de volgende tekening is aangegeven welke stappen er voor bewoners zijn in het proces, en waar we in het project Amsterdamseweg 122 op dit moment staan



4.2.3. Participatie in fase 1 (verkennen): Startbijeenkomst en kaders voor inhoud & proces

Op 24 juni 2020 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Belanghebbenden zijn breed uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Niet alle genodigden zijn ingegaan op de uitnodiging. Ook is de bijeenkomst aangekondigd in Stadsberichten van de gemeente.

Aanwezig waren:

- Directe burens
- Omwonenden Soesterkwartier
- Eigenaren nabijgelegen bedrijven
- Gemeente

Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen door de architect geïnformeerd over de ambities van Rovase voor de herontwikkeling. Ook kregen de genodigden de mogelijkheid om aan te geven wat ze belangrijk vonden. Zo is er gevraagd om aandacht voor de parkeeroplossing, de relatie met de omliggende wijk en de Kop van Isselt. Een aantal aanvullende suggesties die zijn gedaan zijn terug te vinden in de kaders zoals aandacht voor de effecten van wind en bezonning in relatie tot de aanliggende bebouwing, het historische karakter van de Puntenburgerlaan en de mogelijkheid voor vergroening via geveltuinen.

Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 1.

Kort na de eerste bijeenkomst (24 juni 2020) is de belangenvereniging Leefplezier 3812 opgericht. Om de (nieuwe) belangenvereniging onderdeel te laten zijn van de participatie is er in juni 2021 een (digitale) bijeenkomst georganiseerd om gezamenlijk de kansen en aandachtspunten van deze locatie te bespreken. Voor deze bijeenkomst zijn ook de Vrienden van de Groengordel uitgenodigd. Deze belangengroepering had de bijeenkomst van 24 juni 2020 gemist. Tijdens de bijeenkomst zijn zorgen geuit over de impact van hoogbouw op het gebied en is aandacht gevraagd voor groen, natuurinclusiviteit en parkeren.

Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 2.

Voorliggende kaders voor Inhoud & proces zijn in concept voorgelegd aan de geïnventariseerde belanghebbenden en omwonenden via <https://www.amersfoort.nl/project/amsterdamseweg122.html>. Deze terinzagelegging is ook aangekondigd via de Stadsberichten. Belanghebbenden en omwonenden hebben ruim twee weken de tijd gehad om een reactie te geven op de kaders. Ook is er tijdens de terinzagelegging ruimte geboden voor een toelichting.

In de reactienota in bijlage 3 zijn de binnengekomen opmerkingen en vragen op de concept-kaders voor inhoud en proces van een reactie voorzien en is aangegeven hoe dit is verwerkt in de kaderstellende notitie. In de reactienota zijn ook alle binnengekomen reacties integraal en voor zover mogelijk anoniem terug te vinden.

4.2.4. Participatie in fase 2 (uitwerken plan)

In deze fase werkt de initiatiefnemer in samenspraak met gemeente de vastgestelde kaders uit in een plandocument waarin in woord en beeld onder andere inzicht wordt gegeven in de stedenbouwkundige opzet, de bouwmassa's en het programma.

Op een nader aantal te bepalen momenten (ten minste 2, maximaal 4) gaan de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek met belanghebbenden om het (concept) plan toe te lichten en de reacties daarop te horen. Afhankelijk van de mogelijkheden i.v.m. corona bekijken we de optimale vorm om belanghebbenden het plan toe te lichten en hun reactie te horen. Na verwerking van de reacties en suggesties leggen we het plan opnieuw voor. De initiatiefnemer geeft aan welke reacties wel kunnen worden verwerkt in het plan en welke niet. Dit wordt vastgelegd in een verslag dat samen met het uitwerkingsvoorstel naar het college gaat voor een besluit.

Voor dit type besluit is er geen bezwaarprocedure.

4.2.5. Participatie in fase 3 (Uitwerken ontwerp en planologische procedure)

Als het college (en/of de raad) akkoord geeft op het uitwerkingsvoorstel volgt in fase 3 de uitwerking in het bestemmingsplan gevolgd door ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte of een WABO-projectbesluit. De uitwerking van het uitwerkingsvoorstel in ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte wordt door de initiatiefnemer gedaan. Ook bij deze uitwerkingen is het gewenst om belanghebbenden te raadplegen en de ontwerpen voor te leggen. Dat geldt zeker voor de ontwerpen voor de buitenruimte.

1) Bestemmingsplan

De gemeente of initiatiefnemer stelt in deze stap het bestemmingsplan op waarbij het uitwerkingsvoorstel de basis is. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd waarbij formele zienswijzen kunnen worden ingediend. Zie ook 4.3.1. Uiteindelijk worden de ontwerpen voor gebouwen en buitenruimte vertaald in een aanvraag tot omgevingsvergunning.

2) Projectbesluit

In een projectbesluit worden een omgevingsvergunning en afwijking van het bestemmingsplan gecombineerd. De gemeente stelt in deze stap de ruimtelijke onderbouwing op. Aan de gemeenteraad wordt een ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen voorgelegd. De ontwerp Verklaring wordt samen met de Ruimtelijke Onderbouwing ter inzage gelegd waarbij formele zienswijzen kunnen worden ingediend. Zie ook 4.3.2

Tijdens de ter inzage legging wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken.

4.2.6. Doelgroep en wijze van communicatie

De gemeenteraad heeft in een amendement op de participatiegids gevraagd om een bij de doelgroep passende aanpak. De doelgroep voor de ontwikkeling van Amsterdamseweg 122 bestaat uit voornamelijk uit omwonenden, potentiële bewoners en specifieke belangengroeperingen zoals Leefplezier 3812, Vrienden van de groengordel en SGLA. Dit is een overzichtelijke groep. In de participatie wordt daarbij vooral in gezet op direct contact met betrokkenen.

De initiatiefnemer gaat daarbij uit van bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit kunnen inloop- of plenaire bijeenkomsten zijn, maar ook online bijeenkomsten of een combinatie. zolang de coronamaatregelen gelden is het ook denkbaar, wenselijk en geoorloofd om voor een alternatief te kiezen. De opkomst en deelname aan de rondleiding/ startbijeenkomst op locatie met mogelijkheden voor individuele afstemming geeft aan dat dat een goede en laagdrempelige vorm van gesprek is voor deze groep belanghebbenden. Daarnaast bieden initiatiefnemer en gemeente belanghebbenden online gelegenheid om te reageren, bijvoorbeeld via e-mail in het geval mensen niet bij een bijeenkomst kunnen zijn.

Voor de communicatie wordt een e-mailnieuwsbrief gemaakt die verschijnt als er nieuws is. Ook is er een projectwebsite ingericht waarop de belanghebbenden de voortgang van het project kunnen volgen. Daarnaast worden de communicatiekanalen van Rovase en de (online) kanalen van de gemeente ingezet om belanghebbenden te informeren

4.3. Planologische Procedure

4.3.1. Bestemmingsplan

In het geval er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt wordt de procedure gevolgd volgens model 2 van de notitie Rol van de Raad in RO procedures:

- Vooraankondiging: gedurende fase 2 (uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel) / voorafgaand aan fase 3 (uitwerking uitwerkingsvoorstel in bestemmingsplan en ontwerp) publiceert burgemeester en wethouders een vooraankondiging (voorgeschreven in artikel 1.3.1 Bro), waarin staat dat de voorbereidingen van start gaan voor een nieuw bestemmingsplan.
- Burgemeester en wethouders stellen op basis van het uitwerkingsvoorstel een concept-ontwerpbestemmingsplan op.
- Vooroverleg: Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de raad op de hoogte gebracht met een raadsinformatiebrief. Raadsleden hebben 2 weken de tijd om te bepalen of zij het ontwerpbestemmingsplan in De Ronde willen bespreken.
- Formele bestemmingsplanprocedure: De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de digitale Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt niet alleen in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de gemeentelijke website www.Amersfoort.nl/bestemmingsplannen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Tijdens de terinzage legging wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Naar alle geïnventariseerde belanghebbenden wordt een informatieve brief gestuurd over het nieuwe bestemmingsplan, de procedure en de uitnodiging voor de inloopavond.
- Na afloop van de zienswijzeperiode, stelt burgemeester en wethouders een zienswijzennota op. Hierin staat hoe met de zienswijzen om te willen gaan en of deze tot aanpassingen aan het plan leiden. Burgemeester en wethouders leggen vervolgens het (aangepaste) bestemmingsplan (samen met de nota) ter vaststelling voor aan de raad.
- Het presidium besluit of het omgevingsplan eerst in 'De Ronde' wordt besproken of direct in Het Besluit. In De Ronde is inspreken mogelijk. Bij 'Het Besluit' wordt gestemd over de vaststelling van het bestemmingsplan en eventuele aanpassingsvoorstellen die de raadsleden indienen. Als de raad instemt met het voorstel, dan is het bestemmingsplan vastgesteld.
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling wordt binnen 2 weken na vaststelling gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling wordt het plan uiterlijk 6 weken na vaststelling gepubliceerd. Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep indienen bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Als er geen beroep wordt ingediend, of als de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

4.3.2. WABO- projectbesluit

Wanneer voor de ontwikkeling geen bestemmingsplan wordt opgesteld maar een WABO-projectbesluit ziet de procedure er anders uit.

- De initiatiefnemer dient een aanvraag omgevingsvergunning in voor de ontwikkeling.
- Het college stuurt een bericht naar de raad over deze binnen gekomen aanvraag omgevingsvergunning.
- Een concept ontwerp ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld en deze wordt voorgelegd aan betrokken vooroverlegpartners (besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn).
- Reacties uit het vooroverleg worden verwerkt in een ontwerp ruimtelijke onderbouwing.
- De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de raad voor een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen. Hiermee geeft de raad aan in te kunnen stemmen met het ontwerp en de procedure te starten.
- De gemeente legt de ontwerpdocumenten 6 weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de digitale Staatscourant en op de gemeentelijke website. De ontwerp documenten worden niet alleen in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de gemeentelijke website www.Amersfoort.nl/bestemmingsplannen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Tijdens de ter inzage legging wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het ontwerpbestemmingsplan. Naar geïnventariseerde belanghebbenden wordt een informatieve brief gestuurd over het nieuwe bestemmingsplan, de procedure en de uitnodiging voor de inloopavond.
- Na afloop van de zienswijzeperiode, stelt burgemeester en wethouders een zienswijzennota op. Hierin staat hoe met de zienswijzen om te willen gaan en of deze tot aanpassingen aan het plan leiden. Burgemeester en wethouders leggen vervolgens de (aangepaste) omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing, de zienswijzennota en de definitieve verklaring van geen bedenkingen, ter vaststelling voor aan de raad.
- Het presidium besluit of het plan eerst in 'De Ronde' wordt besproken of direct in Het Besluit. In De Ronde is inspreken mogelijk. Bij 'Het Besluit' wordt gestemd over de vaststelling en eventuele aanpassingsvoorstellen die de raadsleden indienen.
- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de digitale staatscourant en op de website van de gemeente. Het besluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode over het besluit beroep indienen bij de rechtbank Midden Nederland en in tweede instantie bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingediend, of als de rechtbank en in tweede instantie de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, is het besluit over de omgevingsvergunning onherroepelijk.

4.4. Toetsing

De gemeente kent twee onafhankelijke toetsingscommissies, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en Woon Advies Commissie (WAC). Daarnaast kent de afdeling Leefomgeving (LO) een interne toetsingscommissie om plannen te toetsen op aspecten van onderhoud en beheer

Het is van belang om deze toetsingscommissies tijdig om advies te vragen. Zo is het verstandig om het concept uitwerkingsvoorstel voor advies te leggen aan de CRK en de toetscommissie van LO.

WAC wordt in principe pas betrokken in de uitwerkingsfase waarin de gebouwentwerpen en het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden gemaakt.

4.5. Vervolproces en planning

- Welke stappen volgen na het vaststellen van de kaders en wanneer (op het niveau van kwartaal)
- Verwijzing naar de stappen conform participatiegids en het stappenplan voor complexe projecten.
- Wanneer komt wie (college, raad) weer in positie, wie besluit waar over. In principe besluit raad niet over uitwerkingsplan, tenzij in de uitwerking blijkt dat afgeweken moet worden van de kaders

Projectfase	Wat	Wie	besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Opstellen kaders	Gemeente, initiatiefnemer		2 ^e /3 ^e kwartaal 2021
Verkenning	Participatie concept kaders	Belanghebbenden , gemeente, initiatiefnemer		September 2021
Verkenning	Besluitvorming kaders	gemeente	Gemeenteraad	november/dece mber 2021
Planuitwerking	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		1 ^e kwartaal 2022
Planuitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden , gemeente, initiatiefnemer,		1 ^e kwartaal 2022
Planuitwerking	Toetsing Uitwerkingsvoorstel	CRK, toetsoverleg LO		1 ^e kwartaal 2022
Planuitwerking	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	College (eventueel gemeenteraad)	1 ^e /2 ^e kwartaal 2022
Planuitwerking	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		1 ^e kwartaal 2022
Planologische procedure	Bestemmingsplan of Wabo-projectbesluit	Gemeente	gemeenteraad	Vanaf 2 ^e kwartaal 2022
Uitwerking in ontwerp	Gebouwontwerp	Initiatiefnemer		
Uitwerking in ontwerp	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	Initiatiefnemer		
Realisatie				

4.6. Kosten

De herontwikkeling van Amsterdamseweg 122 is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het in rekening brengen van die kosten noemen we kostenverhaal.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Deze kosten betreffen onder andere door de gemeente te maken kosten verband houdende met de begeleiding van uw initiatief. Vooruitlopend op de anterieure overeenkomst zijn de plan- en apparaatskosten geraamd met behulp van de plankostenscan en zijn er via een plankostenbrief afspraken gemaakt over de betaling.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Verslag bijeenkomst 24 juni 2020

Bijlage 2: Verslag (digitale) bijeenkomst Leefplezier 3812 en Vrienden van de Groengordel (juni 2021)

Bijlage 3: Reactienota Amsterdamseweg 122