

## **Geïnteresseerde Amersfoorters kijken tijdens informatieavond vooruit naar de komst van driehonderd verplaatsbare woningen in Bovenduist.**

Hooglanderveen - 13 december 2023

*In dorpshuis de Dissel in Hooglanderveen kwamen woensdagavond 13 december zo'n 45 Amersfoorters bijeen om mee te praten over de plannen voor driehonderd verplaatsbare woningen aan de rand van de wijk Vathorst. Na een eerdere bewonersbijeenkomst in juni, waar de eerste uitgangspunten en ideeën van de gemeente werden gepresenteerd, werd vanavond de verdere uitwerking gepresenteerd aan omwonenden, potentiële huurders en andere geïnteresseerden. Zowel tijdens de presentaties als na afloop, was er ruim de gelegenheid om vragen te stellen en met elkaar in gesprek te gaan over de plannen van de gemeente en woningcorporatie de Alliantie.*

De avond werd voorgezeten door onafhankelijk dagvoorzitter Daniëlle Steffens, die de aanwezigen welkom heette en een vooruitblik gaf op het programma van de avond. Een kort gesprek met wethouder Bovenduist Willem-Jan Stegeman en Richard Winkels van de Alliantie stond op de planning, waarna projectleider Irene Houtsma het project en de status ervan toelicht, gevolgd door architect en stedenbouwkundige Barbara Dirks die de plannen en tekeningen voor de nieuwe woningen presenteert. Vervolgens sluit Irene de presentaties af met een verdere planning van het project en is er nadien de gelegenheid om bij diverse thematafels verder te praten over specifieke elementen uit het plan, zoals verkeer, voorzieningen en het stedenbouwkundig plan.

Alvorens Daniëlle van start gaat met het programma, licht ze toe dat de avond bedoeld is om vragen te stellen en inbreng te geven op thema's die nog niet vaststaan. Het aantal woningen en de doelgroepen zijn inmiddels bepaald en over de uitwerking is inmiddels lang nagedacht, maar details over verschillende thema's moeten nog worden ingevuld. De aanwezigen worden daarom uitgenodigd om vragen vooral niet in te houden en deze direct te stellen wanneer ze opkomen.

### **Waarom deze woningen?**

Hierna nodigt Daniëlle wethouder Stegeman uit om het waarom achter de plannen kort toe te lichten. Hij vertelt dat de verplaatsbare woningen in Bovenduist een antwoord van de gemeente zijn op de krapte in de woningmarkt, met name in het betaalbare segment. De wachttijden voor deze categorie sociale huurwoningen is enorm en om snel een nieuwe plek te creëren voor veel nieuwe huurders, is de locatie Bovenduist uitgekozen als locatie voor ontwikkeling. Hier vormt zich de komende jaren namelijk sowieso een nieuwe wijk.

Op de vraag waarom de woningen verplaatsbaar zijn en niet vast, licht hij toe dat de plannen voor de gehele wijk Bovenduist nog in de steigers staan. De uitwerking hiervan duurt nog enkele jaren en de bouw van de eerste permanente woning wordt pas in 2029 verwacht. Door de keuze voor verplaatsbare woningen, hoeft de gemeente de planvorming van de volledige wijk niet af te wachten en kan vier jaar eerder gestart worden met ontwikkelen. Hierdoor zijn driehonderd extra woningen vier jaar eerder beschikbaar voor huurders. Hij benadrukt dat het ook prima mogelijk is dat de woningen uiteindelijk wél blijven staan, als de woningen passen in de definitieve plannen van de gehele wijk. De optie om ze te kunnen verplaatsen levert echter deze grote tijdswinst op.

### **De Alliantie ontwikkelt**

Na het gesprek met wethouder Stegeman vraagt Daniëlle ook Richard Winkels naar voren. Als projectmanager van de Alliantie Ontwikkeling is hij opdrachtgever van de bouw van deze huurwoningen. Hij legt uit dat de gemeente verantwoordelijk is voor het stedenbouwkundig plan en dat zij als verhuurder twee bureaus hebben ingeschakeld om de toekomstige woningen te ontwerpen. Eén daarvan presenteert die ontwerpen deze avond.

## **De plannen en de voortgang**

Irene Houtsma van de gemeente Amersfoort start haar presentatie over het project en de voortgang. Ze toont een persfoto van een jongere die een protestbord omhoog houdt met de tekst: 'Sorry pa en ma, dat ik nog niet op eigen benen sta!' Deze situatie - starters die onmogelijk een woning kunnen vinden - is voor het college de aanleiding geweest om snel betaalbare huurwoningen te willen bouwen in de stad. Naast starters, jonge stellen en kleine gezinnen, zijn statushouders een andere doelgroep voor de woningen. Ook voor hen zijn nog steeds woningen tekort, waardoor de bouw van extra woningen een uitkomst biedt.

Hierna licht Irene het principe van de verplaatsbare woningen nog wat verder toe, naar aanleiding van een vraag uit de zaal. Ze vertelt dat het gaat om goede kwaliteit woningen, die in feite permanent kunnen zijn. Ze zijn echter modulair opgebouwd. Dat wil zeggen: de woningen worden in de fabriek kant en klaar gemaakt en op locatie als een bouw pakket in elkaar gezet. Deze kunnen daarna ook eenvoudig weer uit elkaar gehaald worden en elders opnieuw in elkaar gezet worden. Dat maakt de woningen verplaatsbaar.

Met een satellietfoto van de plek van de toekomstige wijk Bovenduist, laat ze de locatie van de nieuwe tijdelijke buurt zien en de globale mogelijkheden van verplaatsing. Omdat de aanleg van de totale wijk op zijn vroegst in 2029 zal starten, is de verwachting dat deze buurt met verplaatsbare woningen er zeker tot 2032 zal staan. Dat betekent dat de woningen sowieso acht jaar hier zullen blijven staan. Door deze verwachte termijn is ervoor gekozen om de eerdere plannen voor het realiseren van tien koopwoningen los te laten. Koopwoningen die wellicht na acht jaar verplaatst moeten worden zijn namelijk minder aantrekkelijk voor kopers. Wel realiseert de gemeente in de verplaatsbare buurt zestig woningen voor middeninkomens, om een goede mix van woningen en bewoners te creëren.

## **Plattegronden en 3D-beelden**

Na de toelichting van Irene krijgt Barbara Dirks van SVP Architectuur en Stedenbouw het woord. Haar presentatie bestaat voornamelijk uit ontwerptekeningen en 3D-weergaven van de toekomstige buurt. Ze start met een weergave van de drie type woningen die er in de buurt gerealiseerd worden: appartementen, rijtjeswoningen en een variant waarbij deze twee woonvormen gecombineerd worden. Oftewel: bovenop de rijtjeswoningen nog twee woonlagen met appartementen. De afbeeldingen die ze hierbij toont geven een globale indicatie van de architectuur, maar Barbara geeft gelijk aan dat de definitieve ontwerpen van de gebouwen nog in de maak zijn.

Wat al wél volledig is uitgewerkt, is het plan voor de indeling van de buurt: waar komen de straten, woningen en parkeergelegenheid? Ze geeft aan dat ze het aangrenzende Westelijk Park als een cadeautje zag, waar ze graag op voortborduurde. De nieuwe buurt is daarom groen en nodigt uit om ook het park te bezoeken. Het Westelijk Park ligt straks 140 meter breed tussen de Laakse Tuinen en de nieuwe buurt. Ter illustratie vertelt ze dat het Kaipark 140 meter tussen de gevels heeft en de Laakboulevard 75 meter.

In de plattegronden die Barbara toont, zien de aanwezigen dat auto's geweerd worden uit de buurt door één centrale, groene parkeerplaats aan de westelijke kant te maken en verder vooral wandelpaden en fietsstraten aan te leggen. Voor hulpdiensten en verhuisauto's zal ruimte zijn, maar verder is de nieuwe buurt autoluw. Bijna de helft van de ruimte is bovendien gereserveerd voor groen. Een bewuste keuze die vooruitloopt op de nog uit te werken plannen voor het gehele Bovenduist en die volgens Barbara inspeelt op de uitdagingen rondom het veranderende klimaat, waterhuishouding en biodiversiteit. Slechts één vijfde van de plattegrond is bebouwd en bijna een derde is weg, fiets- of voetpad, of parkeerplaats.

De plattegronden gaan voor de zaal pas écht leven wanneer de architect iedereen meeneemt voor een virtuele wandeling door de nieuwe buurt. Startend in de Eijtsdenkade, doorkruisen we het nieuwe Westelijk Park en lopen we door de buurt, waar de gebouwen achter het groen in de wijk verspreid staan. Hagen, heesters en bomen scheiden de gezamenlijke buitenruimte van de privé-terreinen. Op de vraag uit de zaal hoe volwassen het groen bij aanplant zal zijn, kan Barbara nog geen antwoord geven, omdat dit nog uitgewerkt moet worden. Wel wordt rekening gehouden met snelgroeiende soorten die de wijk in rap tempo een fijne uitstraling geven.

Tot slot laat Barbara nog wat voorproefjes zien van de mogelijke architectuur van de gebouwen. Houten en keramische gevels wisselen elkaar af en in de wijk zal voldoende variatie in de woningen zijn om de buurt aantrekkelijk te houden.

### **Ontsluiting tijdens de bouw**

De virtuele rondleiding van Barbara roept vanuit de zaal vragen op over de planning van het Westelijk Park. Irene neemt daarbij terug het woord en legt uit dat de aanleg van het Westelijk Park mogelijk vervroegd wordt om de oplevering van de nieuwe buurt en het noordelijk deel van het park gelijktijdig te laten plaatsvinden. Dit is nog niet zeker, maar hier zet de gemeente momenteel wel op in.

Voor ze de verdere planning toelicht, gaat Irene eerst in op enkele aandachtspunten uit de eerdere bijeenkomst. Zo was de ontsluiting een belangrijk punt voor omwonenden. Zeker met de geplande bouw van het viaduct op de Laan van Bovenduist, dat over het Westelijk park loopt, en de bouw van een voorzieningencluster dat Ontwikkelingsbedrijf Vathorst nog realiseert. Al deze activiteiten én de realisatie van de verplaatsbare woningen staan gepland rond 2025, wat de zorgen vanuit omwonenden aanwakkerde.

De gemeente presenteerde daarom nu een concreet plan hoe deze ontsluiting eruit moet gaan zien. De uiteindelijke toegangsweg van de nieuwe buurt zal via de Laan van Bovenduist lopen, maar tijdens de bouw van het viaduct zal een tijdelijke rijweg voor autoverkeer worden aangelegd ten zuiden van de Cuijkstraat. Daarnaast heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar het huidige en verwachte verkeer door de Ammerzodelaan. Deze 30km-weg is momenteel nog tweerichtingsverkeer en krijgt per etmaal ruim 2.000 auto's te verwerken. Door de verplaatsbare woningen zullen daar nog eens 1.200 extra auto's bijkomen. Een weg zoals deze moet volgens de aanwezige verkeersdeskundige zeker 6.000 auto's aankunnen in een etmaal. Een getal waar deze optelling dus ruim onder blijft om de verkeersveiligheid te garanderen.

Vanuit de zaal wordt hierop gevraagd of laden en lossen van bouwvakkers op deze plek verboden kan worden, omdat dit hinder en onveilige situaties geeft, ook al op dit moment. Wethouder Stegeman geeft daarop aan dat dit zijn aandacht heeft en dat de Ammerzodelaan hoe dan ook ontlast moet worden. De manier waarop moet worden bekeken, maar hij erkent dat dit goed geregeld moet zijn, zowel nu als tijdens de aanleg van de nieuwe buurt en het scholencluster.

### **Voorzieningen en OV**

Een tweede punt van aandacht uit de eerdere bijeenkomst, waren de voorzieningen in de buurt. Zowel een mogelijkheid voor OV als andere openbare voorzieningen. Irene licht toe dat het nieuwe voorzieningencluster straks veel mogelijkheden biedt, met een huisarts, basisscholen, kinderdagverblijf, apotheek en kleine daghoreca en dat er wordt verkend of er daarnaast nog een tijdelijke supermarkt kan worden gecreëerd. Om het draagvlak hiervoor te bepalen, wordt nu aanvullend buurtonderzoek gedaan. Is dat er voldoende, dan zal gezocht moeten worden naar een mogelijke plek en uitbater voor deze tijdelijke supermarkt.

Voor het OV worden momenteel twee opties verkend: een tijdelijke omlegging van een bestaande busroute, of het inschakelen van een pendelbus voor acht personen. In het najaar van 2024 wordt hier op provinciaal niveau over besloten.

## **Planning**

Tot slot licht Irene de verdere planning van het project toe, dat in detail terug te lezen is op de projectwebsite van de gemeente. De eerste verplaatsbare woning zal naar verwachting halverwege 2025 klaar kunnen zijn en de laatste in december van datzelfde jaar. De zes maanden totale oplevertijd is zo snel, omdat de woningen door hun modulaire opzet enkel op locatie in elkaar gezet worden, in plaats van volledig gebouwd. De planning van deze en omliggende projecten is wel afhankelijk van de voortgang van alle besluitvorming. Eventuele zienswijzes en bezwaren kunnen het proces vertragen en de bouw van deze huurwoningen uitstellen.

## **Vragen uit de zaal**

Hoewel tijdens de presentaties al enkele vragen naar voren kwamen, loopt dagvoorzitter Daniëlle aan het einde van de avond pas echt het vuur uit de sloffen om vragenstellers van een microfoon te voorzien. De eerste vragensteller na alle presentaties is een lid van de klankbordgroep. Er wordt gelijk een oproep gedaan aan de aanwezigen om hierbij aan te sluiten. Hij stelt vervolgens dat het aantal geplande woningen voor statushouders ook een van de eerdere bezwaren was en dat hier nu geen verandering in is aangebracht door de gemeente. Wethouder Stegeman erkent dit en legt uit dat iedere gemeente wettelijk verantwoordelijk is voor een evenredig deel van de opvang van statushouders in Nederland. Statushouders zijn mensen die al lange tijd in Nederland verblijven, na een lange procedure een verblijfsvergunning hebben gekregen en nu huisvesting in ons land zoeken. Ook op andere plekken in Amersfoort wordt hen woningen aangeboden, maar door driehonderd nieuwe woningen te realiseren en een deel hiervoor te reserveren voor statushouders, worden meerdere woningvraagstukken in één keer aangepakt. Richard van de Alliantie Ontwikkeling vertelt dat zijn ervaringen in andere gemeentes met vergelijkbare aantallen statushouders op één plek positief zijn. De verhoudingen met andere huurders zijn volgens Stegeman en hem weloverwogen.

Irene licht verder nog toe dat met Integratiewerk en het Wijkteam Vathorst gesprekken worden gevoerd hoe er, naast persoonlijke begeleiding van iedere statushouder, ook extra begeleiding kan plaatsvinden om deze groep te begeleiden in de nieuwe wijk. De centrale voorzieningen, waaronder een gezamenlijke ruimte die nog geen exacte bestemming kent, biedt hiervoor wellicht uitkomst. De uitwerking hiervoor volgt nog, maar het werk is dus al wel opgestart.

In de zaal zitten ook enkele woningzoekende starters met hun ouders. Een van deze dames staat nu zeven jaar ingeschreven maar maakt naar eigen zeggen nog steeds geen kans. Ze pleit voor meer woningen die specifiek aan starters worden toegewezen, zodat ze een betere kans maakt op een woning. Richard geeft hierop aan dat het gros van de woningen via Woningnet zal worden aangeboden, waarbij ook wordt gekeken of een deel door loting kan worden toegewezen. Hij leeft mee met de woningzoekenden, maar geeft ook toe weinig aan de situatie te kunnen veranderen.

Een moeder reageert hierop dat ze bang is dat het nog lang gaat duren. Ondanks de liefde voor dochter wil ze haar huis toch ook wel weer eens voor zichzelf. Bovendien is ze bang dat dochter door het lange wachten uiteindelijk een leeftijd en inkomen bereikt waardoor ze niet meer in aanmerking komt voor sociale huur. Wethouder Stegeman neemt hierop het woord en geeft aan dat juist deze situatie de reden is dat de gemeente zo graag deze verplaatsbare woningen wil realiseren. Omdat ze nu driehonderd keer vier woonjaren kunnen winnen, zijn meer mensen blij te maken met een goede woning. Hij erkent ook dat het een druppel op een gloeiende plaat is, maar dat dit zeker niet het enige initiatief is voor nieuwbouw in de gemeente. De wil om sneller te gaan is er wel, maar met de huidige markt zijn de mogelijkheden beperkt, stelt hij.

### **Verder praten bij de thematafels**

Nadat nog enkele verdiepende vragen zijn gesteld of de verdeling van woningen, de nog onbekende definitieve inrichting van Bovenduist en de noodzaak van woningen die verplaatsbaar zijn, sluit Daniëlle het plenaire gedeelte af. Ze nodigt alle aanwezigen uit om met een drankje in de hand bij de thematafels samen verder te praten over de behandelde onderwerpen. Ook wethouder Stegeman dankt de aanwezigen voor de positieve houding en het fijne meedenken. Hij blijft nog aanwezig en hoort van de aanwezigen graag wat zij van de uitgewerkte plannen vinden.

De drukst bezochte thematafel is die van verkeersdeskundige Sijtse van de Woude van gemeente Amersfoort, die hier praat over verkeer en vervoer. Floor Swildens van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst praat daarnaast met bewoners over het thema Voorzieningen. Bewoners kunnen bij Roos Hoeve van de gemeente en Graddie Sondern van In de Buurt terecht met vragen over de thema's Wonen, Ontmoeten en Samenleven en Architect Barbara Dirks licht haar ontwerpen verder toe aan de liefhebbers. Projectleider Irene Houtsma staat de aanwezigen bij een thematafel nog verder te woord over het proces.

Het algemene geluid bij de thematafels is dat bezoekers van deze avond het fijn vinden dat er meer duidelijkheid is over de plannen. Waar bij de bijeenkomst in juni nog veel vragen waren, is voor de meeste aanwezigen nu duidelijk wat er staat te gebeuren.

Voor meer informatie over de verplaatsbare woningen in Bovenduist, kijk op [amersfoort.nl/verplaatsbare-woningen-bovenduist](http://amersfoort.nl/verplaatsbare-woningen-bovenduist). Vragen stellen kan via e-mailadres [bovenduist@amersfoort.nl](mailto:bovenduist@amersfoort.nl).