

Participatieverslag

Draisma bouwkundig advies BV

Herontwikkeling Soesterweg 461-463

Behandeld door

Louis Draisma

Telefoonnummer

06 53 18 90 93

E-mail

draisma@dbabv.nl

Datum

15 februari 2024

Aan

Gemeente Amersfoort

Participatieverslag

Dit participatieverslag behoort bij een herontwikkeling van de Soesterweg 463 (1 t/m 9). Op deze locatie staan in totaal 8 garage units en een werkplaats. Deze gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Wij willen daarom onderzoeken of op deze locatie woonontwikkeling voor meerdere doelgroepen mogelijk is. Een en ander is verbeeld in een definitief ontwerp (DO) van Mies Architectuur d.d. 17-7-2024.

Het plan omvat:

- 1 benedenwoning voor een mindervalide of senior bewoner
- 1 bovenwoning voor een starter
- 1 gezinswoning met een bedrijfsruimte

Voor de herontwikkeling van Soesterweg 461-463 in Amersfoort heeft onder belanghebbenden participatie plaatsgevonden. Er is een eerste wijkbericht gestuurd op 22 augustus 2022. In dat wijkbericht is het structuurontwerp gedeeld en zijn bewoners uitgenodigd om een enquête over dit plan in te dienen. Het participatieverslag van 5 september 2022 is met de gemeente gedeeld.

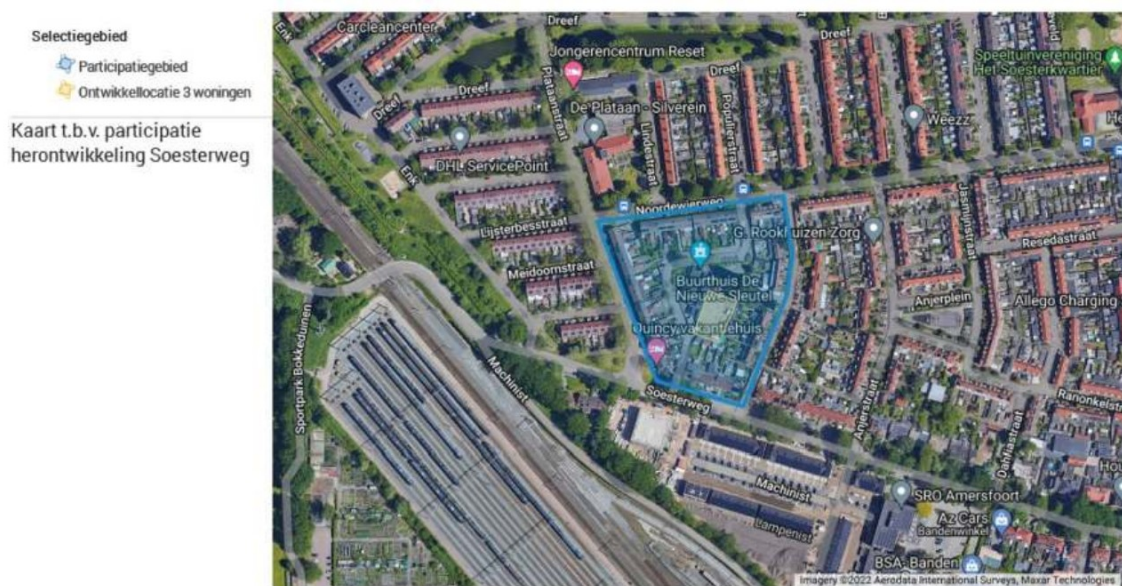
Op 31 januari 2024 is aan de omgeving opnieuw een wijkbericht gestuurd met daarin het definitief ontwerp van de nieuwbouw en een informatie over het vervolg van het proces. In dit participatieverslag beschrijven wij hoe en wanneer de participatie is georganiseerd en wat het resultaat is hiervan. Dit verslag wordt als bijlage bij de aanvraag van een omgevingsvergunning gevoegd.

Bijlagen:

1. Wijkbericht d.d. 31 januari 2024
2. Kaart selectiegebied wijkbericht

Wie zijn er uitgenodigd?

De ontwikkellocatie bevindt zich op een binnenterrein met daaromheen 54 woningen, welke zijn gelegen aan resp. de Noorderwierweg, Asterstraat, Plataanstraat en de Soesterweg. Direct naast de ontwikkellocatie zit het buurthuis De Nieuwe Sleutel, waarvan de gemeente Amersfoort de eigenaar is. Alle omwonenden zijn geïnformeerd middels een wijkbericht en hebben kunnen reageren of een afspraak kunnen maken om dit plan te bespreken. Zie bijlage 2 met daarin een kaart van het selectiegebied van belanghebbenden.



Wanneer vond de participatie plaats?

Op 31 januari is een tweede wijkbericht verspreid bij de 54 omliggende woningen. Het wijkbericht treft u in bijlage 1. In dit wijkbericht is het definitief ontwerp gedeeld, een terugkoppeling gegeven op de resultaten van de enquête en is het vervolgproces toegelicht. Ook is de mogelijkheid geboden om rechtstreeks contact op kunnen nemen in het geval men een gesprek wenst of vragen heeft. Hierop zijn drie reacties gekomen.

Dit zijn de reacties op het plan

Er zijn drie reactie binnengekomen op het wijkbericht. Hieronder volgt een samenvatting en de wijze waarop daarmee is omgegaan:

- [REDACTED], e-mail d.d. 12-2-2024
De schetstekeningen die vorig jaar zijn gedeeld geven [REDACTED] de indruk dat de nieuwbouw ongeveer gelijke hoogte houdt met de achtergelegen schuur aan Asterstraat 18 en met buurthuis De Sleutel. Volgens [REDACTED] zouden de definitieve tekeningen uit het laatste wijkbericht laten zien dat de nieuwbouw 3 meter hoger is

geworden dan buurthuis De Sleutel. [redacted] maakt zich daarbij zorgen dat [redacted] tuin voor een aanzienlijk deel van het jaar niet meer in de zon komt. Als mogelijke oplossing geeft [redacted] de suggestie om de nieuwbouw een plat dak te geven, voorzien van schuin opgestelde PV-panelen.

- Op 13-2-2024 hebben wij [redacted] telefonisch gesproken en een reactie gegeven op zijn vragen. Deze reactie is ook op 15-2-2024 per mail gedeeld. Aangegeven is dat er geen verschil is in de hoogte tussen het eerste ontwerp en de nu meegestuurde definitieve tekeningen. In het eerdere ontwerp staat op pagina 11 een nokhoogte van het gebouw van 8 meter. In het definitieve ontwerp staat de nokhoogte op 7,9 meter. Om het effect van de nieuwbouw op de belendende tuinen weer te geven is een zonnestudie gedaan. Deze studie laat de schaduwwerking van de nieuwbouw zien over 4 data in het jaar. De studie hebben we bijgevoegd in de mail aan [redacted]. De zonnestudie laat zien dat er wel invloed van dit gebouw is op de tuin van [redacted] maar dat deze invloed minimaal is. Deze tuin blijft het grootste deel van het jaar in de zon liggen. De suggestie om het dak plat te maken heeft niet onze voorkeur. Belangrijker nog is dat de welstandscommissie heeft aangegeven liever een zadeldak te zien in het ontwerp.

- [redacted] e-mail d.d. 8-2-2024
[redacted] In het plan is een groene erfafscheiding opgenomen. [redacted] wenst graag een stenen erfafscheiding.
 - Met [redacted] is afgesproken dat we kijken naar een oplossing, zodat hij geen last heeft van de groene erfafscheiding.

- [redacted] heeft al eerder interesse getoond in de koop van een appartement. [redacted] hebben na het wijkbericht nogmaals aangegeven interesse te hebben.
 - Met [redacted] wordt een afspraak gemaakt om te kijken of de verkoop met hen kan worden gesloten.

Geen aanpassingen aan het plan na de reacties

De reacties op het tweede wijkbericht geven geen aanleiding voor aanpassing aan het plan. De meerderheid was al voor de komst van woningen en omarmt de kwalitatieve verbetering van deze locatie op de wijze zoals nu is ingetekend. Het tweede wijkbericht geeft geen nieuwe inzichten.

De aandachtspunten die zijn meegegeven leiden niet tot aanpassing van het plan. Er wordt wel aandacht besteedt aan de erfafscheiding, om overlast voor het buurperceel te voorkomen.

Bijlage 1 Wijkbericht

Wijkbericht



Aan de bewoners van het gebied rondom de Soesterweg 463 (1 t/m 9) te Amersfoort

Datum: 31 januari 2024
Vragen over de inhoud van dit wijkbericht?
Neem contact op met Louis Draisma

draisma@dbav.nl

Definitief ontwerp drie nieuwe woningen

Op de locatie Soesterweg 463 (1 t/m 9) staan meerdere garage units en een werkplaats. In overleg met de gemeente Amersfoort hebben wij een plan gemaakt om deze locatie te herontwikkelen naar drie woningen en een bedrijfsruimte.

In het vorige wijkbericht van 22 augustus 2022 hebben wij u verteld over het stedenbouwkundig plan en heeft u een enquête kunnen invullen. Dit heeft geleid tot een definitief ontwerp voor dit plan.

Om dit plan te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. In dit nieuwe bestemmingsplan staan regels over het gebruik van het perceel en de bouw van de nieuwe woningen. Middels deze brief informeren wij u graag over de publicatie van dit bestemmingsplan en hoe het vervolgproces eruit ziet.

Hoe zat het ook alweer?

Aan de Soesterweg 463 (1 t/m 9) staan in totaal 8 garage units en een werkplaats. Deze gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom is een plan gemaakt voor de realisatie van drie woningen voor meerdere doelgroepen.

Het plan omvat:

- 1 benedenwoning voor een mindervalide of senior bewoner
- 1 bovenwoning voor een starter
- 1 gezinswoning met een bedrijfsruimte

Resultaten enquête

Bij het vorige wijkbericht hebben wij een enquête toegevoegd. In totaal is de enquête 10 keer ingevuld, waarbij de meerderheid heeft aangegeven dat dit binnenterrein een verbeterplan kan gebruiken. Ook is aangegeven dat men graag woningen op deze locatie ziet.

De resultaten van de enquête geven geen aanleiding voor aanpassing aan het plan. De meerderheid is voor de komst van woningen en omarmt de kwalitatieve verbetering van deze locatie op de wijze zoals nu is ingetekend.

Met de aandachtspunten die zijn meegegeven wordt in het plan al rekening gehouden. De hoogte voldoet aan de eisen uit het vigerende bestemmingsplan en het aantal parkeerplaatsen is conform de parkeernorm.

Proces

Om de drie woningen te kunnen realiseren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd voor bijvoorbeeld de bodem, flora en fauna en archeologie. Op 11 oktober 2023 hebben wij een aanvraag ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft het plan getoetst op stedenbouwkundige kwaliteiten en heeft aandacht gevraagd op een paar details. Die werken wij momenteel uit, daarna kan het bestemmingsplan naar de gemeenteraad.

Start bouw

Het is nu nog niet bekend wanneer gestart wordt met de bouw. Het bestemmingsplan dient immers eerst vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Afhankelijk van eventuele bezwaarprocedures kan dit vanaf het 2e of 3e kwartaal in 2024. Voor de aanvang van de bouw zullen we u weer een wijkbericht sturen.

Herontwikkeling Soesterweg 463 (1 t/m 9), 3812 AN Amersfoort

Draisma Bouwkundig Advies BV



Het definitief ontwerp

Hieronder ziet u de tekeningen van het definitieve ontwerp. Dit ontwerp wijkt op details af van het eerste ontwerp die u heeft kunnen beoordelen en is vooral verder gespecificeerd qua maatvoering en materialisatie.

Vragen?

Heeft u na het lezen van dit wijkbericht nog vragen en/of opmerkingen? Of wilt u graag een afspraak met ons maken om dit plan te bespreken? Laat ons dit dan graag vóór 9 februari aanstaande weten via draisma@dbabv.nl.



Herontwikkeling Soestenweg 463 (1 Vm 9), 3812 AN Amersfoort

Draisma Bouwkundig Advies BV



Herontwikkeling Soesterweg 461 (1-9) Amersfoort

Selectiegebied

 Participatiegebied

 Ontwikkellocatie 3 woningen

**Kaart t.b.v. participatie
herontwikkeling Soesterweg**

