

Jaarverslag 2023 – Samenvatting

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 2023 heeft de WAC over de volgende bouwplannen geadviseerd:

Woningbouwprojecten

Vathorst, Laakse Tuinen	43 appartementen (en zorg, horeca en kinderopvang)	Fase* VO
De Nieuwe Stad, kamer 2	24 appartementen - 6 woonlagen	Schetsontwerp
De Nieuwe Stad, kamer 10	133 appartementen - 19 woonlagen	Schetsontwerp
Vathorst, Velden1F02	50 appartementen	VO
Vathorst, Velden 1F07	24 eengezinswoningen	VO
Vathorst, Velden 1F10	26 eengezinswoningen	VO
Vathorst, Velden 1F05 en 1F06	42 eengezinswoningen	VO
Centrum, Stadsring 157	Transformatie kantoor naar woongebouw, 64 appartementen	VO
Hoefkwartier, Hoefseweg 1	91 appartementen met commerciële plint	VO
Nijkerkerstraat 31-33	38 tijdelijke studio's	DO
Bovenduist	300 flexwoningen (217 appartementen en 83 eengezinswoningen)	VO
TOTAAL	ca 500 reguliere woningen en ca 340 flexwoningen	

Plannen voor openbare gebouwen en openbare ruimte

Centrum, Stationsgebied	Herinrichting Stationsgebied en omliggend openbaar terrein	
Soesterkwartier	Huis voor de Stad, nieuwbouw Stadhuis	Van VO naar TO

Vorbereiding Omgevingsvergunning

Eemplein, Blok 5		
De Hoef, Plotterweg 26-28		

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

Beoordelingscriteria

Bruikbaarheid, (sociale) veiligheid, flexibiliteit in gebruik, toegankelijkheid, levensloopgeschiktheid, duurzaamheid en 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 er meestal een schouw. Dit doet de WAC om op locatie te kijken in hoeverre de adviezen zijn opgevolgd en om ervan te leren. In 2023 heeft geen schouw plaatsgevonden omdat de plannen nog niet gerealiseerd zijn.

Algemene aanbevelingen n.a.v. de beoordeelde plannen

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

Toekomstige ontwikkelingen - Anticipeer op ontwikkelingen als elektrisch rijden. Vooraf voorzieningen aanbrengen voor elektrische laadpalen is goedkoper dan achteraf de straat openbreken. Breng tijdens de bouw loze leidingen aan t.b.v. zonnepanelen en oplaadpalen voor elektrische auto's. Naderhand voorzieningen treffen is altijd duurder.

Hou rekening met de toekomst en ontwikkel toekomstbestendige woningen en woonvormen die toegankelijk en levensloopgeschikt 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.

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 gebruikruimte overblijft om meubilair te plaatsen.

Bergruimte - Maak meer bergruimte, zowel in de woning als buiten de woonruimte (berging). Maak een scheiding tussen technische ruimte met wasmachine en droger en 'echte' bergruimte.

Gemeenschappelijke fietsenstalling - Voorkom dubbel-laags fietsparkeren. 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 fietskluisen.

Buitenruimte - Zorg bij een woongebouw voor ruime balkons, bij voorkeur buiten het gebouw. Zorg bij grondgebonden woningen 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 zich in de hoofdslaapkamer 65 cm achter de deur bevindt 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 woningen terug en bouw daarvoor in de plaats meer grotere woningen die meer toekomstwaarde hebben en meer doorstroming zullen opleveren.

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. Neem kennis van deze Richtlijnen.

De WAC werkt samen met de afdeling Woon- en werkklimaat van de gemeente Amersfoort. De WAC heeft contact met de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) om elkaar te versterken en te komen tot een gerichter advies. De relatie met de Denktank Inclusieve Stad is ook in 2023 voortgezet.

