

-Concept-

Kaders voor inhoud en proces Ontwikkeling locatie Hogeweg 45

kaderkaart - bouw envelope



Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1. Inleiding..... | 3 |
| 2. Het gebied..... | 5 |
| 3. Kaders voor proces..... | 8 |
| 3.1 Doel en wijze van communiceren..... | 8 |
| 3.2 Belanghebbenden en hun belangen..... | 8 |
| 3.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)..... | 8 |
| 3.3 Participatie concept kaders..... | 9 |
| 3.4 Participatie in fase 2: uitwerking kaders in een uitwerkingsplan..... | 10 |
| 3.5 Participatie in fase 3: uitwerking in ontwerpen..... | 10 |
| 4. Inhoudelijke kaders..... | 11 |
| 4.1 Integrale visie:..... | 11 |
| 4.2 Ruimtelijk Stedenbouw en Landschap:..... | 11 |
| 4.3 Woonprogramma..... | 16 |
| 4.4 Economie..... | 18 |
| 4.5 Milieu en duurzaamheid..... | 18 |
| 4.5.1 Externe veiligheid..... | 19 |
| 4.5.2 Geluid Wegverkeerslawaaï..... | 19 |
| 4.5.3 Bedrijven en milieuzonering..... | 19 |
| 4.5.4. Bodemkwaliteit..... | 19 |
| 4.5.5 Ecologie soortenbescherming..... | 19 |
| 4.5.6 Stikstof..... | 20 |
| 4.6 Verkeer en parkeren..... | 20 |
| 4.7 Juridisch-planologische kaders..... | 21 |
| 4.8 Archeologie..... | 21 |
| 5. Vervolg..... | 22 |
| 5.1 Proces..... | 22 |
| 5.2 Rolverdeling gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden..... | 22 |
| 5.3 Kostenverhaal..... | 22 |
| 5.4 Planning..... | 23 |

1. Inleiding.

Deze kaderstellende notitie gaat over de ontwikkeling van Hogeweg 45.

Voor Hogeweg 45 is het voornemen de bestaande bebouwing te slopen en woningbouw tot ontwikkeling te brengen.

Het initiatief is via de intaketafel in 2021 als wenselijk initiatief betiteld.

Binnen de locatie Hogeweg 45 is de Kwik-Fit en was tot voor kort de Interieurinrichter Van Wiefferen gehuisvest. Op de verdieping bevindt zich één woning. De locatie is in eigendom van Explorius Vastgoed- en gebiedsontwikkeling.

De bestaande opstallen/bebouwing op de locatie Hogeweg 45, worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningbouw.



Locatie Hogeweg 45 met bedrijven Van Wiefferen en de Kwik-Fit gezien vanaf de Hogeweg.

Deze kaders zijn tot stand gekomen door afstemming met de buurt, betrokken stakeholders en de initiatiefnemer.

De gemeente en de initiatiefnemer, willen op deze locatie bijdragen aan het oplossen van het woningtekort en hiermee een plek maken die bijdraagt aan de kwaliteit en leefbaarheid van Amersfoort.

Met de kaders in deze kadernotitie leggen we een basis voor een klimaatbestendige plek die bijdraagt aan het welzijn van de mensen die er wonen en verblijven. Hoewel gelegen op een hoog stedelijke plek aan een van de invalswegen van Amersfoort, hebben we vanuit een groene visie een evenwichtig programma samengesteld met het Deltaplan Wonen als vertrekpunt. De ontwikkeling biedt ruimte voor senioren met en zonder zorgvraag waarmee we bijdragen aan de doorstroming uit de huizenmarkt en deze groeiende groep mensen van een levensloopbestendig huis kunnen voorzien. Op deze plek is ook ruimte voor gezinnen en kleinschalige economie die kan zijn gericht op ontmoeten en samenkomst. Door deze mix aan doelgroepen en functies dragen we bij aan de leefbaarheid van de plek, de wijk en de stad. Het initiatief geeft ruimte aan ontmoeten en inpassing van commerciële functies.

Alles te samen geeft dat er ruimte wordt gegeven om op het onderdeel sociaal, af te wijken van het Deltaplan Wonen (tot 30 %).

Aan de oostzijde van Hogeweg 45 bevindt zich het benzinestation van Esso met bijbehorende voorzieningen. Deze locatie zal, zoals het zich nu laat aanzien, de komende jaren de huidige functie behouden.



Het bestaande Esso tankstation dat voorlopig behouden blijft gelegen tussen Hogeweg 45 en Hogeweg 53 –55 gezien vanaf de Hogeweg.

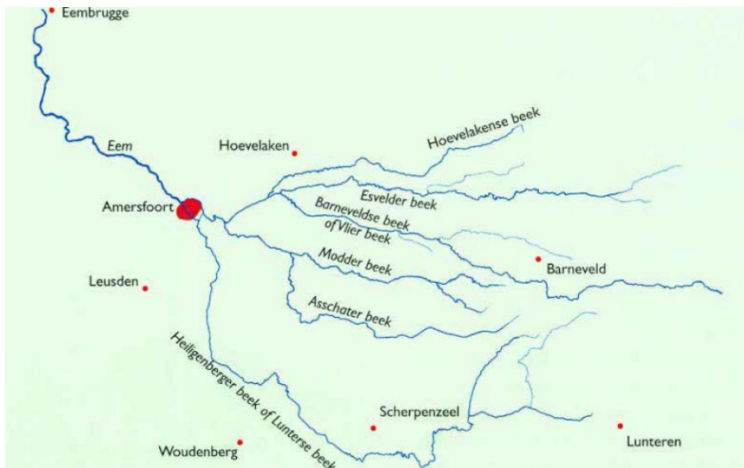


Ligging van de locatie in de omgeving.

2. Het gebied

Historie

Het projectgebied is gelegen langs de Hogeweg en de Flierbeek. De Flierbeek, ook wel Barneveldse beek genoemd, is één van de beken welke de rivier de Eem voedt vanuit het achterland. Langs deze beek hebben in het verleden diverse landgoederen gestaan waaronder het Hoogerhuis/Huis Beeckhoven en diverse blekerijen (Gijsjesbleek, en de Zuring). Het Hoogerhuis was gelegen aan de westelijke oever van de beek en gebouwd in 1645 door Arent van Wijnbergen. In 1879 is het afgebroken ten behoeve van de bouw van de Willem III kazerne dat later eveneens plaats heeft moeten maken voor de bouw van een woonwijk.



De verschillende beken die naar Amersfoort stromen.



De voormalige Willem III kazerne.

Het Verkeer – ontstaan van de Stadsring en Hogeweg.

De Hogeweg, nu een belangrijke radiaal tussen Stadsring en buitengebied, was vroeger de straatweg naar Hoevelaken. Waar nu de Hogeweg bij het huidige plangebied aansluit op de stadsring liep vroeger een pad (later Hessenstraat) met een bruggetje over de Flierbeek. De Hoevelakense straatweg boog voor dit pad af naar het noorden en sloot op de stad aan ter hoogte van de kamp (Kamppoort/Kamper buitenpoort). De huidige brede Stadsring was toen slechts een weggetje (De Haspel) langs de Singel welke de Stad Amersfoort omsloot. Pas in de 60er jaren werd de brede stadsring aangelegd en werd een directe verbinding met de Hogeweg gemaakt.



De huidige Flierbeek met de groenstructuur die de beek begeleidt.

Relatie met de omgeving – economie, groen en verkeer.

In het projectgebied lag vroeger Herberg “De Stroopaf”, later café de Kamppoort. Naast dit café lag taxibedrijf G. Lensink met een garage en een benzinepomp (Shell). Tegenwoordig zijn hier 2 grote tankstations gevestigd van Shell en Esso.

Het gebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische bebouwing.

Schuin tegenover het projectgebied is echter het voormalig militair hospitaal gelegen, een rijks monumentaal complex verscholen in het groen. Dit complex krijgt een nieuwe bestemming en zal voor publiek toegankelijk worden gemaakt. De wens is om de openbare ruimte en groeninrichting van het projectgebied een relatie aan te laten gaan met het monumentale complex er schuin tegenover. De Hogeweg met 6 rijbanen is op dit moment een belemmering voor een goede verbinding van de verschillende groenstructuren.



Historische foto van Militair Hospitaal

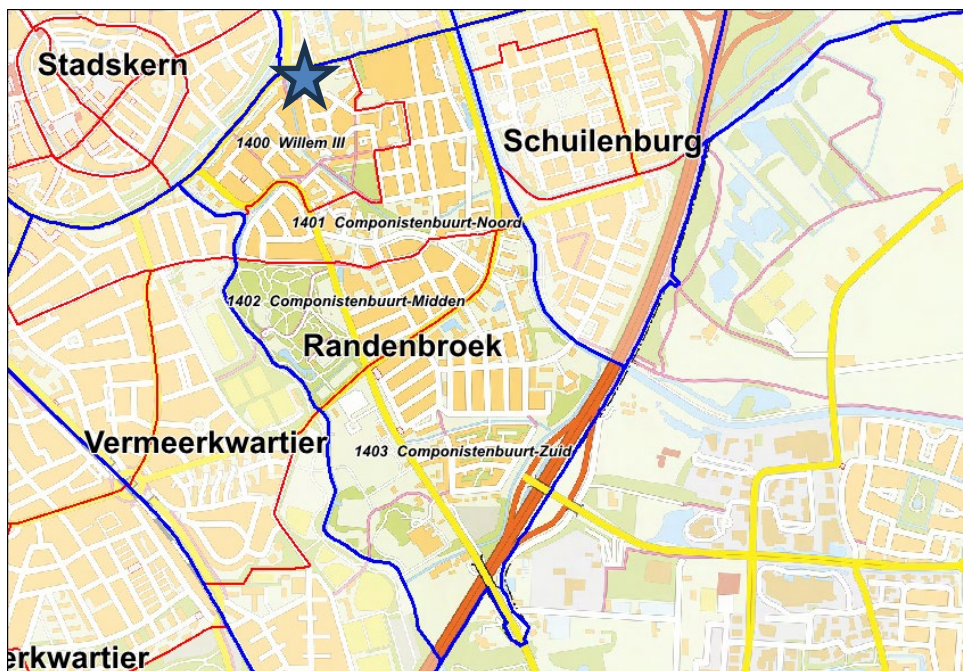


Historische kaart uit 1920 met kazerneterrein Willem III zichtbaar.

Samenstelling en beleving Willem III

De locatie Hogeweg 45 is onderdeel van de buurt Willem III in Randenbroek. De woningbouw in Randenbroek dateert uit verschillende periodes; jaren 20, veel jaren 50 en een deel stadsvernieuwing tussen 2012 en 2017. De woningvoorraad is een mix van gestapelde bouw en eengezinswoningen. Het winkelcentrum "Euterpeplein" ligt centraal in de wijk. Direct achter de Hogeweg liggen eengezinswoningen, een ouderencomplex en een groene zone met speeltuin.

De opzet van de wijk is over het algemeen ruim, open en groen met daarin onder meer het Beekdal, Park Randenbroek en het groen langs het Valleikanaal. Het gemiddeld rapportcijfer voor de buurt is in Randenbroek een 7,1 en voor de eigen woning is dat een 7,5. Van de inwoners voelt 30% zich wel eens onveilig, dit is hoger dan gemiddeld in Amersfoort (23%).



Overzicht van de wijken

De buurt heeft 48% sociale huurwoningen en iets meer gestapelde bouw (54%) dan laagbouw (46%). De buurt kent veel alleenstaanden (55%) en 64% procent van de inwoners is tussen de 20 en 65 jaar. Dit is hoger dan gemiddeld in Amersfoort. Randenbroek is cultureel divers.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen is in de buurt Willem III, is lager dan gemiddeld in Amersfoort en het aantal huishoudens met een minimum inkomen ligt juist weer hoger dan gemiddeld in Amersfoort.

3. Kaders voor proces

Voor de participatie en communicatie volgen we de stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids van de gemeente Amersfoort.

3.1 Doel en wijze van communiceren

Doel van communicatie is dat belanghebbenden:

- zich actief geïnformeerd voelen;
- zich vrij voelen om mee te doen/werken/denken en weten wat zij kunnen verwachten;
- weten waar ze terecht kunnen met vragen, reacties, klachten;
- vertrouwen hebben in het project en weten dat hun belang is meegewogen en welke afwegingen zijn gemaakt in het bepalen van keuzes.

3.2 Belanghebbenden en hun belangen

De belangrijkste belanghebbenden en hun belangen zijn als volgt:

| Wie | Belang |
|--|---|
| Woningzoekenden | <ul style="list-style-type: none">- Een divers, betaalbaar woonprogramma.- Woningen voor een gemengde doelgroep.- Ruimte voor zorg gerelateerde woningen |
| Direct omwonenden aan de Hogeweg, Matthijs Vermeulenstraat, Sam Dresdenstraat, Hoefsmiderf | <ul style="list-style-type: none">- Groen in het plan en in de omgeving en het behoud van bomen.- Aandacht voor de hoogte van de woningbouw en wat dat betekent voor hun uitzicht, privacy en zonlicht.- De plannen en de bouw op elkaar en de omgeving laten aansluiten.- De parkeerdruk in de wijk is hoog, veel mensen parkeren bij een bezoek aan de binnenstad gratis in de wijk.- De verkeersdruk op de Hogeweg en ventweg, ook in relatie tot veiligheid en ontsluiting.- Aandacht voor geluid. |
| Eigenaren nabijgelegen bedrijven | <ul style="list-style-type: none">- Willen dat hun bedrijf bereikbaar en toegankelijk blijft voor klanten en willen zo weinig mogelijk effecten op hun bedrijfsvoering. |
| Belangengroepen binnenstad/Stadsring (o.a. SGLA, BBN) | <ul style="list-style-type: none">- Er is geen input ontvangen vanuit de belangengroepen. Over het algemeen wordt toegezien op de leefbaarheid. |
| Initiatiefnemer/eigenaar | <ul style="list-style-type: none">- Een haalbaar, rendabel project met voldoende woon- en ruimtelijke kwaliteit. Deze locaties worden als goed bereikbare locaties gezien, dicht bij de binnenstad omgeven door groen. Voornemen is een leefbare omgeving te creëren die collectiviteit, bewegen en ontmoeten stimuleert. |
| Gemeente Amersfoort | <ul style="list-style-type: none">- Een ontwikkeling die past binnen de geldende beleidskaders.- Een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering zal zijn- Een bijdrage levert aan terugdringen van het woningtekort in Amersfoort en zoveel mogelijk recht doet aan de belangen van de stakeholders |

3.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)

In juni 2022 zijn de gemeente en Explorius in gesprek gegaan met de direct omwonenden en andere belanghebbenden. Er is gevraagd naar de meningen, ervaringen en ideeën over de buurt en de ontwikkeling via een bijeenkomst. In september 2022 heeft Explorius samen met de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur de directe achterburen van de locatie bezocht om te praten over de

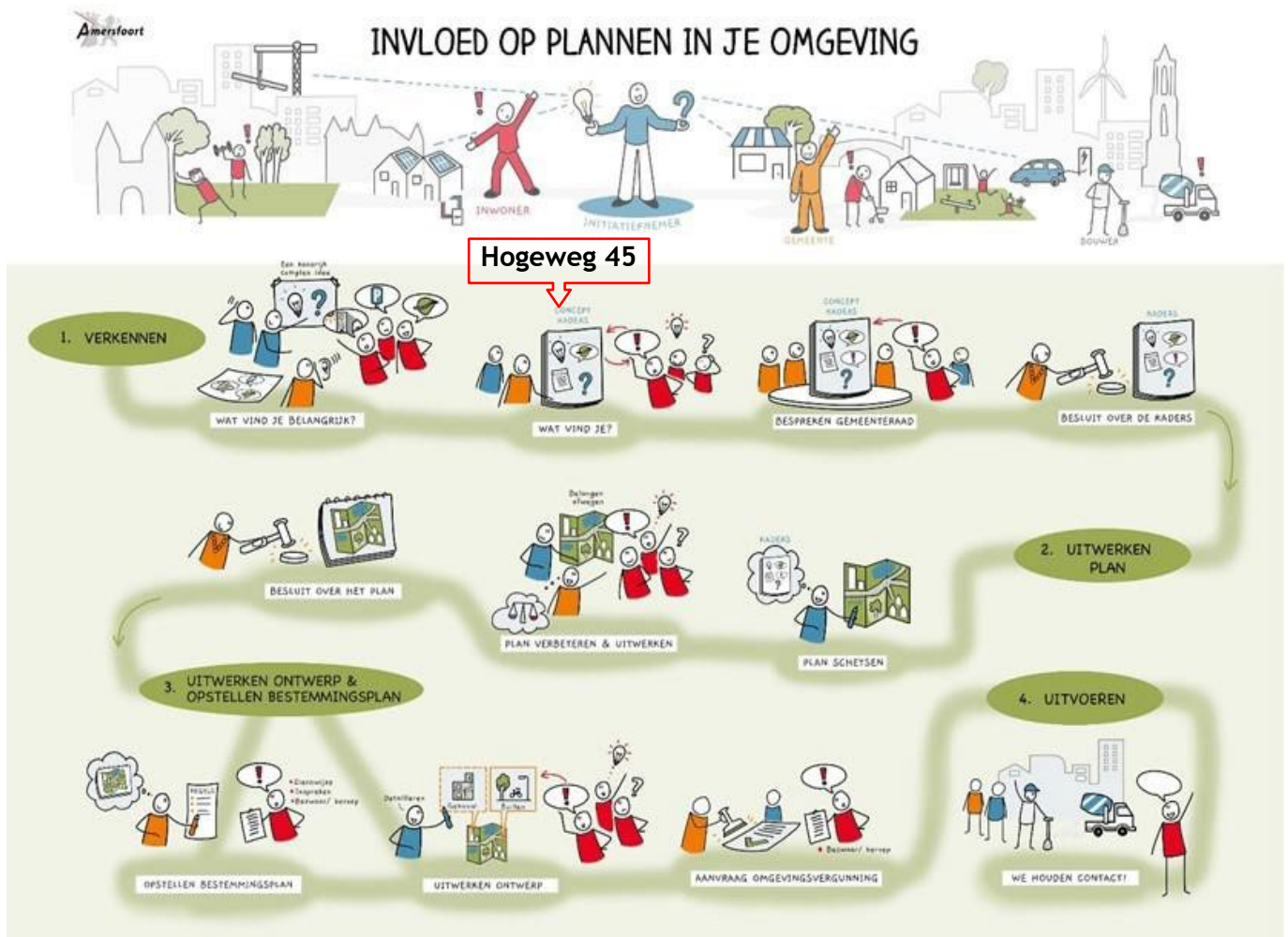
beleving van de toekomstige ontwikkeling.

In april 2023 heeft AM (initiatiefnemer Hogeweg 53-55) samen met Explorius en de gemeente een tweede inloopavond georganiseerd. Ook in deze bijeenkomst zijn wensen en aandachtspunten opgehaald. Daarnaast zijn aandachtspunten en wensen opgehaald via een digitale vragenlijst op het participatieplatform Met Amersfoort. Buurtbewoners zijn daarop gewezen via een flyer in de brievenbus, een persbericht en een bericht in de Stad Amersfoort.

3.3 Participatie concept kaders

De concept kaderstellende notitie ligt van 9 september tot 23 september ter inzage gelegen. De brede omgeving heeft een uitnodigingsbrief ontvangen om te reageren op de concept kaders. Er is ook een digitale nieuwsbrief verstuurd. Op 18 september is een spreekuur georganiseerd. De reacties zijn worden opgenomen in de reactienota wat al dan niet tot aanpassing van de kaderstellende notitie zal leiden.

Onderstaande tekening laat zien welke stappen er zijn in het participatieproces en waar we in dit project nu staan.



3.4 Participatie in fase 2: uitwerking kaders in een uitwerkingsplan

In deze fase na het vaststellen van de kaders werkt de initiatiefnemer samen met de gemeente de kaders uit tot een document waarin in woord en beeld inzicht wordt gegeven in onder andere de stedenbouwkundige opzet, de bouwvolumes en het soort woningen en de werkfuncties. De initiatiefnemer en de gemeente gaan hierover in gesprek met belanghebbenden.

De uitgangspunten voor participatie zijn:

- Participatie vindt plaats met potentiële bewoners, alle geïnteresseerde omwonenden en omliggende bedrijven, inwoners van Amersfoort, aangevuld met specifieke belangengroeperingen zoals SGLA, Binnenstad Bewoners Netwerk Amersfoort, Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite, Erfgoedvereniging Heemschut. Deze organisaties waren zeer actief betrokken bij andere woningbouwontwikkelingen rondom de binnenstad.
- Het participatieniveau is raadplegen: belanghebbenden kunnen reageren op voorstellen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer verwerkt de reacties waar mogelijk in een volgende versie van het plan.
- De initiatiefnemer is trekker in communicatie over het project, gemeente in communicatie over het gebied in zijn geheel (gezien meerdere ontwikkelingen).
- Gemeente en initiatiefnemers in het gebied pakken de communicatie in gezamenlijkheid met aangrenzende initiatieven op.
- We zetten in op direct contact met betrokkenen.
- Rollen: de initiatiefnemer is de penvoerder, organisator en verslaglegger van participatie. De gemeente denkt mee, adviseert en doet de bestuurlijke besluitvorming. De rol van belanghebbenden is reageren op de uitwerking van de kaders in een uitwerkingsvoorstel.
- Op een nader aantal te bepalen momenten (ten minste 2) gaan de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek met belanghebbenden om het (concept) plan toe te lichten en de reacties en ideeën daarop te horen en te bespreken.
- De initiatiefnemer weegt de reacties en besluit welke aanpassingen zij kan en wil doen om het plan te verbeteren met suggesties en ideeën van belanghebbenden. Daarna leggen we het plan opnieuw voor.
- Terugkoppeling: 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 en de raad gaat voor een besluit.
- Van de participatiemomenten worden verslagen gemaakt.

3.5 Participatie in fase 3: uitwerking in ontwerpen

Na akkoord van de gemeente op het uitwerkingsvoorstel volgt de ruimtelijke procedure die nodig is om de bestemming te wijzigen (omgevingsplan). Als onderdeel van deze procedure kunnen belanghebbenden reageren op het plan met een zienswijze en inspreken bij de gemeenteraad. We informeren de omgeving over deze procedure. In deze fase worden ook de details van het plan en de architectuur van de gebouwen verder uitgewerkt.

4. Inhoudelijke kaders

4.1 Integrale visie:

In aanvang is begonnen om de kaders integraal voor Hogeweg 45 samen met Hogeweg 53-55 te beschrijven.

Gedurende het proces bleek dat het integraal vastleggen van de kaders voor beide locaties niet gelijktijdig kan lopen. De initiatiefnemer van Hogeweg 53-55 heeft aangegeven onder meer het programma en de parkeeroplossing te willen heroverwegen.

Vanuit oogpunt van integraliteit is in deze notitie, ter informatie, de stedenbouwkundige visie opgenomen voor het gehele gebied Hogeweg 45 en Hogeweg 53-55. (zie bijlage 4).

4.2 Ruimtelijk Stedenbouw en Landschap:

De bestaande opstallen/bebouwing op de locatie Hogeweg 45, worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Het naastgelegen pompstation van Esso (Esso locatie) blijft zeker de komende jaren in gebruik en wordt als gegeven gezien in de gewenste stedenbouwkundige afweging. Bij de stedenbouwkundige kaders voor Hogeweg 45 wordt met een toekomstige herontwikkeling van de Esso-locatie, rekening gehouden.

Voor het naastliggende pand aan de van Stadsring 201 is, als initiatief ingediend voor herontwikkeling of transformatie. Dit initiatief is als kansrijk betiteld vanuit de Intake tafel. De bouwhoogte van deze ontwikkeling blijft ook ondergeschikt aan de Eemside maar gaat wel meedoen in een meer hoog stedelijke ontwikkeling op de hoek van Stadsring en Hogeweg en speelt een rol in de begeleiding van de stedelijke Stadsring.

De locatie Hogeweg 45 is gelegen op een overgangsgebied van een kleinschalige stedenbouwkundige opzet naar een stedelijke omgeving. Komende uit oostelijke richting ter hoogte van het valleikanaal over de Hogeweg, is vooral kleinschalige lintbebouwing (vrijstaande woningen van hoofdzakelijk één of twee bouwlagen met een kap) te vinden. Deze bebouwing is met de voorzijde gericht op de straat en met de achterzijde op de achtertuinen. Ter hoogte van het Militair Hospitaal en de Sem Dresdenstraat wordt een overgang voorzien naar een meer middelhoog stedelijke omgeving. De ontwikkeling van het Militaire Hospitaal, gaat uit van 4 bouwlagen en ook het appartementengebouw op de hoek met de Sem Dresdenstraat, is tevens deels 4 bouwlagen hoog. Ter hoogte van deze zone ligt de ontwikkelzone van de Hogeweg (de beide Shell en Esso pompstations en de locatie Hogeweg 45). Op dit moment speelt er een initiatief op de Shell locatie (Hogeweg 53-55) waarvan de kaders nog in ontwikkeling zijn. De tussenliggende Esso locatie zal zoals het zich laat aanzien de komende (10-15) jaren nog zeker operationeel zijn en wordt, als gezegd, als gegeven gezien in de gewenste stedenbouwkundige afweging.

In de bebouwingzone langs de Hogeweg, geldt een duidelijke wandwerking naar de Hogeweg om deze stedelijke oostelijke stadsentree ruimtelijk te begeleiden.

Het is wenselijk om tussen de locaties een groene dooradering te maken die tussen de drie locaties loopt en wordt verbonden met de zuidelijk gelegen woonwijk. De drie ontwikkelgebieden hebben wat betreft bouwhoogte een duidelijke en geleidelijke afbouw naar de rijwoningen die de wijk ten zuiden van de locaties domineren.

Op de hoek van de Hogeweg en de Stadsring vormt de Eemside de stedenbouwkundige marker die de samenkomst van de twee belangrijke verkeersaders markeert. De Eemside heeft een hoogte van 31 meter en kan opgehoogd worden tot 40 meter vanuit een reeds vergunde optopping. De ontwikkelingen in de omgeving dienen wat betreft hoogte, ondergeschikt te zijn aan dit stedenbouwkundige hoogteaccent van de Eemside.

Op de afbeelding hieronder is de visie verbeeld van (maximale) hoogtes en de context/omgeving met daarin de voorziene ontwikkelingen in relatie tot de omliggende bebouwing en de achterliggende meer

kleinschalige bebouwingsstructuren.

Weergave ruimtelijke visie voor de omgeving/context



Het volgende beeld geldt als kader voor de ontwikkeling en is vergroot weergegeven als bijlage 1



Weergave ruimtelijke kaders

Binnen de kadastrale grenzen van dit plangebied past een gebouw met verschillende bouwhoogtes. De bebouwing sluit in bouwhoogte aan op de bebouwing in de omgeving.

De beoogde maximale bouwhoogte is 8 bouwlagen aan de Hogewegzijde tot 3 bouwlagen aan de zuidzijde. Samen met een groene zone wordt tussen de locatie en de woningen aan de Matthijs Vermeulenstraat het beeld vanuit deze woningen en de tuinen, positief beïnvloed. (zie ook dwarsdoorsnede op bladzijde 15).

Op de kaart (weergave ruimtelijke kaders) is de maximaal toegestane bouwhoogtes en de maximale footprint aangegeven.

De bebouwing dient voldoende afstand te houden tot de aanwezige waardevolle bomen. Voor het vaststellen van de kwaliteit en restlevensduur van de bomen wordt een Boom Effect Analyse opgesteld.

Om tot een haalbaar financieel plan te komen zit er kleinschalig wat rek in de exacte positie van de bebouwing. Deze rek is te zoeken aan de binnenzijde van het bouwblok en aan de westzijde (Flierbeek

zijde). De voorwaarde is wel dat bestaand waardevol groen aan de westzijde behouden blijft zodat er een ruime en groene zone langs de Flierbeek gaat ontstaan.

De rek is niet te vinden aan de noord- en oostzijde of in de hoogte van het gebouw.

Langs de Hogeweg en openbare ruimte heeft de bebouwing een levendige of representatieve plint (bouwlaag begane grond), zijn deze alzijdig en hebben representatieve gevels. Dat wordt o.a. gerealiseerd door zo weinig mogelijke blinde gevels in de plinten (ten behoeve van bijvoorbeeld bergingen).

Op de weergave ruimtelijke kaders is aangegeven waar op de begane grond (beperkte) buitenruimte mogelijk is in de vorm van een soort bordes of verhoogd terras grenzend aan de buitenruimte. Deze worden op de kaart intermediaire zone genoemd. Dat is ter hoogte van de noordgevel en de beide hoeken aan de noordzijde.

De plinten hebben een hogere verdiepingshoogte om een stedelijke uitstraling te geven.

Om een lange lengteverwerking te voorkomen dient er aan de zijde van de Hogeweg hoogteverschil te zijn en voldoende aandacht voor parcelering.

De noordwestelijke hoek van het gebouw heeft een prominente positie in de omgeving (samenkomst van Flierbeek, Hogeweg en Stadsring). Deze hoek dient derhalve uitstraling te hebben die past bij deze prominente plek.

Er wordt in het gebouw geparkeerd. Het parkeren is niet waarneembaar vanaf openbaar gebied.

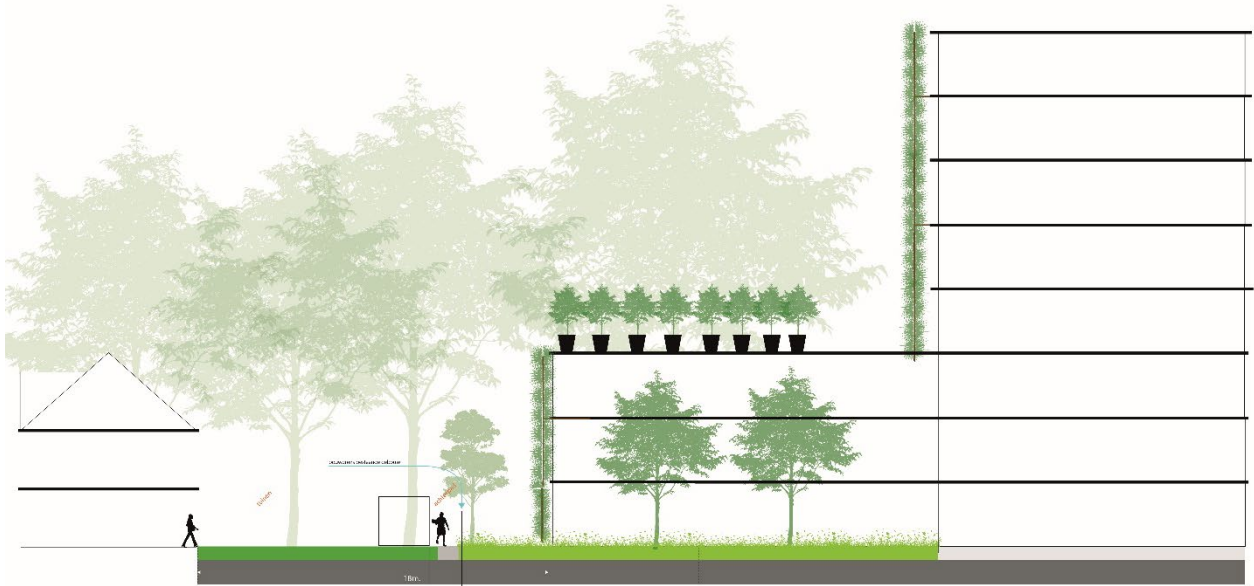
De woningen hebben deels inpandig en deels uitkragend buitenruimte. Echter dit is niet gelegen boven de openbare ruimte.

De groene uitstraling van de Hogeweg wordt versterkt door het groen meer ruimte te geven. De Flierbeek, de nabijgelegen groengordel en het militair hospitaal zijn de groene parels in de omgeving. Deze worden door een waarschijnlijk groenere toekomstige uitwerking van de Hogeweg én de Stadsring, aan elkaar verbonden. Door het (toekomstige) groen worden wandelpaden ingepast.

Het gebouw staat aan alle zijden in een (deels aan te leggen) robuuste groene omkadering. Er is aan de oost- en westzijde voldoende ruimte om bomen in de volle grond te planten die op termijn kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen.

De paden naar de woningen en mogelijk naar het binnenterrein, lopen door deze groene omkadering.

De bebouwing staat minimaal 18 meter uit de hoofdbouwmassa (zonder aanbouw en (toekomstige) uitbreidingen) van de bestaande woningen ten zuiden van de locatie. Zie daarvoor ook de weergave ruimtelijke kaders. Op basis hiervan kan er een groene buffer worden gemaakt tussen de bestaande percelen en de nieuwbouw. Dit is indicatief aangegeven in onderstaande dwarsdoorsnede.



Indicatie van dwarsdoorsnede ter hoogte van de woningen aan de Matthijs Vermeulenstraat.

In de omliggende groene omgeving zijn wandelpaden voorzien. Hier is geen ruimte voor gemotoriseerd verkeer. De noodzakelijke verharding wordt geminimaliseerd.

Er worden zoveel mogelijk bomen behouden en geïntegreerd in het plan.

Het parkeren voor bewoners gebeurt inpandig; uit het zicht van de openbare ruimte en grotendeels uit het zicht van de buitenruimtes van de bestaande woningen. Er wordt niet geparkeerd in de groene ruimte rondom het gebouw.

Er zijn voldoende bergingen met ruimte voor fietsen waarbij blinde gevels zoveel als mogelijk worden voorkomen. De gemeente Amersfoort werkt aan een eigen 'Amersfoortse bouwbrief', die verder strekt dan de Amsterdamse bouwbrief voor fietsparkeren. Zolang de Amersfoortse bouwbrief nog niet is vastgesteld is de Amsterdamse bouwbrief het uitgangspunt.

Afvalinzameling vindt plaats op nader in te vullen wijze en bij voorkeur inpandig dan wel in openbare toegankelijk ondergrondse containers.

Trafo's en alle andere technische infrastructuur wordt bij voorkeur in de gebouwen geïntegreerd. Hier ligt een afhankelijkheid tot medewerking vanuit o.a. de betrokken nutsbedrijven. Indien inpassing niet mogelijk blijkt, ligt er een opgave om deze voorzieningen goed in te passen in de omgeving.

Het binnenterrein is bedoeld als gemeenschappelijke buitenruimte voor bewoners en gebruikers van dit bouwblok. Dit biedt aanleiding om er te verblijven en elkaar te ontmoeten.

Het binnenterrein heeft een hoge kwaliteit en versterkt het sociale aspect.

Naast de functie van groen verblijfsgebied, wordt hiermee ook de mogelijkheid en de ruimte geschapen, om regenwater op te vangen, te bergen en te infiltreren.

Relatie met de Hoogbouwvisie:

In de Hoogbouwvisie worden 4 categorieën bebouwing genoemd.

- Laagbouw - t/m 4 lagen;
- Middelhoog - 5 t/m 8 lagen;
- Hoogbouw - 9 t/m 16 lagen;
- Hoogbouw+ - vanaf 17 lagen.

Er is een aantal zichtlijnen vastgelegd waar hoogbouw het zicht op de “Onze Lieve Vrouwentoren” niet mag blokkeren. De Hogeweg is één van deze zichtlijnen. Dit initiatief blokkeert het zicht niet.

In de visie worden lijnen genoemd waarlangs hoogbouw wordt aangemoedigd en een lijn (Hogeweg en Stadsring) waar hoogbouw van meer dan 9 bouwlagen wordt ontmoedigd. Het initiatief voldoet hieraan omdat het maximaal 8 bouwlagen betreft.

Aan de Stadsring en ook het westelijk deel van de Hogeweg is de invloed van de binnenstad voelbaar en moeten plaats, vorm en hoogte voldoen aan de volgende criteria:

- de hoogbouw mag niet in storende mate zichtbaar zijn vanuit het rijksbeschermd stadsgezicht de Binnenstad;
- de hoogbouw moet op evenwichtige wijze aansluiten op de gemeentelijke monumenten langs de Stadsring;
- de zicht op de “Onze Lieve Vrouwentoren” mag niet worden geblokkeerd.

Aan de Stadsring past middelhoogbouw tot 9 lagen en wordt hoogbouw niet aangemoedigd.

Gezien de flinke afstand tot de historische binnenstad, het park langs de Singel een stevige ruimtelijke buffer vormt en met de reeds aanwezige Eemside als een hoogte accent (maximaal 9 bouwlagen), is een hoogte accent vanuit de Hoogbouw visie passend op deze plek.

Relatie met de Omgevingsvisie:

In een groeiende stad kiezen we voor het verbeteren van de openbare ruimte door o.a. het versterken van de levensaders. Dit zijn aantrekkelijke verbindingen tussen wijken in de bestaande stad en het buitengebied. Deze locatie is gelegen aan een levensader. De ontwikkeling moet voldoen aan de 5 basisprincipes van een levensaders:

- Ontmoeting;
- Oriëntatie
- Levendig programma;
- Continuïteit;
- Identiteit:

De ontwikkeling moet bijdragen aan:

- Een groene stad en groene omgeving (behoud en versterken groen).
- Gezonde leefomgeving.
- Een duurzame CO2 neutrale stad;
- Aantrekkelijke stad om te wonen (met een divers woningbouw programma)
- Een stad waarin voorzieningen meegroeien (o.a. zorgwoningen en reguliere woningen waar de stad om vraagt).
- Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige.

Het initiatief moet passen binnen het gestelde in de omgevingsvisie Amersfoort.

4.3 Woonprogramma

Inleiding

De ontwikkeling op de Hogeweg 45 zet in op een woonprogramma dat zoveel mogelijk een aanvulling is op het bestaande woningaanbod in de omgeving. In lijn met de demografie in de omgeving en vooral de vergrijzing, vormt de focusdoelgroep senioren met en zonder zorgvraag en kleinere huishoudens ouder dan 30 jaar. Hiermee richt het programma zich dus vooral op doorstromers. Onderstaande tabel geeft de

doelgroepensamenstelling weer, waarop het woonprogramma kwalitatief uitgewerkt wordt. Onderstaand wordt ingegaan op de randvoorwaarden die hiervoor aan het woonprogramma gesteld worden.

Tabel: Doelgroepensamenstelling waarop de planuitwerking inclusief het woonprogramma is gericht

| Doelgroep | % woonprogramma |
|---|-----------------|
| Senioren (met en zonder zorgvraag) | >50% |
| 1-2 persoons huishoudens >30 jaar | >30% |
| Gezinnen/ 1-2 persoons huishoudens <30 jaar | <10% |

Kaders voor het woonprogramma

- Het “Deltaplan Wonen” is van toepassing op het woonprogramma voor de zelfstandige woningen (bestemming “Wonen”). Het Deltaplan schrijft voor, dat ten minste 35% van het woonprogramma een sociale huurwoning is (waarvan 75% tot de eerste aftoppingsgrens) en ten minste 20% van de zelfstandige woningen voor het middensegment (10% middensegment laag en 10% middensegment hoog). Het Deltaplan schrijft een maatvoering voor van minimaal 40 m2 gebruiksoppervlakte voor sociale huurwoningen en minimaal 50 m2 gebruiksoppervlakte voor de overige woningen.
- Een lager percentage sociale huur kan nodig zijn door bouwtechnische redenen die het niet mogelijk maken om alle sociale huurwoningen in hetzelfde bouwdeel te realiseren. In dit geval is het mogelijk om – in overleg met de gemeente - een lager percentage sociale huur te realiseren. Het percentage sociale huur is in elk geval hoger dan 30% van het woonprogramma. Als hiervoor gekozen wordt, dan wordt zoveel mogelijk compensatie voorzien in de vorm van middensegment ‘laag’ woningen (in lijn met de regels van het Deltaplan, pagina 40).

Geclusterd wonen voor senioren

- Voor senioren wordt een geclusterd woon-zorgconcept uitgewerkt, bestaande uit aanleunwoningen (nultreden) en zorggeschikte woningen waarin Wlz zorg geleverd wordt:
 - De woningen geschikt voor vitale senioren én senioren met een (zwaardere) zorgbehoefte bevinden zich deels in het sociale huursegment en het middensegment, om zo aan te sluiten op de vergrijzing die in de omgeving relatief sterk in het betaalbare segment plaatsvindt.
 - Het deel van de woningen dat geschikt is voor ouderen met een zware zorgbehoefte, valt in het middensegment en is zorggeschikt (in lijn met de definitie van het Rijk en/of vereisten van lokale zorgaanbieders). Voor dit deel wordt een zorgorganisatie betrokken die de 24/7 zorg kan leveren. Deze appartementen kunnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ krijgen en tellen dan niet mee in de segmentering van het Deltaplan. Als deze woningen de bestemming ‘Wonen’ krijgen, dan tellen ze wel mee in de segmentering van het Deltaplan.
 - In het sociale segment worden aanleunappartementen gerealiseerd. De bewoners kunnen gebruik maken van thuiszorg en de gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen. Het gaat om zelfstandige woningen met de bestemming wonen (meegeteld in de segmentering van het Deltaplan).
- De uitwerking moet gericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Hiervoor moet in elk geval een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn.
- De geclusterde woonvorm moet voor minimaal de helft van de appartementen bewoond worden door 55+’ers en minimaal 12 woningen tellen.
- In het geval er geen geschikte zorgorganisatie gevonden wordt voor het exploiteren van het woonzorgconcept, wordt alsnog een geclusterd woonconcept uitgewerkt zonder zorggeschikte component. In dat geval dient de ontwikkelaar aannemelijk te maken dat er geen zorgaanbieder

kan worden gevonden.

Overig woonprogramma

- Het overige woonprogramma richt zich hoofdzakelijk op: kleinere huishoudens/doorstromers > 30 jaar, vitale senioren en in beperkte mate op starters/1-2 persoonshuishoudens < 30 jaar en gezinnen. Voor gezinnen worden in elk geval enkele stadswoningen voorzien.
- Gegeven de focusdoelgroepen senioren en 1-2 persoonshuishoudens >30 jaar richt het woonprogramma zich hoofdzakelijk op doorstromers. Om deze doelgroepen aan te trekken is het van belang om in alle segmenten (sociaal, midden en vrije sector) voldoende grote woningen te realiseren.
- Om in de vrije sector voldoende grote woningen voor de doelgroep te realiseren tellen vrije sector woningen een gemiddelde woonoppervlakte van minimaal 90 m² gbo (variatie van kleinere/grotere vrije sector woningen rond dit minimale gemiddelde is vanzelfsprekend mogelijk). Gemiddeld kleinere vrije sector woningen zijn enkel mogelijk als de ruimtelijke/programmatische kaders en het staande woonbeleid aantoonbaar niet leiden tot een haalbare uitwerking.

4.4 Economie

Als gevolg van de ontwikkeling van deze locatie, zal de bestaande commerciële functie op deze plek verdwijnen.

Voor de levendigheid van de plek en lokale economie, is het wenselijk een deel van de nieuwe ontwikkeling commercieel in te vullen. Het is wenselijk als deze functies het ontmoeten tussen de bewoners en bezoekers stimuleert of ondersteunt. Een voorbeeld is horeca die aansluit op de zorg of die juist gebruik maakt van de groene buitenruimte bij de Flierbeek.

Dit geldt ook voor de overige functies. Naast horeca sluit een maatschappelijke zorgaanbieder in de vorm van een huisarts en commercieel fitnessaanbod ook goed aan op deze plek.

Functies die ruimte bieden aan de bedrijvigheid van wijkbewoners sluiten aan op de doelgroep van kleinere huishoudens ouder dan 30 jaar. Hierbij behoren kleinschalige (flex)kantoren voor kenniswerkers en zzp'ers zoals werkfuncties in de ICT en advies/onderzoek of specialistische dienstverlening.

De volgende kaders en wensen worden aangehouden:

- Minimaal één commerciële ruimte waarvan de minimale oppervlakte 100-150 m² is;
- De commerciële ruimte(n) zijn volledig bestemd voor de werkfuncties (geen samenhang met bergingen)
- De mogelijkheden voor invulling van de commerciële ruimte(n) zijn:
 - a. Zorg: huisartsenpraktijk;
 - b. ICT;
 - c. Advies/onderzoek of specialistische zakelijke dienstverlening;
 - d. Sport school of fitnessaanbod;
 - e. Horeca, categorie A1: restaurant, bistro, crêperie, tapasbar, pizzeria of kook studio;
 - f. Gemeenschappelijke ruimte gericht op zorg.

4.5 Milieu en duurzaamheid

De volgende onderwerpen zijn in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling en milieu van toepassing:

- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodem;
- Ecologie;
- Stikstof;
- MER;

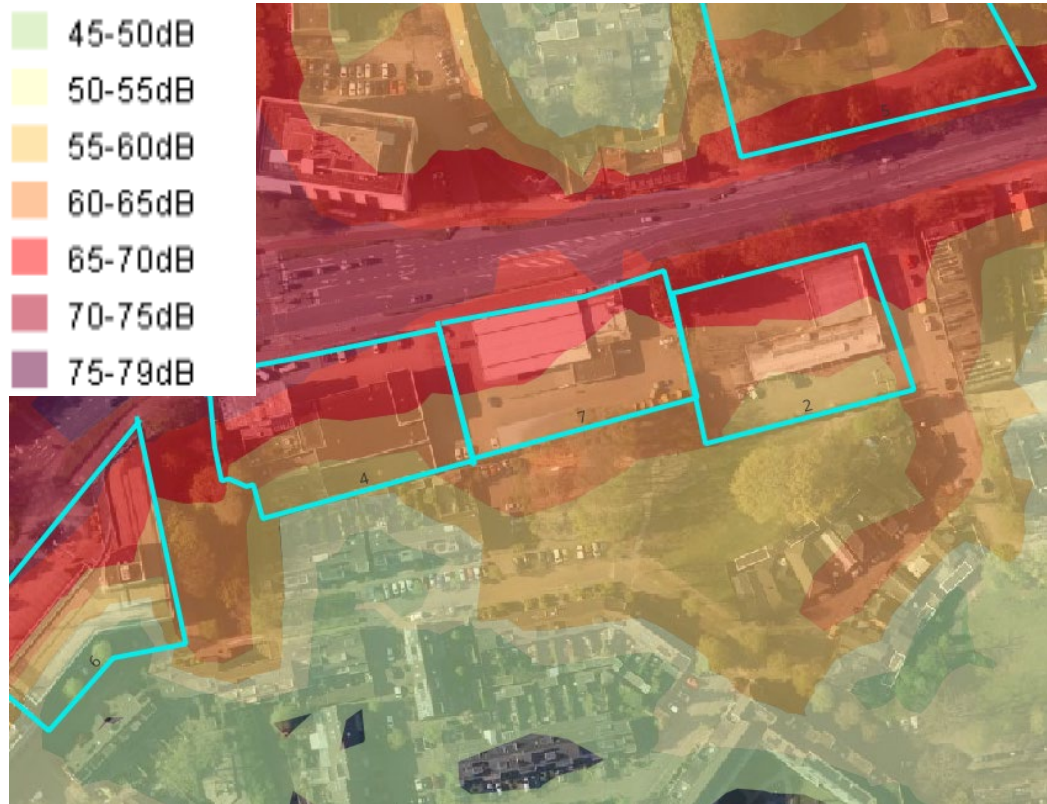
- Bomen;
- Duurzaam bouwen;

Hieronder zijn deze onderdelen nader toegelicht.

4.5.1 Externe veiligheid

In de nabijheid van de omgeving is er geen sprake van milieubelastende activiteiten die onder het BEVI/REVI vallen. Er hoeft dan ook geen onderzoek plaats te vinden voor plaatsgebonden- en groepsrisico's.

4.5.2 Geluid Wegverkeerslawaai



Er dient aan het gemeentelijk geluidbeleid (tegenwoordig Omgevingsplan) te worden voldaan. Dit dient tevens in het op te stellen akoestisch rapport inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor het milieuaspect bedrijven en milieuzonering dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede toedeling van functies. In de praktijk betekent dit dat bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering, tegelijkertijd mogen woningen geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven. Aan de hand van de uitgave 'activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022', kan worden bepaald welke richtafstanden gelden van bepaalde bedrijfsactiviteiten voor geur, stof geluid en gevaar.

4.5.4 Bodemkwaliteit

Gezien nieuwe activiteiten niet passen binnen het omgevingsplan, dient er een nieuw plan te worden opgesteld waarin wonen wordt toegestaan. Hierdoor is er sprake van een functiewijziging. Wonen betreft een meer bodemgevoelige functie dan bedrijven/industrie.

4.5.5 Ecologie soortenbescherming

Gezien er gebouwen worden gesloopt in het ontwikkelgebied, dient er een Quickscan Flora en Fauna te worden uitgevoerd. Op voorhand is niet uit te sluiten dat de rust- en nestplaatsen worden verstoord,

beschadigd of vernietigd. De gemeente Amersfoort heeft een kanskaart waarop is aangegeven welke soorten in hoge, matige of lage mate aanwezig zijn.

4.5.6 Stikstof

Er dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd met de meest actuele versie van de AERIUS-calculator.

4.5.7 Milieu effectenrapportage

Bij het toelaten van woningen op een locatie in een omgevingsplan moet er een mer-beoordeling plaatsvinden als de woningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.5.8 Duurzaam bouwen

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig, energieneutraal en circulair mogelijk te doen.

De ambities op het gebied van duurzaamheid van gemeente Amersfoort zijn te vinden in het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#). Dit convenant wordt geregeld aangescherpt. De gemeente heeft getekend voor niveau goud.

Daarnaast geeft de gemeente handvatten op diverse hoofdthema's:

- Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort, waarin het proces staat opgenomen om met een Duurzaamheidsvisie en Duurzaamheidsplan aan te geven hoe wordt bijgedragen aan de ambities van de stad Amersfoort.
- Leidraad voor Circulair slopen in Amersfoort waarin handvatten staan voor het voorkomen van verspilling van materialen.
- Richtlijn Klimaatbestendige bouw, waarin omschreven is hoe de risico's op overlast en schades door hemelwater beperkt kunnen worden en op locatie opgelost worden. Voor de ontwikkeling Hogeweg geldt deze richtlijn wat de gemeente betreft als eis.
- In Amersfoort geldt een Puntensysteem Groencompensatie en natuurinclusief bouwen.

4.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid is van toepassing. Om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt wordt van de initiatiefnemer geëist, het parkeren voor bewoners op eigen terrein op te lossen. Het bezoekersparkeren wordt in de bestaande omgeving opgelost en niet binnen het plangebied. In de uitwerkingsfase wordt onderzocht op welke plekken in de omgeving het parkeren voor bezoekers kan worden opgelost. Dit kan een bestaande openbare parkeergarage op acceptabele loopafstand zijn of mogelijk ook deels in de directe omgeving als de parkeerdruk dat toelaat. Het uitgangspunt is dat de parkeerdruk voor de bestaande bewoners in de aangrenzende buurten niet mag verslechteren.

De ontwikkelingen Hogeweg 45 grenst momenteel aan het gebied dat met vergunningparkeren is gereguleerd. De Hogeweg 45 ligt nu nog in het ongereguleerde gebied.

In de omgeving van een grens van gereguleerd/ongereguleerd gebied is de parkeerdruk vaak ongelijkmatig verdeeld, waarbij de buurt, die net buiten het vergunning-gebied valt, een extra hoge parkeerdruk ervaart.

Het is aannemelijk, ervan uit te gaan, dat ten tijde dat de woningen worden betrokken, betaald parkeren (met vergunninghouders) in de direct aangrenzende buurt, tot in ieder geval het Valleikanaal, zal zijn ingevoerd. Hierdoor is de verwachting dat de parkeerdruk in de gehele omgeving afneemt.

De raad heeft met de vaststelling van Omgevingsprogramma Parkeren Deel 1 (vastgesteld: 19 dec.

2023) de kaders voor de uitbreiding van het gereguleerd parkeren bepaald. Over de uitwerking van het parkeerbeleid, waaronder de fasering, dient nog besluitvorming door de raad plaats te vinden, naar verwachting in het najaar van 2024.

Verkeersontsluiting Hogeweg

De ontwikkeling Hogeweg 45 wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten via de huidige wegenstructuur. De ontwikkeling krijgt een aansluiting op de ventweg van de Hogeweg. Deze ventweg is ingericht als fietsstraat waar de auto te gast is. De ventweg heeft in de huidige situatie een te korte opstelruimte tussen de rijbaan van de Hogeweg en de fietsstraat. Om deze verkeerssituatie toekomstbestendig en verkeersveilig te maken, is het noodzakelijk dat de ventweg ter hoogte van de aansluiting met de Hogeweg minimaal 5 meter wordt uitgebogen, zoals weergegeven op onderstaande kaart. Deze aanpassing is voorwaardelijk om de verkeersveiligheid in de nieuwe situatie voor alle verkeersdeelnemers te waarborgen.



Kaart met de dimensies die nodig zijn om veilig in en uit te rijden van de parkeervoorziening van Hogeweg 45.

4.7 Juridisch-planologische kaders

Het project valt binnen het bestemmingsplan Chw.bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek (vastgesteld 04-09-2018)

Bestemming Bedrijf- 2 nadere aanduidingen: archeologie 3; milieuzone: gemengd gebied; overige zone Welstand Cityvorming en de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen

Er wordt in de nieuwe situatie afgeweken van de toegestane functies, bouwvlakken en hoogtes.

Het voornemen is om het initiatief middels een passende procedure onder de Omgevingswet, mogelijk te maken.

4.8 Archeologie

De beide locaties zijn aangemerkt als archeologisch interessante locaties. Er zijn resten vanaf de prehistorie tot en met de 19^e eeuw te verwachten. Op historische kaarten is bebouwing te onderscheiden, waarvan een gebouw mogelijk een tabaksschuur is.

Afhankelijk van de mate van verstoring, dient nader bepaald te worden waar en volgens welke strategie archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

5. Vervolg

5.1 Proces

De ontwikkeling van de locatie zal drie fasen doorlopen:

Fase 1: verkenning

1. Voeren van gesprekken met belanghebbenden over kansen, aandachtspunten en zorgen rond het initiatief (heeft reeds plaats gevonden).
2. Opstellen kaderstellende notitie.
3. Participatie over kaderstellende notitie.
4. Vaststellen kaderstellende notitie door gemeenteraad.

Fase 2: uitwerking kaders

1. Onderzoeksvragen beantwoorden samen met omgeving. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.
2. Uitwerken en opstellen stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc.
3. Participatie over het stedenbouwkundig en inrichtingsplan.
4. Vaststellen uitwerkingsvoorstel door het college (In de participatiegids is opgenomen dat het besluit over het uitwerkingsvoorstel aan het college is, tenzij wordt aangegeven dat de gemeenteraad over het uitwerkingsvoorstel besluit, bijvoorbeeld wanneer het uitwerkingsvoorstel afwijkt van de gestelde kaders.)

Fase 3: Planvorming tot aanvraag omgevingsvergunning

1. Uitwerken gebouwontwerp voor aanvraag omgevingsvergunning;
2. Opstellen ontwerp- / inrichtingsplan voor de openbare ruimte (door gemeente);
3. Procedure onder de Omgevingswet om tot bestemmingsaanpassing te komen

5.2 Rolverdeling gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie, zowel in de verkenningsfase als de uitwerkingsfase en de latere realisatiefase. De participatie voor de kaderstelling wordt door de gemeente verzorgd.

De rol van de belanghebbenden in de verkenningsfase (fase 1) is meedenken over het initiatief en reageren op de kaderstellende notitie vóórdat die door het college en gemeenteraad wordt vastgesteld.

De gemeente stelt stedenbouwkundige kaders op.

De initiatiefnemer stelt in de uitwerkingsfase (fase 2) de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en aanverwante plannen op en betreft belanghebbenden daarbij. De rol van belanghebbenden bestaat uit reageren op de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing en meedenken over de inrichting van de buitenruimte.

5.3 Kostenverhaal

De gemeentelijke plankosten, verbonden aan het verlenen van medewerking aan het initiatief, worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht (kostenverhaal).

Het kostenverhaal wordt bij aanvang vastgelegd in een plankostenbrief en na de uitwerkingsfase in een anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten vallen in twee categorieën uiteen; kosten voor de planologische procedure en overige plan- en apparaatskosten. Daarbij gaat het onder andere om door de gemeente te maken kosten die verband houden met de begeleiding van het initiatief.

5.4 Planning

| projectfase | wat | wie | besluitvorming | wanneer |
|-------------------------|--|-----------------------------|----------------|------------|
| verkenning | opstellen kaderstellende notitie | gemeente | | Q3 2024 |
| verkenning | raadplegen belanghebbenden | initiatiefnemer, gemeente | | Q3 2024 |
| verkenning | vaststellen kaderstellende notitie | gemeente | College | Q3-4 2024 |
| verkenning | besluitvorming kaderstellende notitie | gemeente | Raad | Q3-4 2024 |
| | | | | |
| uitwerking | opstellen uitwerkingsvoorstel | initiatiefnemer | | Q1-3 2025 |
| uitwerking | participatie uitwerkingsvoorstel | initiatiefnemer | | Q1-3 2025 |
| uitwerking | toetsing uitwerkingsvoorstel | CRK, toetsoverleg LO, WAC | | Q 3-4 2025 |
| uitwerking | besluitvorming uitwerkingsvoorstel | gemeente | College / Raad | Q3-4 2025 |
| uitwerking | opstellen anterieure overeenkomst | gemeente | | Q1-2 2025 |
| | | | | |
| planologische procedure | vooroverleg concept omgevingsplan/ omgevingsvergunning | Initiatiefnemer en gemeente | | Q1-2 2025 |
| planologische procedure | ontwerp omgevingsplan/ omgevingsvergunning | initiatiefnemer, gemeente | College | Q 2-4 2025 |
| planologische procedure | definitief omgevingsplan/ afgeven omgevingsvergunning | gemeente | Raad | PM |
| | | | | |
| realisatie | | | | PM |

Bijlagen:

1. Weergave ruimtelijke kaders
2. Overzicht beleidsdocumenten
3. Resultaat participatiebijeenkomsten
4. Stedenbouwkundige Visie

Bijlage 1: Weergave Ruimtelijke kaders



Bijlage 2: Overzicht beleidsdocumenten

| Beleid: | Link: |
|--|---|
| Handboek inrichting openbare ruimte | Handboek inrichting openbare ruimte Gemeente Amersfoort |
| Convenant Duurzame woningbouw | www.toekomstbestendigbouwen.nl |
| Concrete handvaten en eisen vanuit het duurzaamheidsbeleid | Leidraad duurzame nieuwbouw Amersfoort Leidraad Circulair Slopen Richtlijn klimaatbestendige bouw Convenant Toekomstbestendig Bouwen |
| Parkeerbeleid | Parkeernormen (amersfoort.nl) |
| Woonbeleid (deltaplan) | Deltaplan Wonen |
| Hoogbouwvisie | Hoogbouwvisie: waar en waarom wel of niet (amersfoort.nl) |
| Afvalbeleid | Afvalbeleid: link naar rapport en het raadsvoorstel. |
| Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder | Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder (overheid.nl) |
| Groenvisie | Beleid Het Groene Huis Amersfoort |
| Bomenleidraad | Bomenleidraad Het Groene Huis Amersfoort |
| Groencompensatiebeleid | Groen compensatiebeleid Het Groene Huis Amersfoort |
| Afwegingskader transformatie kantoren | AFWEGINGSKADER-TRANSFORMATIE-KANTOREN |

Bijlage 3: Resultaat participatiebijeenkomsten

Gebied:

- A: ten noorden van de Hogeweg
- B: ten zuiden van de Hogeweg
- C: aan de andere kant van de Stadsring
- D: elders, namelijk:

Wat vindt u belangrijk als op deze plek appartementen komen? U kunt meerdere antwoorden aankruisen.

En waarom? Kunt u uw antwoord toelichten? Hoe ervaart u de buurt nu op dat gebied?

| | Parkeren / voorkomen dat er extra parkeerdruk komt in het gebied |
|---|---|
| A | Parkeren is in ons gebied ten noorden van de Hogeweg een heikel punt. Dat was het al, maar is sinds het komen van een pakketpunt op Hogeweg 46 dramatisch geworden. Het is nu de hele dag door een komen en gaan van klanten en bezorgers die ofwel de vergunningplekken ofwel de stoep/plantsoen bezetten. Het toestaan van een dergelijke dienst in een vergunningzone blijkt in de praktijk niet te werken. De parkeerdruk is dus enorm. |
| B | Parkeerdruk is hoog |
| B | momenteel is de parkeerdruk in ons gebied al zeer hoog, waardoor ik mijn auto regelmatig niet kwijt kan en moet uitwijken naar een aangrenzende buurt. |
| B | Willem III is de enige buurt naast het centrum waar nog vrij-parkeren is toegestaan. Hier maken erg veel niet bewoners gebruik van. Er is al overlast op dit thema. (Dit is bekend bij de gebiedsmanager) |
| B | Er parkeren nu al veel forensen omdat dit gebied het eerste buiten het vergunning parkeren is. |
| B | Parkeren. De beschikbare ruimte in de directe omgeving is heel beperkt. Daardoor zal parkeren onder de bebouwing moeten plaatsvinden. Dat heeft een beperking tot gevolg van de aantallen te bouwen appartementen. Indien er sprake zal zijn van een commerciële functie op de begane grond zal er daarnaast rekening moeten worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor bezoekers van deze winkels/bedrijven. |
| B | Huidig parkeerdrukke is al heel hoog, dus moet wat er komt zelfvoorzienend zijn, ook voor hun gasten. |
| B | Er is al jaren: nu al parkeerdruk, mensen bedrijven/bewoners binnenstad en omstreken komen hier gratis parkeren. |
| B | parkeerdruk is al behoorlijk hoog, omdat ook mensen die in de stad moeten zijn in onze wijk gratis parkeren. Daarnaast is het complex Willem III enkele jaren geleden omgeklapt van een seniorencomplex naar een appartementengebouw met reguliere woningen. De nieuwe bewoners hebben vaak ook een auto en sinds het geen seniorencomplex meer is heeft dit de parkeerdruk enorm verhoogd. Graag extra aandacht voor extra parkeerplaatsen in het plan (bovenop wat al nodig is voor nieuwe woningen). |
| B | Er zijn nu al niet genoeg parkeerplekken. Dit is een grote ergernis. Mensen van o/a/ de Stadsring, Hogeweg en vanuit de binnenstad parkeren hier. |
| B | Er is nu al te weinig parkeerplek en ruimte. Aan het begin van de Matthijs Vermeulenstraat komen ook woningen en dus meer auto's. Is fijn als daar goed over nagedacht wordt. |

| | |
|---|---|
| B | Regel de parkeervergunning in onze wijk en dit probleem is er niet meer |
| B | parkeerdruk is al enorm in de wijk "b", met name mensen van de herontwikkelde kantoorpanden tot appartementen aan de Hogeweg/Stadsring (Eemside, Stadsring 201) parkeren in deze buurt om kosten van huur parkeerplek uit te sparen. Met de herontwikkeling van Hogeweg 45 zal dit alleen maar toenemen. Zorg ervoor dat de parkeer functie in de onderkeldering van Hogeweg 45 wordt geplaatst (net als bij Stadsring 201) dit is voor het aanzicht en de groen functie in de buurt het beste. |
| B | Ons gebied ervaart veel overlast van verkeersdrukte. Met nieuwe woningen zou dit kunnen verergeren. Wij hopen dat ons gebied vergunning parkeren wordt, zijn hier als buurt al jaren voor aan het strijden. |
| C | Extra druk op omgeving, parkeren onder het gebouw (geen auto's in zicht) |
| C | Extra druk op omgeving. Bij voorkeur parkeren onder het gebouw i.v.m. uiterlijk |
| | |

| Verkeersdrukte/veiligheid | |
|----------------------------------|--|
| A | <p>In het verlengde van het vorige punt benadruk ik groot de verkeersveiligheid die zwaar onder druk staat vanwege het wildparkeren en het verkeerd aanrijden. Vooral pakketdiensten rijden (scheuren) over het fietspad en maken het voor voetgangers en fietsers (waaronder kinderen van woningen 56, 58, 64 en 66) soms levensgevaarlijk. De Hogeweg-binnen zelf is met de herinrichting van enkele jaren geleden sterk verbeterd. De ventweg zorg voor minder ongelukken. Wel is het zo dat de weg zelf meer en meer een racebaan wordt. Dit wordt elk jaar erger. Overdag, maar vooral 's avonds wordt er geen enkele rekening gehouden met snelheidslimieten en andere weggebruikers. Men jakkert tussen flitspalen met enorme snelheden. Deze weg omzetten naar 30 km/h en een bijbehorende weginrichting zou fantastisch zijn.</p> <p>De toevoeging van woningen die ontsloten worden op de Hogeweg is in mijn ogen echt een belangrijk aandachtspunt. De capaciteit van de weg staat onder druk en het is al een bekend stedelijk knelpunt. Directe toevoer vanuit honderden nieuwe woningen (Hogeweg 45 - 55, Militair Hospitaal, Matthijs Vermeulenstraat, Stadsring 201) maken dat knelpunt nog vele malen groter. Hoe wordt met dit vraagstuk omgegaan? Lage parkeernormen? Verplichte deelmobiliteit. Versterking OV. Wat in ieder geval niet aan de orde kan zijn is vergunningverlening aan nieuwe bewoners. De druk van vergunninghouders op de parkeerplekken ten noorden van de Hogeweg is al te groot.</p> |
| B | +geluid Hogeweg. Hoe verloopt de verkeersafwikkeling van de auto's van bewoners appartementen, via de Hogeweg? of via de wijk? bij voorkeur via de Hogeweg, zodat het in de wijk veilig blijft voor kinderen om te spelen. |
| B | Vooraf belangrijk bij inrijden |
| B | Verkeersdruk en -veiligheid. De verkeerssituatie op dit gedeelte is nu al niet ideaal (en dat is een eufemisme) De versmalling van de hoofdbaan van Hogeweg ter hoogte van het Essostation levert nu al regelmatig gevaarlijke situaties op en er zijn regelmatig ongelukken/incidenten. Dat geldt in niet mindere mate voor de aftakking naar de fietsstraat/parallelweg die leidt naar de Sem Dresdenstraat. Het afslaan en kruisende verkeer met het langzame verkeer op de parallelbaan geeft vaak ongewenste situaties. Auto's die een U-bocht maken om naar Kwik-Fit, Esso of van Wiefferen te gaan komen in conflict met het bestemmingsverkeer en fietsers. Dat is nu al het geval. Een aanzienlijke hoeveelheid appartementen op deze plaats, naast de mogelijk commerciële functie zal de verkeersveiligheid ter plaatse ernstig beïnvloeden. |

| | |
|---|--|
| B | Momenteel loopt er geen verbinding door het perceel, ook niet voor voetgangers. Als deze er komen moet het wel in te passen zijn in de wijk. Bijvoorbeeld langs de vaart is er geen ruimte |
| B | Door parkeergedoe, men plaatst op de stoep e.d. extra onveiligheid |
| B | Doordat er overal langs de kant auto's staan gebeurt het regelmatig dat een busje of vrachtwagen er niet fatsoenlijk langs kan. Zij moeten soms terug of wachten totdat iemand de auto weg zet. Dit gebeurt ook wel eens met het vuilnis ophalen. |
| B | belangrijk wordt de scheiding (huidige muur aan de achterzijde van de Kwik-Fit en Van Wiefferen) tussen de Hogeweg en de Mathijs Vermeulen straat in stand blijft om de reeds aanwezige overlast van het pompstation ESSO (hangjongeren/dealen in auto's en op scooters) niet de wijk in te laten trekken en te verergeren. |
| B | Zolang er een benzinepomp is wensen wij geen doorgang. Het zorgt nu al voor overlast en met een doorgang wordt dat erger. Scooters gaan hier dan gebruik van maken. Dus graag de muur laten staan!! |
| | |
| C | Toename, extra druk door in- en uitrit en drukte op/over het fietspad |
| C | Extra druk aan- en afvoerroute op drukke Stadsring Komen de fietsers op de doorgaande route in de knel. |
| C | Nu al veel geluid van de stadsring, meer zou het woongenot aanzienlijk verkleinen voor de Waltoren. |
| C | Hier maak ik me wel zorgen om, en dan met name de geluidsoverlast van het kruispunt Stadsring – Hogeweg. Ik woon recht tegenover het kruispunt en slaap aan die kant. Onder de huidige omstandigheden heb ik al behoorlijk veel overlast van mensen die asociaal optrekken, harde muziek in auto's bij het stoplicht en de normale weggeluiden van bussen, vrachtwagens etc. Ik wens oprecht dat jullie rekening houden met de huidige bewoners en maatregelen treffen om het weerkaatsen van geluid tegen te gaan door bijvoorbeeld geluiddempende gevelbekleding toe te passen. Dit geldt overigens ook voor de geluiden van de bouwwerkzaamheden. Ik verheug me niet bepaald op het vooruitzicht van jarenlang een bouwput voor de deur. |

| | |
|---|---|
| | Groen en natuur / zorgen voor voldoende groen in deze omgeving |
| A | Op deze plek een heel belangrijk thema. Groen is nu wel aanwezig in de vorm van grote, statige bomen, maar dat is wel vooral belevingsgroen. De schitterende bomen aan de overzijde zoveel mogelijk in stand houden uiteraard. Het groen ervaren zou echt een mooie doelstelling zijn. Deze stenige omgeving roept echt om vergroening op maaiveldniveau. Het openstellen van het militair hospitaal zou daar natuurlijk een rol in kunnen vervullen, maar ook het verbinden van het Zocherplantsoen en de Flierbeek met de nieuwe ontwikkelingen en de omgeving van Cityside/Eemside kan enorme waarde toevoegen. Ook vanuit de overzijde gezien, is een groene aanblik belangrijk. Er zijn ambities om een stedelijk front te realiseren op de nummers 45-55, maar dat past niet in het historisch lint dat de weg nu is en de bebouwing die aanwezig is. Licht en lucht moeten uitgangspunten zijn zodat zichtlijnen blijven bestaan, groen een significante plek kan hebben in het geheel en er wat meer speelsheid in komt (vgl. de m.i. zeer geslaagde ontwikkeling op de oude locatie van het Sportfondsenbad). |
| B | Bepaalde connectie ontwikkeling met woonwijk. Groene uitstraling belangrijk. Er is veel openbare ruimte in de wijk, maar deze kan effectiever en leuker worden ingericht en gebruikt. Voor een koelere wijk, zijn bomen gewenst. Eventueel ook op parkeerdek om uitzicht vanuit appartementen in woningen te voorkomen. |
| B | Langs de Flierbeek staat prachtige oude bomen, die een belangrijke bijdrage leveren aan ons woongenot. Deze bomen moeten ongeschonden behouden blijven. |

| | |
|---|---|
| B | Meer groen is altijd beter. Altijd. |
| B | Ben tevreden met het groen in de buurt als er meer bij komt is het altijd ok. |
| B | Groen en natuur. De eikenlaan langs de Hogeweg is sterk beeld bepalend. Het betreft oude zeer volgroeide bomen. Deze dienen hoe dan ook behouden te blijven. |
| B | Belangrijk groen/natuur meer groen, diversiteit! |
| B | Vanuit mijn achtertuin en huis kijk ik nu uit op de Hogeweg en het stadsplantsoen. Ik zou graag een fijn open uitzicht behouden. |
| B | Zorg dat de uitstraling met bomen weer terug komt, deze is al verdwenen met de uitbouw van de Kwik-fit (bij mijn weten waren de benodigde vergunningen bij de kap van de bomen nog niet verstrekt!) |
| B | Wenselijk: geen balkons aan onze woonkant! |
| | |
| C | Aansluiting op Flierbeek en plantsoen |
| C | Aansluiting op de beek en het plantsoen |
| C | Conform huidige situatie en plannen |
| C | Het stadsplantsoen is een grote plus. In de winter kaal en dan is het fijn dat we naar groen en natuur zouden kunnen kijken aan de overkant. |
| C | Met het Stadsplantsoen voor de deur maak ik me over groen voor mezelf niet zoveel zorgen, maar het zou wel leuk zijn als het niet een hele asfaltjungle wordt hier tegenover. Een leuk perkje voor de deur staat veel beter dan al die tegels/bestrating en is ook nog eens beter voor de afwatering en de temperatuurbeheersing |

| | |
|---|--|
| | Privacy / voorkomen dat er te veel inkijk is in bestaande woningen en tuinen in de omgeving |
| A | De ontwikkelingen op nummer 45 zelf hebben voor mijzelf geen impact Wb. privacy. Er zal vooral goed moeten worden gekeken naar de woningen die met het perceel grenzen aan de nieuwe ontwikkeling. Wel maak ik me zorgen om de toekomstige ontwikkelingen op de tankstation-locaties. In de eerste visualisaties worden deze dicht op de Hogeweg voorzien (als een stedelijk front), wat natuurlijk meteen met zich meeneemt dat het ook heel dicht op de woningen aan de overzijde komt. Privacy gaat dan zeker in het geding komen. Graag goed nadenken over rooilijn en oriëntatie op de kavel (lichte draaiing oogt speelser én is in kader van inkijk wenselijker). |
| B | spreekt voor zich. Wij willen inkijk en overlast voorkomen. Beperkte bouwhoogte is daarom een wens. |
| B | Wie heeft er nou wel behoefte aan meer inkijk? Wees eerlijk |
| B | Heel belangrijk voor mij als er eengezinswoningen achter zou komen met een tuin er tussen was het ok. Als er meer lagen komen (er zijn nu 3 bg, 1 ^e , 2 ^e etage) waar mensen leven mag er meer ruimte tussen in de getoonde plannen is dit niet het geval er is een gezamenlijke tuin op niveau 1 direct aangrenzend en kijkend in mijn woning 6 woonlagen daar achter. |
| B | Privacy. Zoals hierboven al aangegeven zijn wij verrast door de voorgesteld hoogte van de bebouwing. Op de tekeningen wordt nu aangegeven 5/6 bouwlagen (met mogelijk nog een verhoging als gevolg van parkeerruimte onder half ondergronds). Dit is aanzienlijk hoger dan de eerdere informatie die hierover van de gemeente is ontvangen. |
| B | Een appartementenblok van 6 hoog kijkt vol in alle tuinen/huizen van de Hoefsmiderf. De afstand is erg klein dus zal de privacy er ernstig onder lijden. |
| B | Gebouwen, appartementen te hoog! |
| B | Inkijk vanuit appartementen in de woningen (met name bij Hoefsmiderf groot probleem). Ook de hoogte van de binnentuin op 1 hoog (boven parkeerplaatsen) lijkt me geen pretje voor bewoners aan Hoefsmiderf. Vanaf binnentuin kijk je zo in de |

| | |
|---|---|
| | andere tuinen. Bebouwing is erg hoog (7 hoog). Dat is nogal wat: niet alleen meer inkijk in bestaande woningen en tuinen, maar ook het uitzicht gaat uit meer steen bestaan. Dat moet toch lager kunnen. |
| B | Inkijk, geen privacy voor de bestaande woningen en tuinen in de omgeving en tuinen er omheen. Gebouw is te hoog. |
| B | Ik heb nu voldoende afstand tot de "Eemside" appartementen, maar als er dichterbij hoogbouw komt raak ik mijn privacy in de tuin en slaapkamer kwijt. |
| B | Stip op 1. Hoger dan 4 verdiepingen geeft een te grote inbreuk op onze privacy |
| B | handhaaf het huidige hoogte contour van Hogeweg 45, het uitgangspunt van de architect om de hoogte van het hoogste punt van Stadsring 201 aan te houden is natuurlijk waanzin. Er komt een kolos van ruim 18 meter over de volle breedte van Hogeweg 45. Hiermee wordt het woongenot, de privacy en uitzicht van de woningen aan het Hoefsmiderf en Mathijs Vermeulen straat volledig verwoest. Dit is natuurlijk niet acceptabel. Het hoogste punt van Stadsring 201 (het groen glazen kantoorpand) was destijds al een uitzondering, oorspronkelijk zou er aan de Stadsring/Hogeweg niet hoger gebouwd worden als het "lage" gedeelte van Stadsring 201. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat deze uitzondering nu als uitgangspunt voor de herontwikkeling van Hogeweg 45 de wordt genomen. Daarnaast moet er een oplossing bedacht worden zodat er geen balkons aan de zijde van het Hoefsmiderf/Mathijs Vermeulenstraat komen, zelfs de balkons van Eemside geven nu al geluidsoverlast en hinder. Evenals de verhoogde eventuele binnentuin (ontwerp idee wat op de informatie door de ontwikkelaar werd geopperd) aan de Hogeweg 45 geeft aan dat de opwerpers zich (nog) niet hebben verdiept in de gevolgen voor de huidige bewoners van de buurt |
| | |
| B | Grenst direct aan mijn tuin |
| C | Geen balkons aan de voorkant wegens echoënd geluid |
| C | Geen balkons aan stadszijde ivm echo tegen harde oppervlakten aan de Stadsring kant |
| C | Zeker met oog op de winterperiode/bomen zonder bladeren vanuit de Waltoren is de nodige inkijk te verwachten. In de praktijk is de afstand kleiner dan gedacht |
| C | Heeft eigenlijk geen toelichting nodig. Lijkt me vreselijk als anderen in mijn tuin of woning kunnen kijken vanaf de overkant van de stadsring |

| | |
|---|---|
| | Bezinning / voorkomen dat woningen/tuinen in de omgeving veel meer schaduw krijgen |
| A | <p>Dit is één van de grootste zorgpunten (naast leefbaarheid en kwaliteit in de breedte). De eerste visualisatie lieten bouwhoogtes van 6 lagen met accenten van 7 lagen zien. Dat is natuurlijk echt massief ten opzichte van wat er nu staat (1 laag). De afstand tot aan de woningen aan de noordzijde van de Hogeweg is dermate gering dat lichtinval hoe dan ook een issue wordt, zeker als er -zoals nu getoond- in massieve blokken wordt gebouwd.</p> <p>Deze mate van stedelijkheid (qua hoogte) is m.i. niet passend op deze plek. Het zou logisch zijn om vanaf Stadsring 201 een dalende lijn in te zetten in oostelijk richting (Sam Dresdenstraat). Zo zonnen ontwikkelingen ingepast worden in hun ruimtelijke context. Toegegeven wordt door gemeente dat bouwhoogte primair te maken heeft met de door de eigenaars gewenste opbrengsten. Boekwaardes zijn hoog en opbrengsten bij herontwikkeling moeten daarom ook hoog zijn. Dat kan natuurlijk zijn, maar dat mag m.i. niet ten koste gaan van de leefkwaliteit van de huidige omwonenden en de ruimtelijke kwaliteit van de stad.</p> |
| B | zie hiervoor i.r.t. bouwhoogte |
| B | Appartementen te hoog |
| B | Gebouw is te hoog |

| | |
|---|--|
| B | De kwik-fit staat vrij direct aan onze tuinen/steeg. Als daar hogere gebouwen komen neemt dat absoluut licht en zon weg. |
| B | Ons uitzicht wordt teniet gedaan in de tuin. De blauwe hemel is alleen te zien als wij op onze rug gaan liggen. |
| B | te verwachten valt dat de woningen aan de tuin een stuk minder kunnen gebruiken door schaduw van de herontwikkeling, dit moet zo veel mogelijk voorkomen worden. |
| B | Wenselijk: niet te hoog! 6 hoog is echt veel te hoog! |
| | |
| C | Hoogte beperken 5 verdiepingen |
| C | Hoogte, beperken i.v.m. zon/schaduw op Waltoren |
| C | Door hoogbouw te plaatsen tegenover mijn woning vrees ik dat ik straks helemaal geen direct daglicht meer in mijn woning heb, zeker als in combinatie met dit project de bestaande flat aan de overkant van de Hogeweg er nog 2 verdiepingen bij krijgt. Overdag geen direct zonlicht meer, en 's avonds alles dicht vanwege de reflectie op de ramen aan de overkant, vooral in de winter als er in het plantsoen geen blaadjes meer aan de bomen zitten. Zelfs op deze zonnige dagen in juni gaat hier om een uur of 4 het licht aan. Hoe het dan met de plantjes in de tuin moet weet ik ook nog niet. |

| | |
|---|---|
| | Bouwen voor de buurt / zorgen dat de woningen die hier komen aansluiten bij de behoefte aan woningen in deze omgeving |
| A | De omgeving van de ontwikkeling is niet te kenmerken als een buurt. Dat komt door de ligging aan de Hogeweg. Er is daarom denk ik ook niet perse sprake van een buurtgerichte behoefte. Met het programma wordt vooral gericht op kleinere huishoudens. Die zijn er voldoende. Let wel op te veel concentratie van kleine huishoudens. Dat doet iets met een buurt. Met alle nieuwe ontwikkelingen in een kleine straal wordt alleen maar ingezet op (kleinere) appartementen. De vraag naar binnenstedelijke, grondgebonden woonproducten is juist enorm, maar wordt niet gefaciliteerd. |
| B | Inbouwen altijd een goed idee, maar het moet niet ernstig het woongenot van al die bestaande bewoners aantasten. Ik begrijp dat alleen de zon voor niets op gaat. Ik denk niet dat bewoners uit de buurt naar de woningen zullen verhuizen, dat wordt dus voor anderen maar hebben ook een woning nodig. |
| B | Sociale woningbouw |
| B | kinderrijke buurt/starter: het lijkt me zinvol dat er gekeken wordt naar een altertief van zogenaamde stadswoningen (smalle maar hogere woningen) bebouwing in plaats van hoogbouw appartementen. |
| | |
| C | Geen studenten! Mix leeftijden en mix huur en koop |
| C | Geen studenten, die zijn al oververtegenwoordigd. Mix van leeftijden en huur en koop |
| | Woonwijk verbinden met Hogeweg |
| | Geen studentenhuizen/studentenflats aub. Daar hebben we er al meer dan genoeg van en eigenlijk niets dan overlast mee. Past niet bij onze huidige samenstelling met gezinnen, echtparen zonder kids en zelfstandig wonende volwassenen / ouderen. |

| | |
|---|--|
| | Overige Opmerkingen |
| B | Geen overlast door geluid, licht of geur tijdens de bouwfase |

| | |
|---|---|
| B | Zijn er creatieve oplossingen te bedenken in architectuur van de bebouwing (gesloten, open, stroken, blokken, geschakeld?) en met groen en (hoge) bomen, zodat de wijk niet steniger wordt, maar juist groener. Denk ook aan duurzame/groene oplossingen voor gebouwen. |
| B | Er is denk ik wel behoefte aan zowel koop- al huurseniorenappartementen (in de wijk). Ik schat in dat de prijzen van de koopappartementen dan een vergelijkbare prijs moeten hebben als de koopwoningen in de buurt (circa 350.000/400.000 euro). Voor jongeren zijn er al behoorlijk wat appartementen in de buurt/stadsring/Hogeweg. Ik zie nu ouderen verhuizen uit de wijk naar een seniorenappartement. Sommigen zijn nog op zoek of overwegen zelfs hun eengezinswoning om te bouwen tot geschikte woning. Kan er voorrang gegeven worden aan mensen uit de buurt? |
| B | het herontwikkelen van Hogeweg 45 is een positieve ontwikkeling indien het goed past in de buurt, hierbij zou wat mij betreft meteen de 2 pompen (ESSO en Shell) moeten worden meegenomen in het bestemmingsplan en de herontwikkeling. Hierdoor kan de verdeling hoogbouw/appartementen/stadswoningen veel beter worden ingepast. Bij de Shell pomp is er geen directe aanpalende bebouwing/bewoning dat hinder zal onder vinden van Hogere bouw (al lijkt mij hier de hoogte van ruim 18 meter ook niet inpasbaar). Het woonwagenveld en de bestaande woningen aan de Hogeweg staan op ruimere afstand, wat veel meer ontwerp vrijheid geeft. Ergo: pak deze lelijke strook bebouwing nu integraal aan om het woningaanbod in Amersfoort te verbeteren! |
| C | Speelse bouw moet aansluiten bij binnenstad |
| | |
| C | Geen "blokkendoos" maar aansluiten bij binnenstad |
| C | Ik zou het op prijs stellen als er geen felle kleuren, rare buizen of vormen worden gebruikt bij de bouw van het pand. Het moet passen in de omgeving |
| C | Voorzieningen voor kinderen. Nieuwe woningen = nieuwe speeltuin, of op z'n minst een voetbalveldje! |

| | |
|---|---|
| | Kent u in deze buurt groepen mensen die in het bijzonder behoefte hebben aan een woning? Denk aan ouderen, kinderen die op zichzelf willen gaan wonen, mensen die gescheiden zijn. |
| B | Niet persoonlijk, maar als ik de media mag geloven is de woningbehoefte hoog. Vanwaar deze vraag? |
| B | Ik ken ze overal |
| B | Gezien de samenstelling van de wijk en de overige typen woningen in deze buurt moet en sprake zijn van een gemengde samenstelling van bewoners en typen woningen. |
| B | nee |
| B | ja |
| B | Op dit moment niet |
| B | Niet persé |

| | |
|---|---|
| B | Suggestieve vraag, geeft dit dan jullie een mandaat? Wacht de stikstof problematiek af, koop grond van een boer en ga daar bouwen. |
| B | Ja, veel starters (jonger 18+ - 25 jaar) |
| C | Jong gepensioneerden |
| C | Jong gepensioneerden |
| C | <ul style="list-style-type: none"> • Ouderen • Gescheiden mensen |
| C | Kinderen die zelfstandig willen gaan wonen, gezinnen met jonge kinderen, expats, alleenstaande ouders die door scheiding een ander onderkomen zoeken. |
| | |

| | |
|---|---|
| | Heeft u andere aandachtspunten die u mee wilt geven voor de uitwerking van dit idee voor appartementen op deze plek? |
| B | Er is in concept een doorgang gepland van de nieuwbouw naar de wijk, door de geluidswal heen. Is er rekening gehouden met de stijgende geluidshinder? En met de groepen mensen die veel achter de tankstations chillen en dan de “stiekeme” dingen net even achter het muurtje kunnen gaan staan. |
| B | De plek is niet zo groot en er staan woningen achter. Het is onmogelijk om zo hoog en zo dichtbij te bouwen zonder dat het <u>ernstig</u> het woongenot van andere bewoners vermindert. Maar deze plek is niet geschikt voor hoogbouw. |
| B | Tot slot wil ik nog graag het volgende onder uw aandacht brengen. Op de plaats waar nu de eerste bebouwing ontwikkeld gaat worden bevindt zich nog kwalitatief goede bebouwing. Het pand van Van Wiefferen en het naastgelegen garagebedrijf van Kwik-fit en kantoren. Er is geen logica om die bestaande en nog goede bebouwing te slopen om daar nieuwe bebouwing te realiseren als er iets verderop veel geschiktere ruimte beschikbaar is (het terrein van het Shellstation) welke op termijn toch al weg moet. Voor het realiseren van nieuwe bebouwing hoeft daar geen bestaande bebouwing te worden gesloopt. Op het terrein bevindt zich alleen de wasstraat van MacCarwash en die bebouwing is van slechte kwaliteit en staat voor het grootste deel leeg. Bovendien is deze onbemande plek gedurende de avonden een samscholingsplek van mensen met – laat ik het netjes zeggen – bedoelingen die ‘het licht niet goed’ verdragen en daarmee veel overlast geven. Het is daarom veel meer voor de hand liggend om op die plaats met de ontwikkeling van nieuwe bebouwing te beginnen. Het is minder ingrijpend, er behoeven geen bedrijven en activiteiten te worden verplaatst enz. Bovenstaande opmerking lijkt niet helemaal voor de hand te liggen als reactie van een bewoner die direct naast dat terrein woont, maar dit is wel het eerlijke verhaal. Ik ben graag bereid om met jullie in gesprek te gaan en te blijven over de ontwikkelingen in dit gebied. |
| B | Het perceel langs de vaart is momenteel in beheer door ons als bewoners. Wij zijn bezig hierin te investeren om het mooier te maken voor de omgeving en vinden het belangrijk dat de plannen hierop inpassen. Vooral de geplande 3 woningen die op dit perceel een voordeur zouden krijgen zijn erg zorgelijk voor ons. Deze staan tevens erg dicht op onze eigen gevel/tuin waardoor wij het open karakter verliezen. Het blok zal een ruim deel van de vrije lucht uitzicht blokkeren voor onze huizenrij. |
| B | Wèg met de zendmast/antenne aan de Stadsring/Hogeweg. Geen 26 gherz of hoger! Normen volgen van duitse instanties! |
| B | Nee, zo laten of laagbouw. In de loop der tijd is er al veel gebouwd in deze buurt. Denk aan voldoende parkeergelegenheden! |

| | |
|---|---|
| | Kantoren aan de Stadsring en Hogeweg omgebouwd tot appartementen. Nieuwbouw op locatie voormalig MBO gebouw enz. De parkeerdruk is hoog. |
| B | Ik begrijp dat er meer huizen moeten komen, maar niet alles hoeft hoog. Denk a.u.b. aan de omwonenden en de waarde van hun huis en de sfeer omtrent het huis. Een groene omgeving vind ik een mooi idee. Ook voor het stadsaanzicht als men vanaf de snelweg de stad inrijdt hier. |
| B | Ik ben überhaupt tegen al deze gedwongen hoogbouw, wonen hoeft niet in Amersfoort →Middeleeuws denken |
| C | Stadsring en Flierbeeksingel nu al heel druk en gehorig. Wordt veel geracet. Zocherplantsoen mag geen uitgaans- en hanggebied worden vooral 's nachts |
| C | Stadsring en Flierbeeksingel nu al bijzonder druk en lawaaiig = beperken Plantsoen geen hang- en uitgaansgebied mn de nachten |
| C | <ul style="list-style-type: none"> • Beperkte hoogte • In harmonie met de omgeving • Groen en duurzaam |
| C | Graag geen balkons aan de kant van de Stadsring in verband met privacy en geluidsoverlast. Het zou leuk zijn als de bouwstijl aansluit bij de bestaande bouw, zodat het een rustig geheel blijft. Of iets van een leuk kunstwerk op de gevel aan de Stadsringzijde. Dit gaat mijn volledige uitzicht worden, dus een beetje leuk uitzicht vind ik wel fijn. Oh en die thermometer op de buitenkant van die autozaak mag wel blijven zitten op de flat, straks! |
| | |

| | |
|---|--|
| | En waar moet de gemeente rekening mee houden bij deze en andere ontwikkelingen in deze omgeving? Waar is behoefte aan? Wat speelt er? Wat gaat nu goed dat zo moet blijven of wat gaat niet goed? |
| B | Ga alle spelers in deze wijk langs. Onderzoek zelf waar collega's in dit gebied mee bezig zijn. Denk aan speelplaats ontwikkeling en aan ontwikkelingen rond parkeerdruk. |
| B | Het is een fijne buurt. Met verschillende mensen. De buurt is aan het verjongen. Er staat één (te) hoog gebouw in de buurt, maar die staat gelukkig tegenover de voorkant van de gebouwen er tegenover. Belangrijk dat de leefbaarheid niet achteruit gaat. Er staan zeer hoge gebouwen verderop maar dat is ok en misstaat niet. |
| B | Er zijn veel spelende kinderen en dat moet veilig kunnen blijven gebeuren |
| B | De zendmast weg - geen plaatsing in lantarenpalen/antennes van kastjes e.m. velden! Richtlijnen volgen van Duitse bouwbiologen SBM! Zie ook stichting EHS |
| B | Meer groen of speelgelegenheden zijn altijd goed, maar trekken ook jongeren bij mindere controle. |
| B | Met de direct betrokkenen. Het woning te kort wordt bij de verkeerde mensen gelegd. Waarom is het Elisabeth ziekenhuis een park en geen woningen? |
| B | Zorg dat de wijk "B" een rustige buurt kan blijven, voorkom ontsluiting naar de Hogeweg voor verkeer |
| B | Zeer belangrijk voor alle aangrenzende woningen! Wij wensen dat de muur niet wordt afgebroken zolang er nog een benzinstation zit! Dit maakt onze buurt dan geen kindvriendelijke buurt die het nu wel is. Er komt namelijk een nieuwe speeltuin en een eventuele doorgang richting het benzinstation geeft veel drukte, vooral met brommers en scooters. Wij vinden het zeer belangrijk deze muur te laten staan!!! |
| C | Doelgroep gemixt. Veiligheid wandelaars (verkeer en sociaal) |
| C | Gemixte doelgroepen met bijv. kinderdagverblijf, buurthuis/dagbesteding. |

| | |
|---|--|
| | Veiligheid voor wandelaars/verkeer en sociaal |
| C | <ul style="list-style-type: none"> • Beperkte hoogte • In harmonie met de omgeving • Groen en duurzaam |
| C | <p>Ik begrijp de behoefte aan meer woningen, maar de gemeente mag meer rekening houden met de huidige situatie en de bewoners die daarop hebben ingetekend. Ik heb dit huis gekocht met een stukje uitzicht en een stuk daglicht dat ik straks volledig kwijt ga raken.</p> <p>Ook moet men meer rekening houden met de eigen ontwikkelingen. Eerst maken we de binnenstad autoluw, dan halen we het gros van de fietsparkeer-plekken weg en vervolgens leggen we een massa extra woningen en andere faciliteiten aan die meer verkeer aan gaan trekken. Wat wil men nu eigenlijk?</p> <p>En de communicatie naar bewoners toe is minimaal. Als je toevallig niet op de bijeenkomst kunt zijn, heb je dus geen idee wat de plannen zijn en wat er gaat gebeuren in je buurt.</p> |

Bijlage 4: Stedenbouwkundige Visie

