

Verslag Informatiebijeenkomst – Projectpresentatie Hoefkwartier Amersfoort

Datum: 10 april 2025

Locatie: ROC, Disketteweg 10, Amersfoort, tijdens het Hoefcafe

Aanwezig: Vertegenwoordigers van de gemeente Amersfoort, projectontwikkelaars, architecten, bewoners en andere belanghebbenden.

1. Opening en Welkomstwoord

De bijeenkomst werd geopend door Maud Schimmel (projectleider van de gemeente Amersfoort) die alle aanwezigen welkom heette en het belang van de geplande ontwikkelingen in Hoefkwartier benadrukte. Het doel van de avond was om bewoners en belanghebbenden te informeren over de huidige plannen, ontwikkelingen en de toekomstige visie voor het gebied.

2. Projectpresentatie Hoefkwartier

Tjeerd van der Schee van Coare Architecten gaf een uitgebreide toelichting op de planvorming van de Plotterweg 38 voor Hoefkwartier. De presentatie omvatte:

- **Visie en doelstellingen:** Het woningtekort in Nederland is groot. Binnenstedelijke inbreiding is de beste optie om voor woningzoekenden leefomgevingen te creëren die direct karakter hebben. De parkeerplaats achter het kantoor van Visma leent zich hier uitstekend voor. We willen conform de kaders van Hoefkwartier graag een betekenisvolle leefomgeving creëren. Ons doel is een blok te maken waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten. Een plek waar de toekomstige bewoners elkaar tegenkomen in een parkeerhub, in het pocket park en op de daktuinen. Tevens dient het gebouw biodivers te worden voor haar omgeving. Landschapsarchitect Copijn maakt plannen om de biodiversiteit te vergroten.
- **Programma:** Er worden in totaal 138 appartementen gerealiseerd. Deze worden verdeeld in middenhuur laag (<50 m²), middenhuur hoog (<70 m²), vrije sector (<90m²) en vrije sector (>90m²). De parkeerhub heeft circa 285 parkeerplaatsen. We maken circa 2500 m² daktuinen, een park van circa 3000 m² en circa 1250 m² groene gevels.
- **Duurzaamheid:** We hebben de ambitie een zo duurzaam mogelijk woonblok te maken. Met moderne technieken gaan we de woningen verwarmen en voorzien

van energie. Daarnaast gaan we de biodiversiteit vergroten door op de juiste plekken de juiste groeninpassingen te realiseren.

- **Tijdslijn en planning:** Na de zomer van 2025 willen we de bestemmingsplanwijziging graag ter behandeling hebben liggen. Medio 2026 willen we de omgevingsvergunning aanvragen, waarna we hopen eind 2026, begin 2027 te kunnen gaan starten met de bouw.

3. Inbreng van Gemeente Amersfoort

Maud Schimmel lichtte de rol van de gemeente toe en besprak aspecten zoals:

- Het bestemmingsplan en de procedures.
- De manier waarop de gemeente met bewoners en ontwikkelaars samenwerkt.
- Beleidsmatige thema's zoals infrastructuur en duurzaamheid.

4. Vragen en Discussie

Tijdens het plenaire gedeelte kwamen er ook opmerkingen op het ontwerp, vooral van de naastgelegen woningen (de vlinder) over de bouwhoogte met zorgen omtrent mogelijke schaduwwerking en beperking van privacy. Zie ook onder het interactieve gedeelte.

Tijdens het interactieve gedeelte konden aanwezigen vragen stellen. Enkele besproken onderwerpen waren:

- **Woningaanbod en betaalbaarheid:** Er werd gevraagd naar de verdeling tussen sociale huur, middensegment en vrijesectorwoningen.

Het woningaanbod in het Hoefkwartier is opgezet als een gemengde mix van koop-, huur- en sociale woningen, waarbij er bewust voor gekozen is om een significante groep betaalbare eenheden voor starters en gezinnen op te nemen, te weten 35% sociaal, 20% middel duur en 45% vrije sector. Om de woningen betaalbaar te houden geldt dat de sociale huurwoningen in bezit van een woningcorporatie moeten komen met een minimale instandhoudingsperiode van 25 jaar en voor de middel dure huur- en koopwoningen geldt prijsregulering met maximale huur- en koopsommen, welk jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierdoor ontstaat een levendige, kwalitatief hoogstaande en duurzame wijk waarin betaalbaarheid centraal staat.

- **Verkeersimpact en mobiliteit:** Hoe wordt rekening gehouden met het verdwijnen van parkeervoorzieningen op maaiveld voor Plotterweg 30?

Wij zijn ons bewust van de zorgen omtrent het vervallen van openbare parkeerplaatsen en de bereikbaarheid in het nieuwe ontwerp. Hoewel de herontwikkeling leidt tot een herinrichting van het parkeeraanbod, hebben wij in ons mobiliteitsplan gekozen voor alternatieve oplossingen met een parkeerhub. De parkeerhub is bestemd voor het huidige kantoor en de nieuwbouw ontwikkeling van de Plotterweg 38. Tevens zal de nieuwbouw ontwikkeling van de Plotterweg 30 en het huidige gebouw gebruik kunnen maken van deze parkeerhub. Er wordt intensief samengewerkt met de gemeente en mobiliteitsexperts om te waarborgen dat er voldoende parkeermogelijkheden komen, zowel in de nieuwe parkeergarage als op de omliggende straten, zodat taxi's, verhuurwagens en andere noodzakelijke voertuigen altijd goed bereikbaar blijven.

- **Duurzaamheid en groenvoorzieningen:** Plannen voor groenbeheer en duurzame energievoorzieningen.

Wij realiseren een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving door in ons project te investeren in een geïntegreerd groenbeheerplan met inheemse beplanting, groenzones, groendaken en efficiënt waterbeheer, gecombineerd met duurzame energievoorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen en warmte- en koudeopslag in de bodem. Dit zorgt voor een optimale balans tussen ecologische, energiezuinige en comfortabele woonomstandigheden.

- **Bezonnig en privacy:** Hoe word voorkomen dat het naastgelegen woongebouw Plotterweg 30 geheel in de schaduw komt te staan en daarnaast inkijk door de nieuwe woningen?

Tijdens de ontwerp- en planfase hebben we uitgebreide zonlicht- en schaduwanalyses uitgevoerd voor het project. Deze simulaties laten zien dat de meeste woningen en openbare ruimtes voldoende zonlicht ontvangen en dat de schaduwwerking binnen de normen valt". Hoewel volgens de geldende regels geen specifieke wettelijke normen zijn vastgelegd, geldt dat de beoordeling van bezonnig en schaduwwerking wordt uitgevoerd aan de hand van de lichte TNO-normen, die als richtlijn dienen.

Wij begrijpen dat een aantrekkelijk uitzicht en voldoende privacy belangrijke punten zijn voor bewoners. Ons ontwerp houdt rekening met minimale tussenafstanden tussen gebouwen, zodat het zicht op de skyline en de groene omgeving bewaard blijft.

5. Afsluiting en Volgende Stappen

De bijeenkomst werd afgesloten met een samenvatting van de besproken punten en een vooruitblik naar verdere participatiemomenten. Belangstellenden werden uitgenodigd

om mee te denken via een op te zetten website van de projectontwikkelaar en komende informatiebijeenkomsten.

Conclusie De bijeenkomst bood een waardevolle gelegenheid om informatie te delen en vragen te beantwoorden. De betrokkenheid van bewoners en stakeholders zal een belangrijke rol spelen in de verdere ontwikkeling van Plotterweg 38.