

Jaarverslag 2024

De Woonadviescommissie Amersfoort (WAC) adviseert de gemeente en ontwikkelaars over bouwplannen in Amersfoort.

Het gaat vooral om woningbouw en de woonomgeving. Maar de WAC is ook betrokken bij de ontwikkeling van openbare gebouwen.

In 2024 heeft de WAC over de volgende bouwplannen geadviseerd:

Woningbouwprojecten

Kop van IJsselt, Nijver 33	20 woningen (5 studio's/stadswoningen, 10 appartementen, 5 loft maisonnettes) en een commerciële plint aan één zijde van het gebouw. WoningBouwImpuls-plan	DO
Leusderhof, Leusderweg 249	14 sociale huur driekamer grondgebonden hofwoningen - Alliantie	DO
Kop van Liendert, Parelhoenstraat 12a	120 huurappartementen (104 driekamer-appartementen en 16 tweekamer appartementen) - Alliantie	VO
Hoefse Hout Blok C	88 appartementen	DO
Hoefse Hout Blok A	30 woningen (10 grondgebonden en 20 appartementen)	DO
Hoefse Hout Blok B	129 appartementen	DO
Hoefse Hoven	118 appartementen	DO
Vathorst, Podium Veld 3	19 eengezinswoningen	VO
Rijnsoeverlocatie, Soesterweg 342	54 woningen (24 grondgebonden woningen en 30 appartementen)	VO

TOTAAL: 7 bouwplannen, 592 woningen

*VO=Voorlopig Ontwerp, DO=Definitief Ontwerp, TO=Technisch Ontwerp

Plannen voor openbare gebouwen en openbare ruimte

Centrum Stationsgebied	Herinrichting Snouckaertlaan	VO
Soesterkwartier	Nieuwe fietsenberging station ProRail, Wayfinding	DO
Soesterkwartier	Huis voor de Stad, Wayfinding	TO

Vorbereiding Omgevingsvergunning en bestemmingsplannen

Hoefkwartier	Openbare ruimte Hoefkwartier	VO
Hoefkwartier	Ontwerp Omgevingsvergunning Plotterweg 26-28	VO
LES (Langs Eem en Spoor)	Bestemmingsplan Wagenwerkplaats West en Midden	VO
LES (Langs Eem en Spoor)	Bestemmingsplan De Nieuwe Stad (Oliemolenkwartier)	VO



► Beoordelingscriteria

Gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, (sociale) veiligheid/gezondheid, levensloopgeschiktheid, flexibiliteit in gebruik en duurzaamheid/circulariteit.

De WAC buigt zich ook over bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen. Punten van aandacht zijn vooral de toegankelijkheid, levensloopgeschiktheid, sociale veiligheid en de ontsluiting en verkeersstromen (voetgangers, fietsers en auto's).

► Schouw

Vlak vóór of vlak na de oplevering van een bouwproject is soms een schouw. De WAC gaat op locatie kijken in hoeverre de adviezen zijn opgevolgd. In 2024 heeft er bij drie projecten een schouw plaatsgevonden: Parkweelde, De Lichtpen en Podium.

► Blok 5

De WAC heeft met betrekking tot Blok 5 aan het Eemplein overleg gehad met de gemeente, Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht RUD) en Veiligheidsregio Utrecht

(VRU) over de veiligheid van (toekomstige) bewoners in geval van een mogelijke plasbrand op het spoor. De ontwikkelaar moet voldoen aan twee eisen. Het opstellen van een veiligheids- evacuatieplan en de borging daarvan naar de toekomst. En een noodknop op een goed bereikbare en logische plek om de mechanische ventilatie uit te kunnen zetten.



► Gemeentelijk beleid

- In 2024 heeft de WAC met wethouders Micheline Paffen en Jeroen Bulthuis gesproken over de woningmarkt en de ervaringen bij de beoordeling van plannen.
- Op verzoek van de gemeente heeft de WAC geadviseerd over het beleid tav van laadkabels in de openbare ruimte.
- De WAC was actief betrokken bij het opstellen van een Amersfoortse Bouwbrief. Hierin zijn voorwaarden opgenomen om, voor wat betreft een individuele (fietsen)berging, op basis van gelijkwaardigheid af te wijken van het BbL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving).

- De WAC is betrokken bij en denkt mee over de 'Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma'. Dit beleidsstuk zal op termijn het Deltaplan Wonen (2019) vervangen.
- Daarnaast heeft de WAC kennis genomen van het gemeentelijk beleid op het gebied van Ouderenhuisvesting en daarover geadviseerd.

► Deskundigheidsbevordering

Enkele WAC-leden hebben een bezoek gebracht aan een faculteitsgebouw van de Erasmus Universiteit in Rotterdam waar een nieuwe duurzame manier van luchtkoeling en verwarming, 'Earth Wind and Fire', is toegepast.

► Samenwerking

De WAC werkt samen met de afdeling Woon- en Werkklimaat van de gemeente Amersfoort. De WAC heeft contact met de Stadsbouwmeester en de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) met als doel elkaar te versterken en te komen tot gerichtere adviezen.

De relatie met de Denktank Inclusieve Stad is ook in 2024 voortgezet. Sinds 2024 is er eens per jaar een landelijke bijeenkomst met WAC's. Met regionale WAC's is frequenter contact.

Tenslotte heeft de WAC zich intern beziggehouden met het vergroten van de zichtbaarheid van de WAC en het beschikbaar stellen van laagdrempelig informatiemateriaal voor ontwikkelaars. In 2025 gaat de WAC daar mee door.

Algemene aanbevelingen n.a.v. de beoordeelde plannen

Gebruikskwaliteit - Laat de WAC advies uitbrengen over standaardplattegronden die door architecten en ontwikkelaars worden gebruikt.

Toekomstige ontwikkelingen - Anticipeer op ontwikkelingen en breng bijvoorbeeld tijdens de bouw loze leidingen aan t.b.v. zonnepanelen en

oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's en/of fietsen. Naderhand voorzieningen treffen is altijd duurder.

Hou rekening met de toekomst en ontwikkel toekomstbestendige woningen en woonvormen die toegankelijk en levensloopgeschikt zijn en liefst voor meerdere doelgroepen te gebruiken zijn.

Rolstoelgebruik - Integreer toegankelijkheid in een bouwplan. Hierdoor ontstaat een levensloopgeschikte en duurzame gebouwde omgeving en hebben ouderen en mensen met een handicap weer toegang tot de woningmarkt. Maak van bezoekbaarheid door rollator- of rolstoelgebruiker **altijd** een ontwerputgangspunt.

Visuele toegankelijkheid - Let bij kleur- en materiaalkeuzes op voldoende contrast in toon en kleurgebruik.

Toegankelijkheid en Levensloopgeschiktheid - In de richtlijnen van de WAC zijn adviezen opgenomen t.a.v. toegankelijke toiletten, gangen, badkamers enz. Ook het Handboek voor Toegankelijkheid voorziet hierin.

Elektrische installaties - Plaats voorzieningen voor deur/intercom, verlichting en verwarming op goed bereikbare plekken. En zo in de ruimte of op de wand dat er voldoende gebruiksruimte overblijft om meubilair te plaatsen.

Berging - Maak meer bergruimte, zowel in de woning als buiten de woonruimte. Maak een scheiding tussen de technische ruimte met wasmachine en droger en 'echte' bergruimte. Plaats bij een combinatie van berging en techniek de installaties aan één wand, zodat er altijd een wand vrij blijft voor bergruimte.

Gemeenschappelijke fietsenstalling - Voorkom dubbel-laags fiets parkeren. Het bespaart ruimte, maar de meeste mensen gebruiken dit niet graag en/of kunnen dit (fysiek) niet. Zorg voor:

- voldoende stallingsplaatsen met voorzieningen/ruimte om de fiets aan de ketting te leggen;
- oplaadplekken en water/fietspomp-ruimte om een lekke band te plakken of de

fiets te repareren;

- (overdekte) fietsenrekken voor bezoekers in de buurt van de entree;
- een aantal fietskluizen.

Buitenruimte - Zorg bij een woongebouw voor ruime balkons, bij voorkeur buiten het gebouw. Zorg er bij grondgebonden woningen voor dat er voldoende plek is voor het realiseren van een groene tuin.

Slaapruimtes - Teken meubilair (realistische afmetingen) in op de plattegronden zodat de consequenties van ontwerpkeuzes direct duidelijk worden. Zorg dat er in de hoofdslaapkamer 65 cm naast de deur is voor de plaatsing van een voldoende grote kledingkast. Zorg dat er voldoende ruimte is om rond het bed te lopen.

Minder kleine woningen - Breng het grote aantal heel kleine (tweekamer) woningen terug en bouw daarvoor in de plaats meer grotere woningen (met tenminste drie kamers) die meer toekomstwaarde hebben en meer doorstroming zullen opleveren.



De Lichtpen – www.noirwood.nl