



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

AMERSFOORT, STEDENBOUWKUNDIGE VISIE MATTHIJS VERMEULENSTRAAT

20 FEBRUARI 19
13490-T

INLEIDING	3
OPGAVE	3
INVENTARISATIE	4
OMGEVING	4
BESTAANDE BEBOUWING	5
BESTEMMINGSPLAN	6
KANSEN EN RANDVOORWAARDEN	7
ANALYSE	8
ANALYSE VAN DE WIJK	8
ANALYSE VAN DE BUURT	9
KANSEN EN RUIMTELIJKCONCEPT	10
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	11
STEDENBOUWKUNDIGPLAN	11
MASSA STUDIE	12
PROGRAMMATISCHE INVULLING	13
PARKEERBALANS	14
DOORSNEDE A	15
DOORSNEDE B	16
DOORSNEDE C	17
DOORSNEDE D	18
AANZET TOT BEELDKWALITEIT	19
ARCHITECTUUR	19

CONTACTGEGEVENS

Tijl Hekking Tijl@imoss.nl

033-448 15 46

Bouw- en Aannemingsbedrijf
SCHONDERBEEK

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

Aan de Matthijs Vermeulenstraat staat het MBO-gebouw. De locatie wordt door de school afgestoten. Schoonderbeek is voornemens de locatie aan te kopen en te ontwikkelen ten behoeven van woningbouw in verschillende categorieën. Schoonderbeek heeft IMOSS gevraagd een ruimtelijke onderbouwing en modellen-studie te maken voor de locatie 'Matthijs Vermeulenstraat'. In het vigerend bestemmingsplan is woningbouw momenteel niet toegestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis om aan te tonen en te onderzoeken op welke wijze woningbouw op deze locatie mogelijk is.



De locatie ligt in de wijk Randenbroek, aan de Matthijs Vermeulenstraat en ontsloten via de Randerbroekerweg. Ten noorden van de locatie ligt de Hogeweg die een belangrijke doorgaande verkeersfunctie heeft. Daaraan liggen diverse functies zoals een tweetal tankstation, het militair hospitaal, oude bebouwing en hoogbouw uit verschillende tijdsperiodes.

De locatie ligt 'verscholen' in de buurt en ervaar je de drukke Hoge weg nauwelijks. Aan de westzijde van het perceel grens een open grasveld omringt door bomen. Een monumentale boom vormt een belangrijk herkenningspunt. Het veld wordt momenteel gebruikt als voetbal veld. Het cluster van woonwagens aan de westzijde van het groen is niet zichtbaar door hoog opgaande begroeiing en bomen.

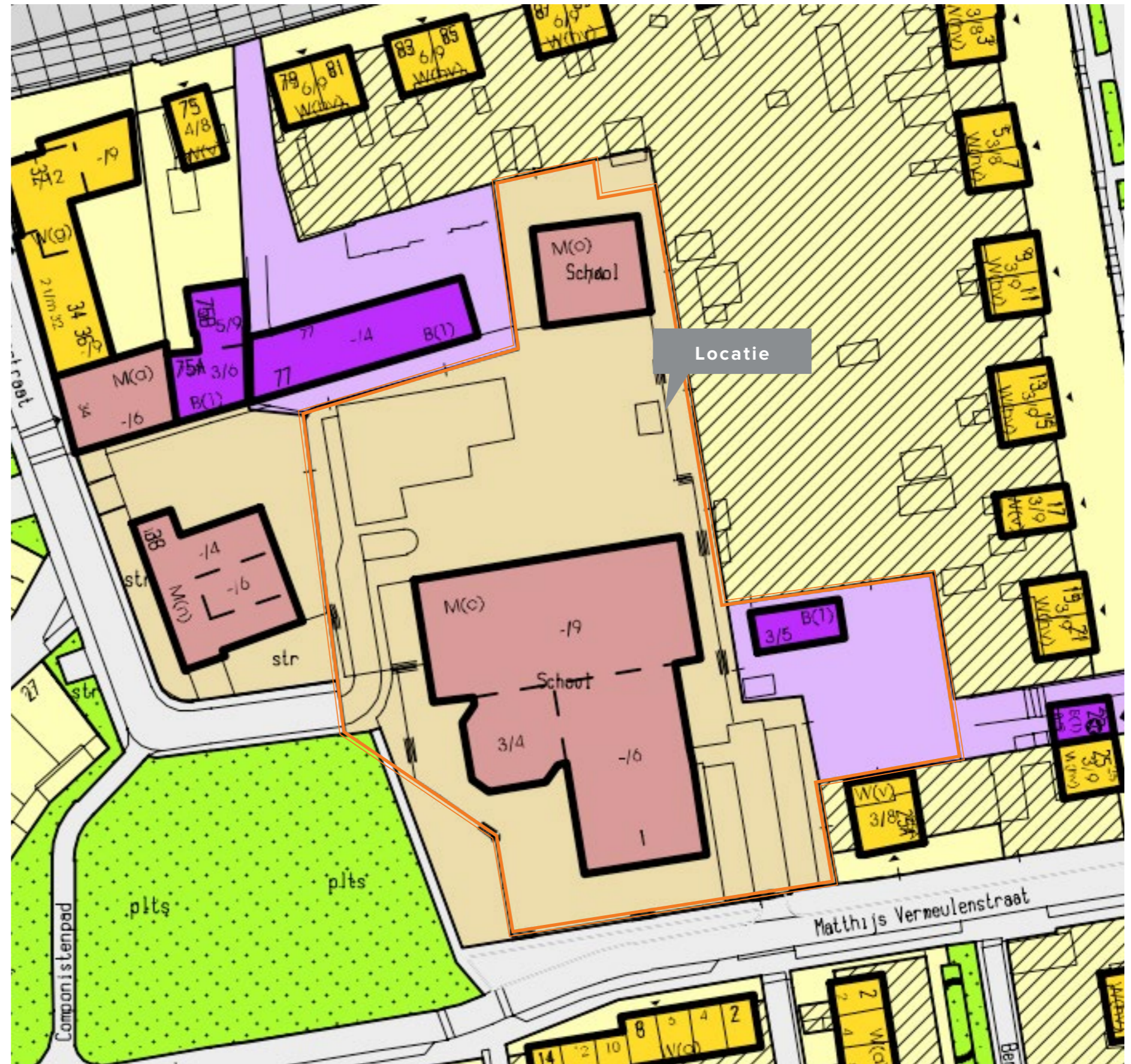


1. Appartementen van 2 en 3 lagen gelegen ten noorden van de locatie;
2. Het transformatorstation dat een magnetischveld produceert. Binnen een straal van 12,5 meter is het woningbouw niet toegestaan;
3. Achterterrein van de MBO school;
4. Groot grasveld met twee grote bomen gelegen ten westen van het woonwagenveld;
5. De monumentale boom welke behouden moet blijven;
6. Zicht op de school vanaf de aanliggende straat;
7. De openbareruimte langs de locatie bestaande uit een trottoir en een weg met langsparkeren.



De huidige bestemming van de locatie is maatschappelijk met aanduiding opvang- en onderwijsvoorzieningen. Daarnaast gelden er de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”. Het realiseren van woningen op deze locatie zou in strijd zijn met deze bestemmingen. De gemeente heeft aangegeven om intestemmen voor het realiseren van woningen, mits er rekening wordt gehouden met de volgende aandachtspunten en voorwaarden:

- De bouwhoogte van ca. 3 lagen richting bestaande bebouwing;
- De belangen van direct omwonende worden meegerekend;
- De monumentale boom die aangrenzend aan het plangebied staat moet worden behouden;
- De uitgangspunten van de woonagenda geven aan dat de opgave sociale huurwoningen 50% van de totale toevoeging aan woningen is;
- Er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen Amersfoort 2014.



Bij de ontwikkeling van de locatie zijn een aantal gegevens die bepalend zijn voor de ruimtelijke invulling van de locatie. Het gaat om de volgende kansen en randvoorwaarden:

- Ten noorden van de locatie ligt een bedrijfspand. Deze veroorzaakt een geluidscontour waar rekening mee gehouden moet worden.
- Het trafostation veroorzaakt een magnetisch veld. Woningbouw binnen een straal van 12,5 meter van het trafostation is niet mogelijk.
- De monumentale boom moet behouden blijven en heeft een kroonprojectie van 10 meter met een extra 5 meter beschermingszone die vrij moet blijven van bebouwing.



De wijk waar de locatie in ligt kent een aantal heldere structuren, zowel stedelijke als landschappelijke structuren. De Heiligerbergerbeek vormt een heldere landschappelijke grens die tevens recreatief wordt gebruikt. Aan de noorzijde loopt de Hogeweg en het Valleikanaal aan de oostkant. Beide vormen een 'harde' grens. Aan de Hoge weg vindt je een grotere bebouwingskorrel dan in de buurt erachter. De korrel van de buurt met voornamelijk woningen is kleiner. Het huidige schoolgebouw valt qua korrel uit de toon. De lommerrijke Randerbroekerweg heeft een eigen kwaliteit die versterkt wordt door de grote woningen met ruime voortuinen. Deze weg vormt de entree van de locatie en de achterliggende buurten. De locatie profiteert van deze kwaliteit.

Een samenvatting van de kansen en kwaliteiten:

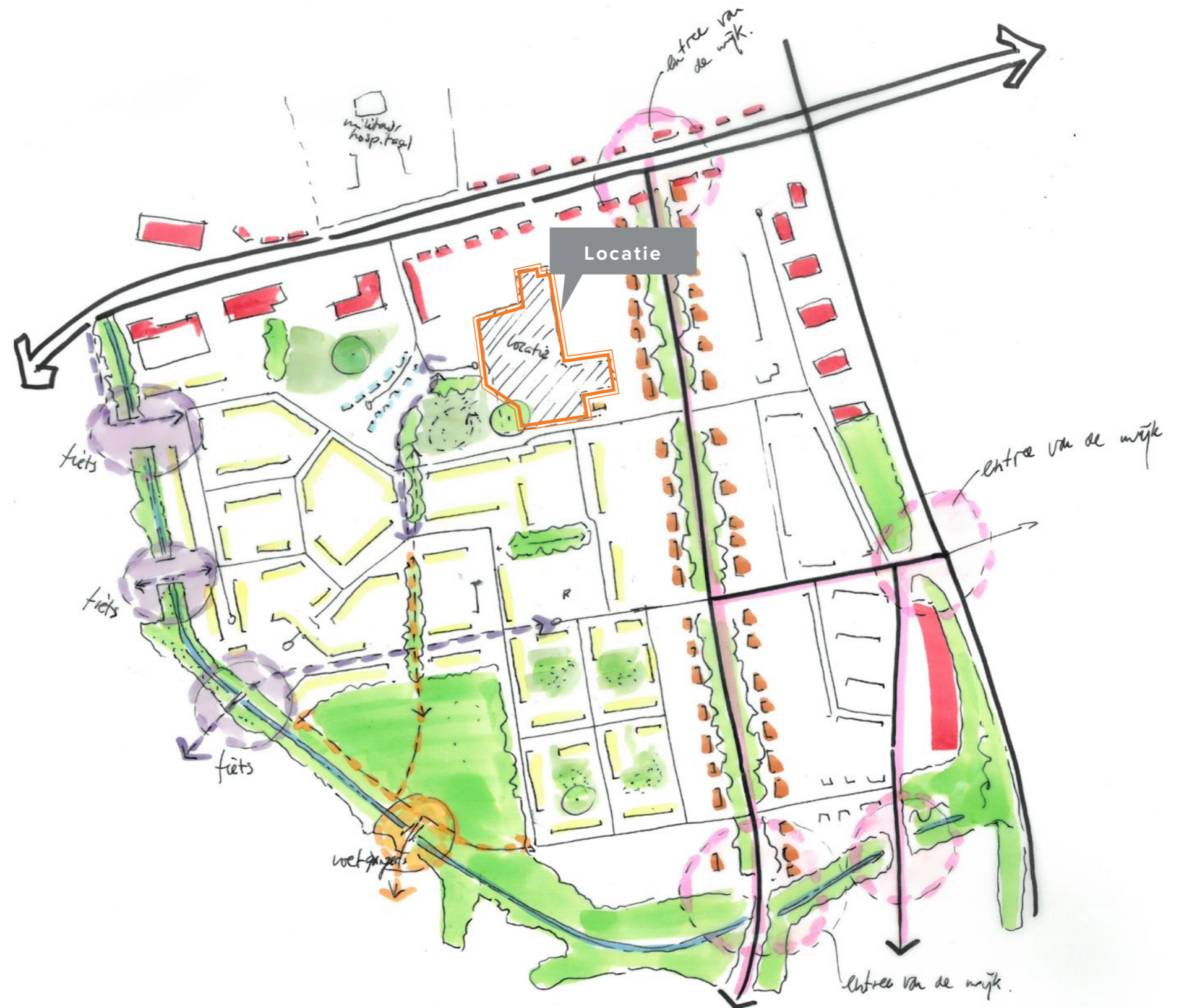
- Heiligerbergerbeek als landschappelijke doorlopend element
- Doodlopende straten
- fiets- en voetpaden verbinden de verschillende woonblokken
- Lommerrijke laan (Randerbroekerweg) belangrijke identiteitdrager, belangrijke entree van de wijk
- Besloten plekken (groen en parkeren)
- Afwisselde voor- achterkant situaties
- Programmatische mix tussen grondgebonden en appartementen
- Afwisseling tussen lange en korte rijen aangeschakelde woning en
- Hoogbouw voornamelijk langs de groene randen



De opzet van de wijk wordt gekenmerkt door stratenpatroon zonder duidelijke hiërarchie. De Randerbroekerweg vormt daarin een uitzondering waardoor deze een identiteitdrager is voor de wijk. Vrijliggende fietspaden gaan over is straten en eindigen in parkeerhoven. Er is in de buurt geen heldere doorgaande groenstructuur te herkennen los van de Heiligerbergerbeek en de Randerbroekerweg. De leesbaarheid van de wijk is hierdoor lastig. Wat zichtbaar wordt uit de analyse is dat de fiets en wandelontsluiting aan de westkant liggen richting het centrum en dat de wijk voor de auto vanuit de oost en zuidkant ontsloten wordt. Er is een doorgaande fiets- wandelroute herkenbaar vanaf de Hogeweg, langs het groen aan de Matthijs Vermeulenstraat richting de Heiligerbergerbeek. Hiermee vormt het groen langs de Matthijs Vermeulenstraat de weinig grote groene ruimte binnen de wijk.

Een samenvatting van de kansen en kwaliteiten:

- Heiligerbergerbeek heeft voor een deel een recreatieve functie;
- Wijk wordt op vier punten ontsloten voor de auto, deze liggen aan de oostelijke zijde;
- Autoontsluiting via de Hogeweg en Ringweg Randenbroek;
- Fiets- en wandelontsluiting via westzijde over de Heiligerbergerbeek richting centrum;
- Groene wandel- fietsroute ontsluit het groen aan de locatie richting Heiligerbergerbeek en Hogeweg;
- Locatie ligt aan doorgaande Matthijs Vermeulenstraat, deze vormt een belangrijke buurtontsluiting;
- Groene ruimte met monumentale boom is beeldbepalend en biedt kansen om als wijk groen opgewaardeerd te worden.

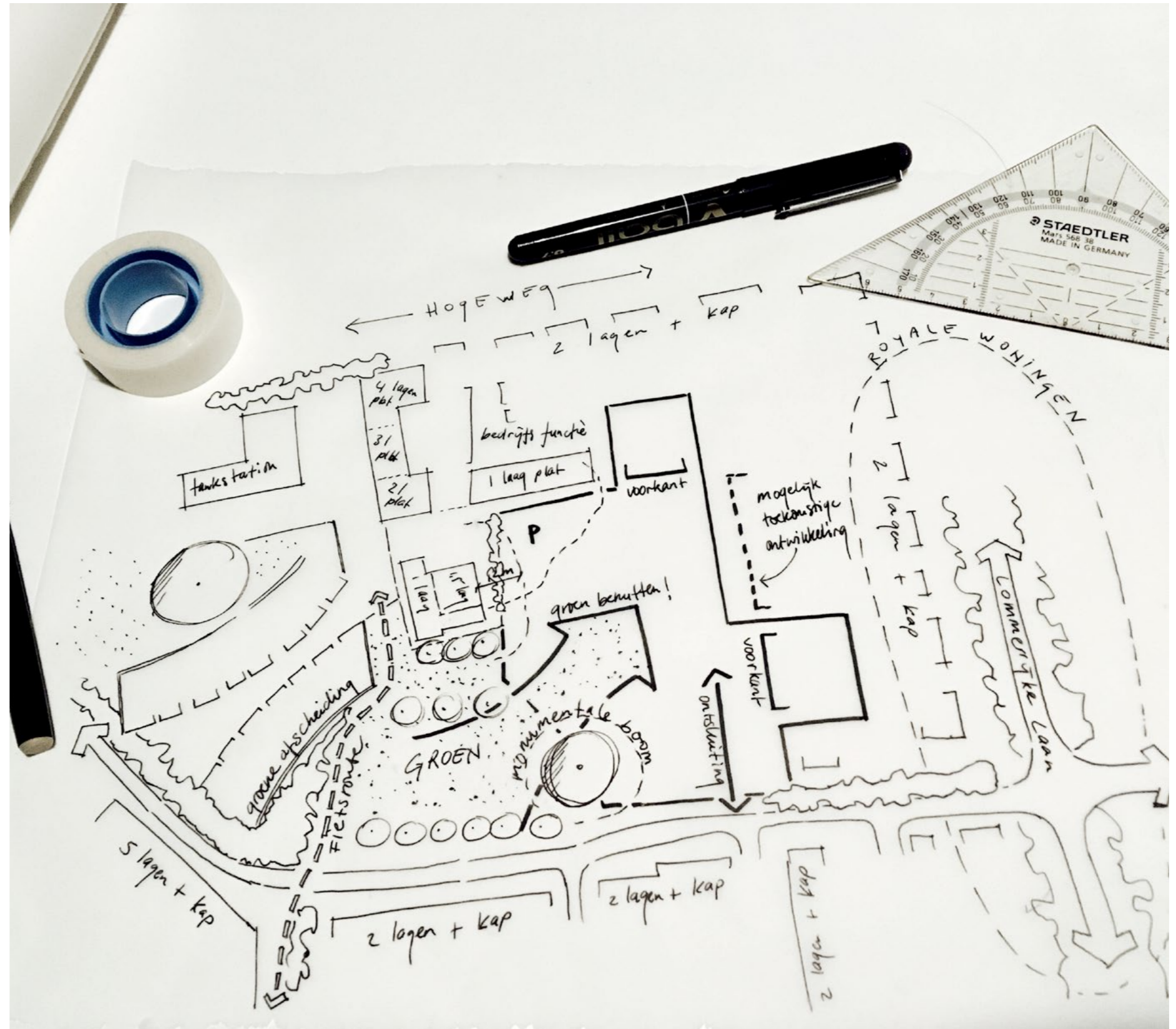


Uit de analyse blijkt dat het groen direct tegen het perceel aan kwaliteit geeft. De monumentale boom geeft betekenis aan de locatie. De groene kwaliteit van de omgeving wordt benut om nieuwe woonbebouwing in op te nemen. Het huidige groen wordt vergroot en onderdeel van de nieuwe ontwikkeling.

Qua bouwhoogte en type woningen wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Aan het groen worden zoveel mogelijk voorkanten van de woningen gemaakt. Hierdoor ontstaat er levendigheid in het groen.

De hindercontouren van geluid en het magnetisch veld worden zoveel mogelijk benut om het parkeren en de ontsluiting op te lossen.

Rondom de boom ontstaat ruimte en biedt aanleiding de groene wereld door te zetten. Met het vetrek van de MBO is de ontsluiting van het achterterrein op de Hogeweg niet meer nodig. Dit biedt kansen om het huidige park verder uit te breiden en de fietsroute en inrichting te herzien.





Projectnaam: Stedenbouwkundige visie Matthijs Vermeulenstraat
 Opdrachtgever: Schoonderbeek
 Datum en status: 20 februari 2019
 Schaal: 1:1000 | A3
 Project-/Documentnr.: PN 516.01 / Doc. 13490-T
 Pagina: 11

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING
STEDENBOUWKUNDIGPLAN

Bouw- en Aannemingsbedrijf
SCHONDERBEEK

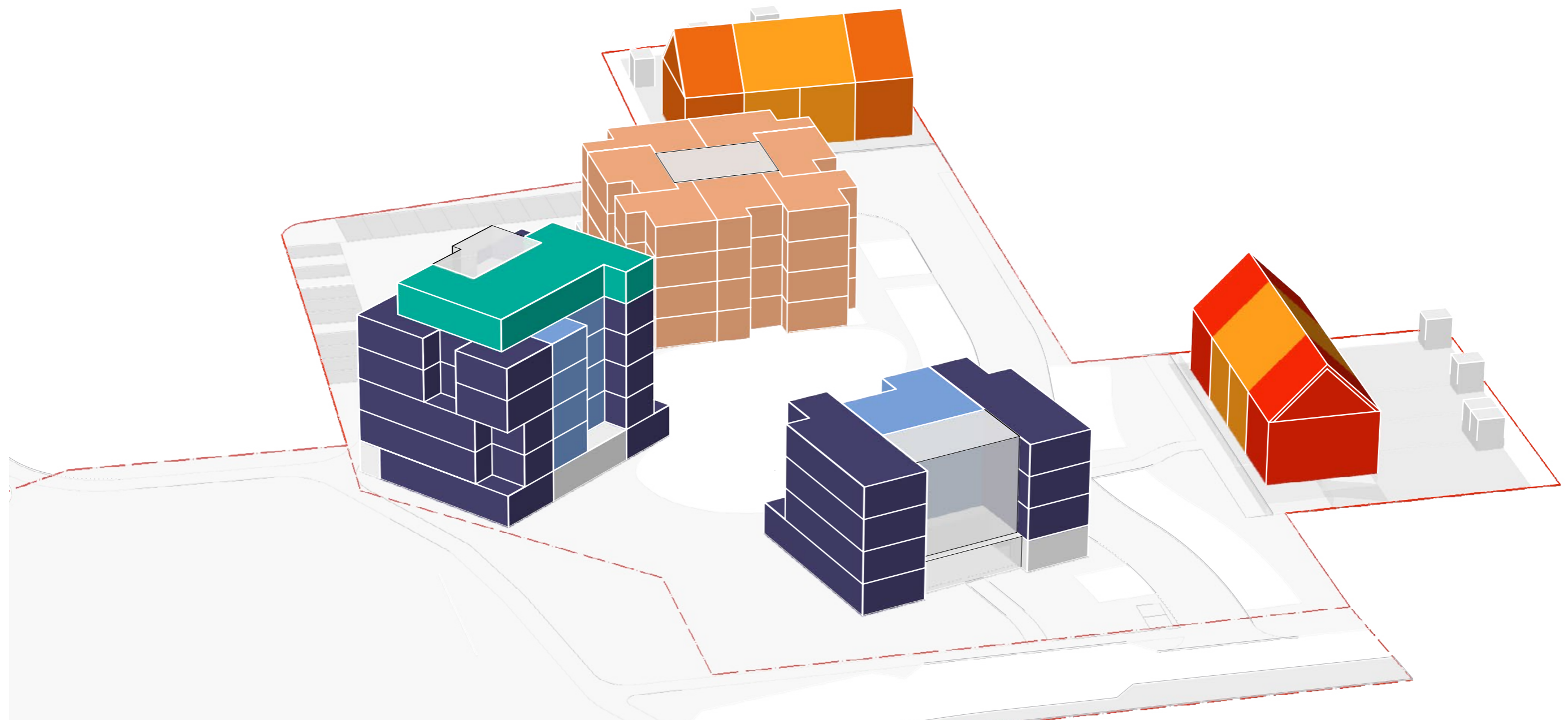


IMOSS
 STEDENBOUW
 LANDSCHAP
 BUITENRUIMTE



Programma	Aantal	Percentage*
Categorie: sociaal		
Appartementen (<50m2)	26	43%
Categorie: middelduur		
Rijwoningen 5,4m	4	7%
Rijwoningen 5,4m hoekwoning	2	3%
Rijwoningen 5,7m hoekwoning	2	3%
Appartementen (<80 m2)	8	13%
Appartementen (> 80 m2)	17	28%
Categorie: duur		
Appartementen (> 120m2)	1	2%
Totaal aantal woningen	60	100%

*Percentages zijn afgerond op hele getallen



Parkeerbalans

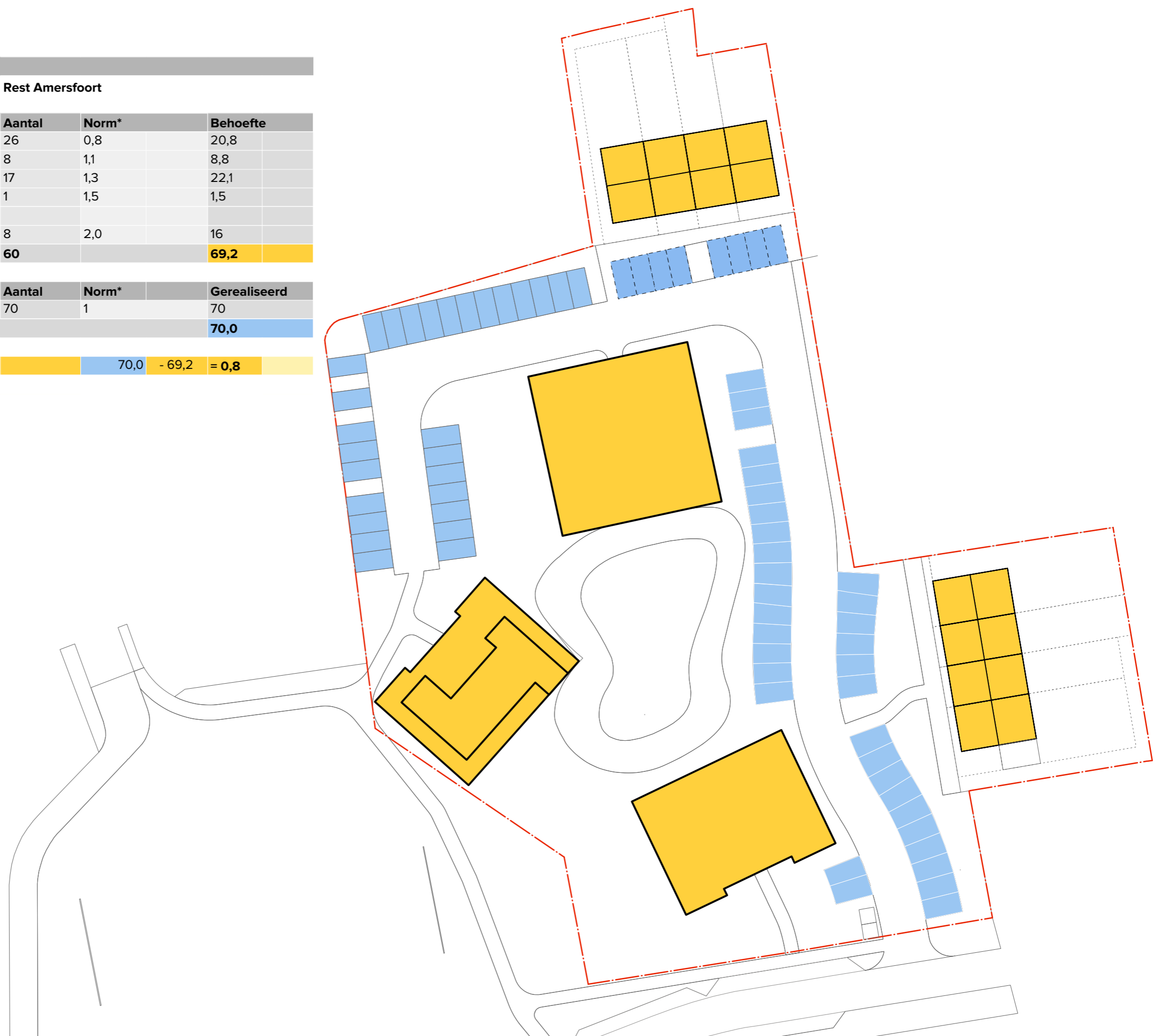
*(Parkeernormen volgens Gemeente Amersfoort 2014) **Rest Amersfoort**

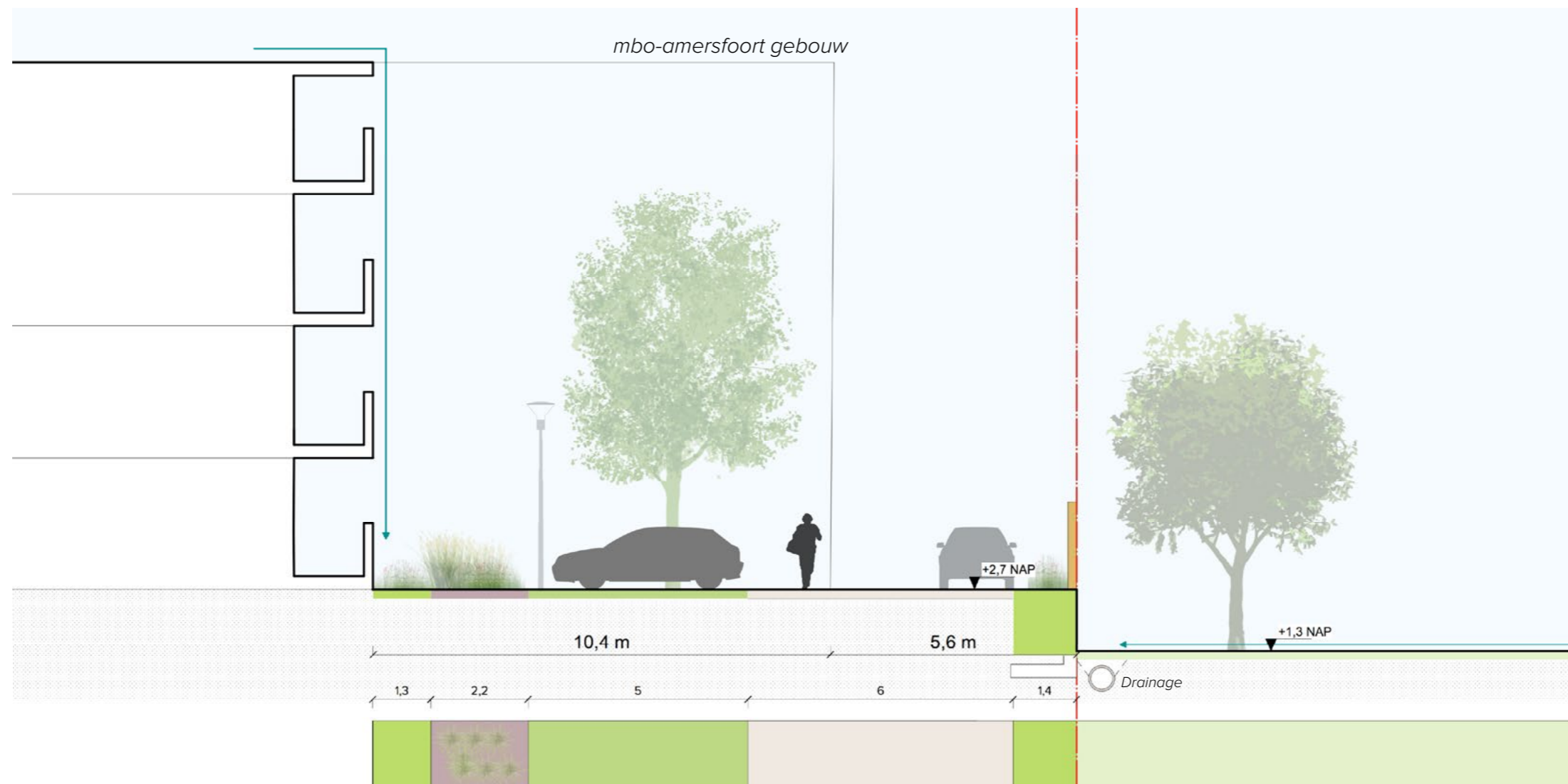
Woning typologieen	Aantal	Norm*	Behoeft
Appartementen (< 50 m2 bvo)	26	0,8	20,8
Appartementen (50 - 80 m2 bvo)	8	1,1	8,8
Appartementen (80 - 120 m2 bvo)	17	1,3	22,1
Appartementen (120 - 160 m2 bvo)	1	1,5	1,5
Rijwoning (> 160 m2 bvo)	8	2,0	16
Behoeft totaal (=B)	60		69,2

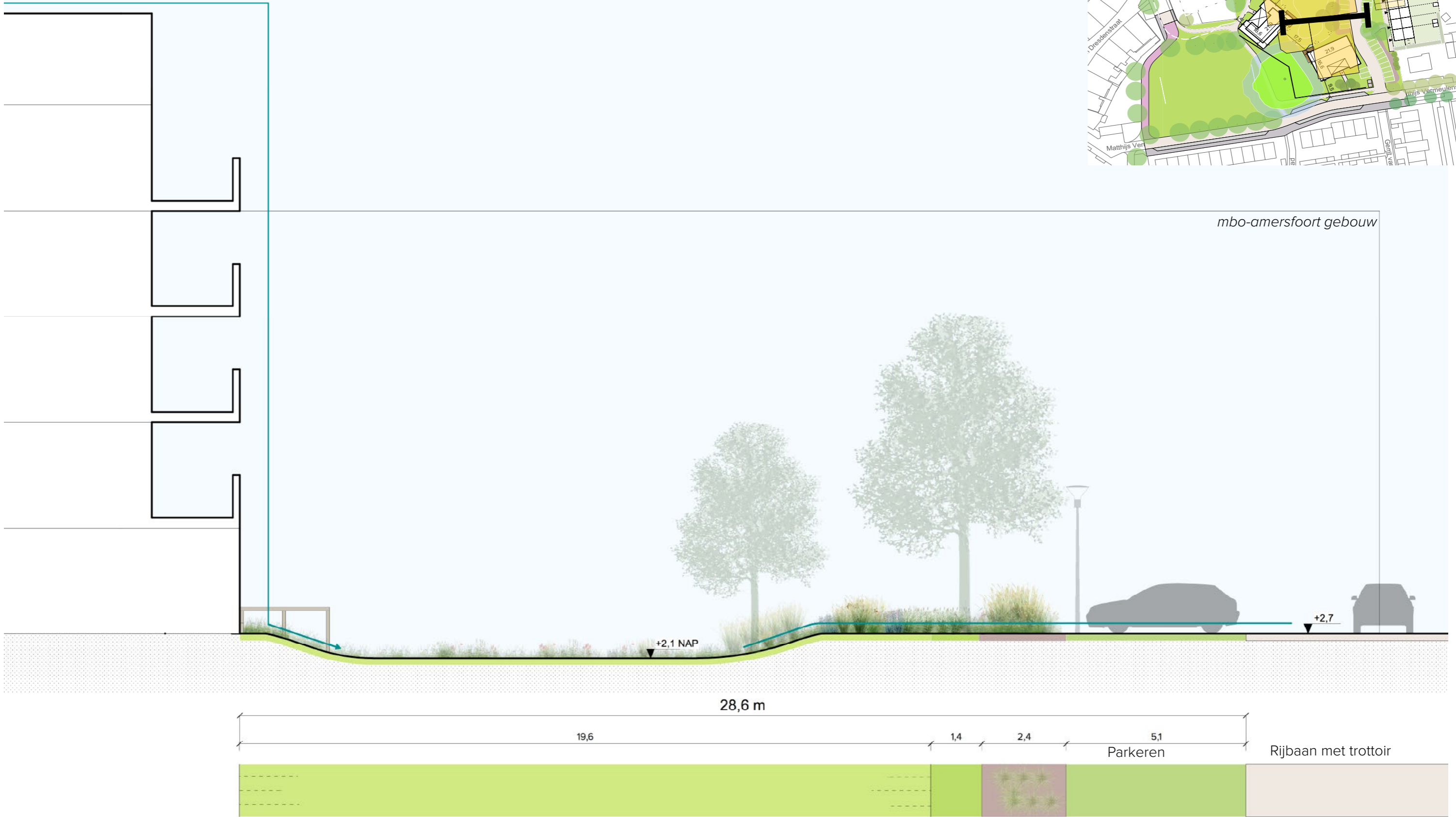
Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm*	Gerealiseerd
Parkeren openbaar	70	1	70
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			70,0

Verschil norm (P-B) 70,0 - 69,2 = **0,8**

BVO achter de voordeur







mbo-amersfoort gebouw

+2.1 NAP

+2.7

28,6 m

19,6

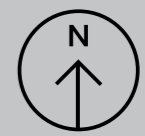
1,4

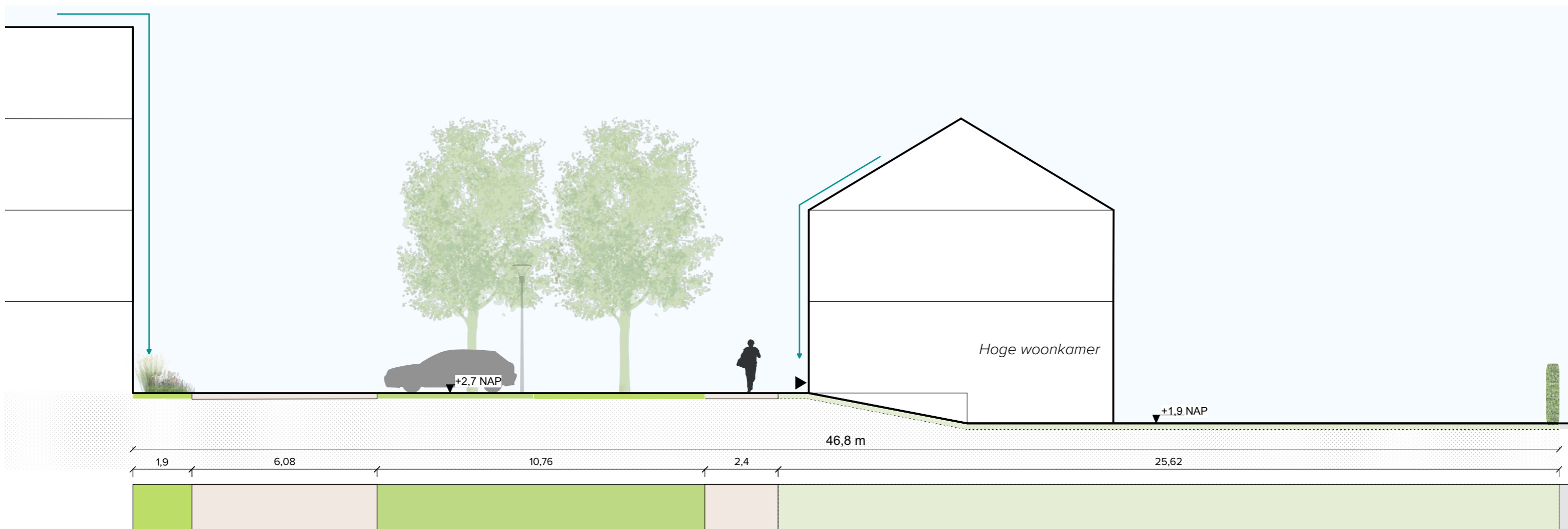
2,4

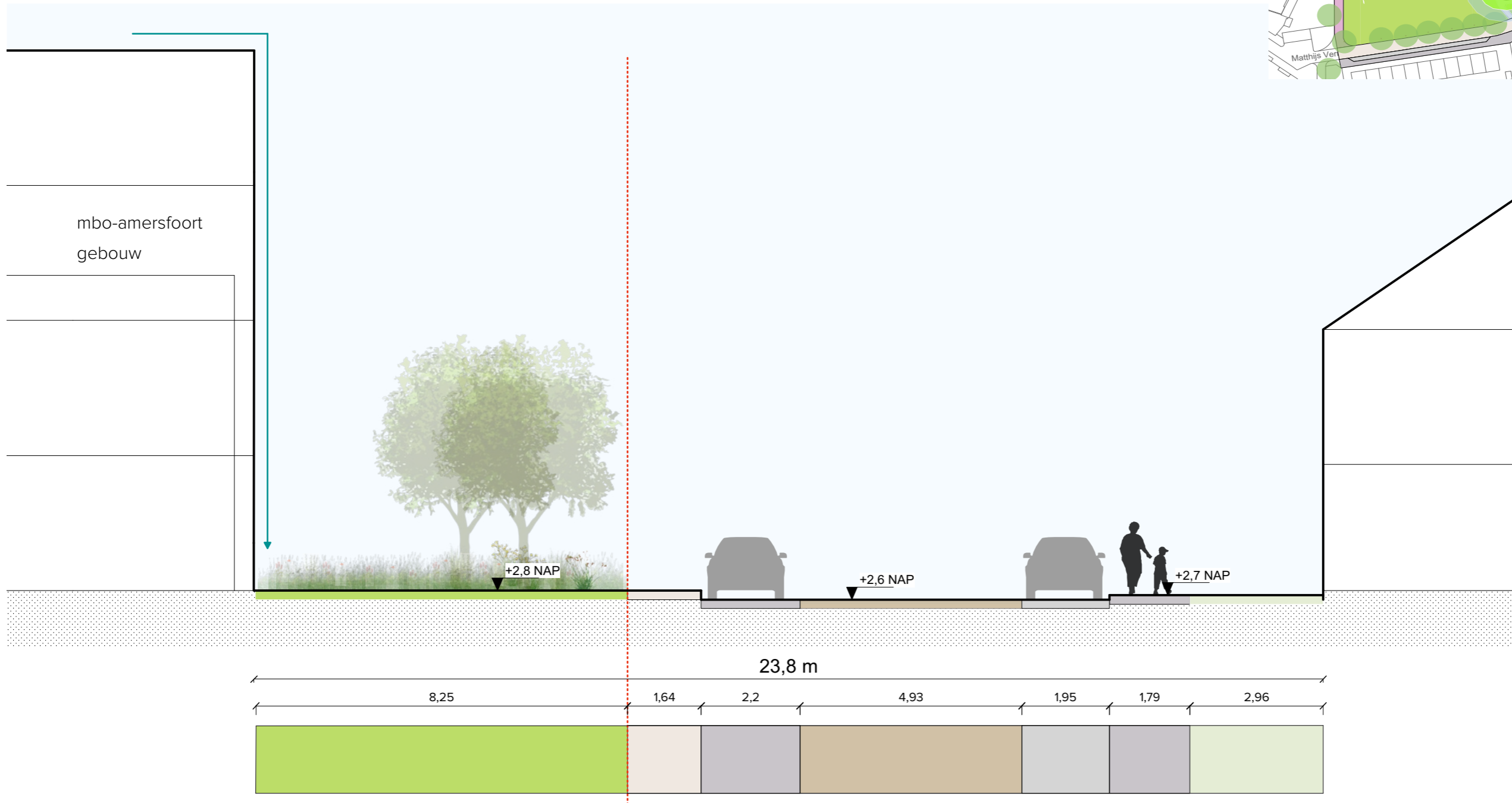
5,1

Parkeren

Rijbaan met trottoir







Afbakening plangebied *Matthijs Vermeulenstraat*



Voor de beeldkwaliteit zijn twee principes leidend. De korrel en uitstraling van de bestaande bebouwing aan de Randerbroekerweg voor de nieuwe grondgebonden woningen en de parksetting voor de nieuwe appartementen.

De volgende kenmerken zijn belangrijk om mee te nemen in het architectonisch ontwerp:

Grondgebonden woningen:

- Twee lagen met kap;
- Entree aan het groen;
- Baksteen architectuur;
- Dakpannen;

Appartementen:

- 3 tot 6 lagen hoog;
- Privéruimte aan het groen;
- Balkons zijn onderdeel van de geheel architectonische uitstraling;
- Accenten van hout;
- Gebouw staat duidelijk op de grond;
- Appartementen op de begane grond aan het park.



Appartement met een gevel van glas en hout



Overgang privé en openbaar



Onderscheidend volume



Transparante gevel richting park



Appartement van vier lagen in het groen



Appartement van vier lagen in het groen



Appartementen met middenontsluiting

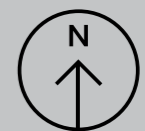


Overgang privé en openbaar



Appartement van drie lagen in het groen

 : Bomen te verwijderen
 : Bomen te behouden
 : Nieuwe bomen



Boomnummer 30
Toekomstverwachting is voldoende

Boomnummer 31
Toekomstverwachting is voldoende

Boomnummer 32
Toekomstverwachting is onvoldoende

Boomnummer 33
Toekomstverwachting is onvoldoende

Boomnummer 29
Toekomstverwachting is onvoldoende

Boomnummer 28
Toekomstverwachting is voldoende

Boomnummer 27
Toekomstverwachting is onvoldoende

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

INVENTARISATIE BOMEN



Tabel 4: resultaten visuele inspectie

Boomnummer	Boomsoort	Boomhoogte-klasse (m)	Kroon diameter-klasse (m)	Stamdiameter - (klasse) (cm)	Conditie	Toekomst-verwachting	Gebreken & afwijkingen	Veiligheids-categorie	Opmerkingen
1	Acer capillipes	6-9	6-8	33	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
2	Acer capillipes	0-6	4-6	24	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
3	Acer capillipes	0-6	4-6	20	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
4	Acer capillipes	6-9	4-6	23	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
5	Acer capillipes	0-6	4-6	24	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
6	Salix alba	0-6	2-4	54	Goed	Onvoldoende	Schade stam; aantasting echte honingzwam	Veilige boom	Knotboom
7	Salix alba	0-6	2-4	49	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
8	Salix alba	0-6	2-4	43	Goed	Voldoende	Schade stam	Veilige boom	Knotboom
9	Salix alba	0-6	2-4	51	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
10	Salix alba	0-6	2-4	57	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
11	Platanus x hispanica	15-18	12-14	42	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
12	Platanus x hispanica	15-18	12-14	40	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
13	Platanus x hispanica	6-9	6-8	18	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
14	Platanus x hispanica	0-6	4-6	27	Goed	Goed	-	Veilige boom	Gekandalaberde boom
15	Platanus x hispanica	0-6	4-6	28	Goed	Goed	-	Veilige boom	Gekandalaberde boom
16	Platanus x hispanica	0-6	4-6	25	Goed	Goed	-	Veilige boom	Gekandalaberde boom
17	Cercidiphyllum japonicum	0-6	2-4	10	Voldoende	Voldoende	-	Veilige boom	-
18	Cercidiphyllum japonicum	6-9	2-4	12	Goed	Goed	-	Veilige boom	Oud wespennest in boom
19	Cercidiphyllum japonicum	6-9	2-4	13	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
20	Parrotia persica 'Vanessa'	0-6	2-4	9	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
21	Salix alba	0-6	0-2	39	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom; stabiliteitswortels boven maaiveld
22	Liquidambar styraciflua	0-6	2-4	14	Goed	Goed	Schade kroon (doorgaande spil uitgebroken) (zie foto 14 op pag. 17)	Veilige boom	-
23	Liquidambar styraciflua	0-6	2-4	14	Goed	Voldoende	Schade stam (zie foto 15 op pag. 17); schade kroon (doorgaande spil ontbreekt)	Veilige boom	-
24	Gleditsia triacanthos f. inermis	0-6	2-4	8	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
25	Gleditsia triacanthos f. inermis	0-6	2-4	8	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
26	Gleditsia triacanthos f. inermis	0-6	2-4	9	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
27	Crataegus monogyna	0-6	2-4	14	Onvoldoende	Onvoldoende	Afstervingsverschijnselen	Veilige boom	-

Vervolg tabel 4: resultaten visuele inspectie

Boomnummer	Boomsort	Boomhoogte-klasse (m)	Kroon diameter-klasse (m)	Stamdiameter - (klasse) (cm)	Conditie	Toekomst-verwachting	Gebreken & afwijkingen	Veiligheids-categorie	Opmerkingen
28	Crataegus monogyna	0-6	2-4	13	Voldoende	Voldoende	-	Veilige boom	-
29	Crataegus monogyna	0-6	2-4	23	Onvoldoende	Onvoldoende	Afstervingsverschijnselen	Veilige boom	-
30	Crataegus monogyna	0-6	0-2	14	Voldoende	Voldoende	-	Veilige boom	-
31	Crataegus monogyna	0-6	0-2	12	Voldoende	Voldoende	-	Veilige boom	-
32	Crataegus monogyna	0-6	0-2	23	Onvoldoende	Onvoldoende	Afstervingsverschijnselen	Veilige boom	-
33	Crataegus monogyna	0-6	0-2	ca. 15	Onvoldoende	Onvoldoende	Afstervingsverschijnselen	Veilige boom	Overwoekerd met klimop
34	Fraxinus excelsior	12-15	6-8	27	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
35	Crataegus monogyna	0-6	0-2	ca. 10	Voldoende	Voldoende	-	Veilige boom	Onderstandig
36	Acer pseudoplatanus	15-18	4-6	34	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Ongunstige concurrentiepositie + groeit tegen hekwerk (zie foto 17 op pag. 18)
37	Chamaecyparis lawsoniana	15-18	4-6	45	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
38	Quercus robur	6-9	2-4	12	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Ongunstige concurrentiepositie + groeit tegen hekwerk
39	Betula pendula	15-18	6-8	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	Groeit door hekwerk (zie foto 18 op pag. 18)
40	Acer pseudoplatanus	9-12	4-6	14	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Meerstammig; ongunstige concurrentiepositie + groeit door hekwerk (zie foto 19 op pag. 18)
41	Fraxinus excelsior	9-12	4-6	22	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Groeit door hekwerk (zie foto 20 op pag. 19)
42	Betula pendula	12-15	4-6	31-50	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Groeit door hekwerk (zie foto 21 op pag. 19)
43	Prunus padus	0-6	0-2	31-50	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Uitgelopen stamstuk van ca 1 m
44	Alnus glutinosa	9-12	4-6	31-50	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Groeit door hekwerk (zie foto 22 op pag. 19)
45	Acer pseudoplatanus	12-15	6-8	31	Goed	Voldoende	-	Veilige boom	Groeit tegen hekwerk
46	Salix alba	15-18	10-12	66	Goed	Voldoende	Schade, plakksel en rotting kroon (zie foto 16 op pag. 17)	Risicoboom	-
47	Alnus glutinosa	12-15	6-8	22	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
48	Salix alba	12-15	10-12	52	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
49	Salix alba	12-15	6-8	34	Goed	Goed	Gebroken tak	Risicoboom	-
50	Salix alba	12-15	6-8	31	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
51	Platanus x hispanica	0-6	0-2	22	Goed	Goed	-	Veilige boom	Gekandalaberde boom
52	Platanus x hispanica	0-6	0-2	26	Goed	Goed	-	Veilige boom	Gekandalaberde boom
53	Alnus glutinosa	12-15	8-10	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	-

Vervolg tabel 4: resultaten visuele inspectie

Boomnummer	Boomsoort	Boomhoogte-klasse (m)	Kroon diameter-klasse (m)	Stamdiameter - (klasse) (cm)	Conditie	Toekomst-verwachting	Gebreken & afwijkingen	Veiligheids-categorie	Opmerkingen
54	Salix alba	0-6	0-2	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
55	Salix alba	0-6	0-2	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
56	Alnus glutinosa	0-6	2-4	11	Volgende	Volgende	Schade stamvoet	Veilige boom	-
57	Alnus glutinosa	6-9	2-4	16	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
58	Alnus glutinosa	6-9	2-4	21	Goed	Goed	-	Veilige boom	-
59	Salix alba	0-6	0-2	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
60	Salix alba	0-6	0-2	31-50	Goed	Goed	-	Veilige boom	Knotboom
61	Acer palmatum	0-6	6-8	13	Goed	Goed	-	Veilige boom	Meerstammig
A	Quercus robur	18-24	28-30	115	Goed	Goed	-	Veilige boom	Monumentale gemeenteboom



Foto 14: kroonschade boom 22



Foto 15: stamschade boom 23



Foto 16: plakksel gesteltak boom 46

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl