



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**AMERSFOORT, MATTHIJS VERMEULENSTRAAT
HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE**

10 APRIL 2020
15663-R

INLEIDING	3
HOOGBOUWVISIE	3
KOPPELING TUSSEN DE HOOGTE, AMBITIES EN BETEKENIS VAN HOOGBOUW	3
OPSTELLEN HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE (HER).....	3
THEMA 1 - BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES	4
DE GROEIENDE STAD	4
DE DUURZAME STAD	4
DE INCLUSIEVE STAD	5
THEMA 2 - BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING	6
STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	6
CULTUURHISTORISCHE CONTEXT	7
RUIMTELIJKE INPASSING IN DE CONTEXT.....	8
BELEVING OP STRAAT	10
WINDHINDER	10
PRIVACY	13
THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN	14
HET GEBOUW	14
UITSTRALING	14
VORMGEVING	15
DE PLINT	15
UITSTRALING	15
HOOGTE	15
PARKEERINGANGEN	15
BERING EN AFVAL	15
BUITENRUIMTE	16
VERGROENING	17
INRICHTING BUITENRUIMTE	17
PARKEERVOORZIENINGEN	18
BIJLAGE 1. ANALYSE OP DE HOOGBOUWVISIE	19
BIJLAGE 2. BEZONNINGSTUDIE	23
BIJLAGE 3. BESTAANDE BOMEN	47

Bouw- en Aannemingsbedrijf
SCHONDERBEEK

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

HOOGBOUWVISIE

In juli 2019 is de hoogbouwvisie vastgesteld. Daarin worden een aantal ambities van de gemeente ten aanzien van verdichting en dan voornamelijk gericht op hoogbouw beschreven.

KOPPELING TUSSEN DE HOOGTE, AMBITIES EN BETEKENIS VAN HOOGBOUW

In de hoogbouwvisie wordt een duidelijk onderscheid gemaakt wanneer er sprake is van middelhoogbouw, hoogbouw en hoogbouw+.

- 1. Middelhoogbouw (van 5 tot en met 8 lagen)** moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk én bijdragen aan de ambities van Amersfoort.
- 2. Hoogbouw (van 8 tot en met 16 lagen)** moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is.
- 3. Hoogbouw+ (vanaf 17 lagen)** moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor de stad én een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet of dit niet negatief beïnvloeden.

OPSTELLEN HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE (HER)

Het gaat in de hoogbouweffectrapportage om een analyse van de effecten in de (directe) omgeving en van de uitwerking op aspecten als architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking en ruimtelijke en functionele relaties met het maaiveld.

Voor de locatie Matthijs Vermeulenstraat spreken we van Middenhoogbouw, met de HER onderbouwen we en tonen we aan hoe deze binnenstedelijke ontwikkeling past binnen de bestaande structuur van de buurt en bijdraagt aan de ambities van Amersfoort.

Er komen drie appartementen gebouwen en twee blokken rijwoningen. De HER moet worden opgesteld voor een appartementenblok omdat deze 6 lagen hoog wordt. De andere blokken worden maximaal 4 bouwlagen hoog, een HER is pas nodig vanaf 5 bouwlagen.

Met deze HER focussen we ons voornamelijk op het blok dat 6 lagen is, uiteraard beschrijven we het gehele plan om de context duidelijk te maken.



Locatie huidige Vreekampgarage in de wijk De Koppel

bron: Slagboom en Peeters Luchtfotografie B.V.

THEMA 1 - BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES

DE GROEIENDE STAD

VERDICTEN EN/OF HOOGBOUW

In de huidige situatie staat er een leegstaand voormalig MBO schoolgebouw. De locatie wordt herontwikkeld tot woningbouw. Het programma dat wordt gerealiseerd vormt een aanvulling op het woningaanbod in de wijk. Er worden grondgebonden woningen, sociale appartementen en vrije sector appartementen van verschillende afmetingen gerealiseerd. De bouwhoogtes sluiten aan bij de aangrenzende bebouwing tot maximaal zes lagen hoog. In het plan worden in totaal 60 nieuwe woningen gerealiseerd;

- 8 grondgebonden woningen;
- 26 sociale appartementen;
- 26 appartementen in de vrije sector.

EEN LEVENDIGE STAD

De huidige situatie bestaat uit een schoolgebouw met daaromheen een afgesloten terrein. Met de herontwikkeling wordt het aangrenzende groen benut en vormt een eenheid met het nieuwe groen tussen de nieuwe appartementenblokken. Rondom de blokken ontstaat een openbaar terrein.

Een grote variantie aan woningen trekt verschillende doelgroepen in verschillende leeftijden waarmee diversiteit aan de wijk wordt toegevoegd.

De appartementen op de begane grond krijgen de entrees aan de straat en buitenruimte op de begane grond. Hierdoor ontstaat een levendige plint die bijdraagt aan een levendige straat.

DE DUURZAME STAD

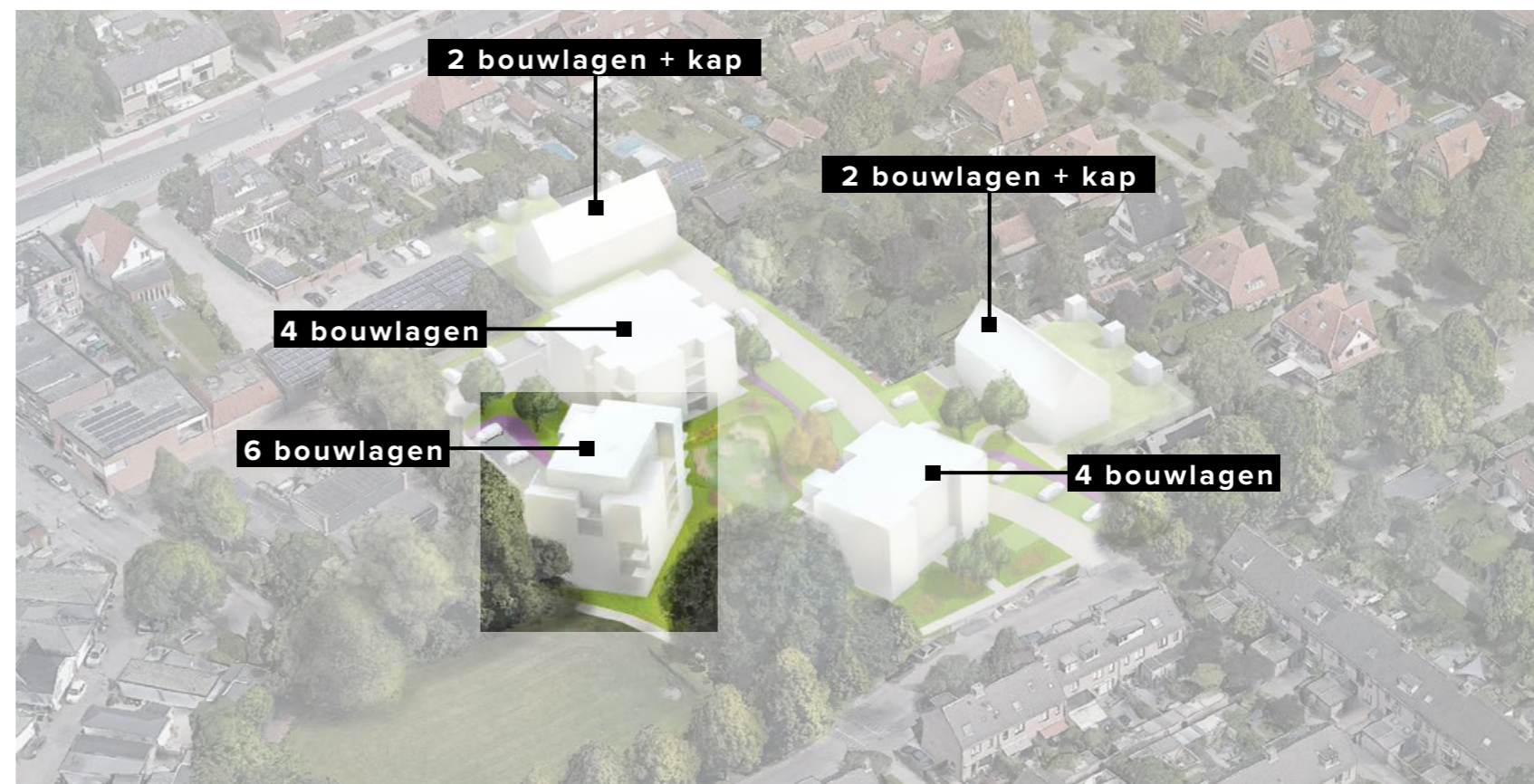
Een gezond en prettig leefklimaat is een cruciaal onderdeel van een duurzame stad. Zowel op kavel niveau als op gebouw niveau worden maatregelen getroffen die bijdragen aan het creëren van gezonde leefomgeving.

DUURZAME ENERGIE EN CO2 NEUTRAAL

De nieuwbouw voldoet aan alle moderne duurzaamheidseisen en is CO2 neutraal. Dit wordt gerealiseerd door het toepassen van WKO-installaties per individueel appartement. Om het energiegebruik terug te dringen wordt overal mechanische aan- en afvoer ventilatie met warmteterugwinning toegepast. De platte daken worden maximaal benut voor het toepassen van zonnepanelen.

CIRCULAIRE ECONOMIE

Tegenwoordig denken we anders na over het gebruik van materialen. Voor de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van materialen die in de toekomst herbruikbaar zijn of op een verantwoorde manier te verwerken zijn bij de sloop. In de architectonische uitwerking en in de keus van materialen wordt rekening gehouden met de juiste certificering en herbruikbaarheid. Het bestaande gebouw worden voor de sloop zoveel mogelijk materialen 'geogst'. Puin dat vrij komt wordt gebruikt voor bouwstraten en mogelijk onder de wegen en parkeervakken op het binnenterrein.



Massastudie met bouwhoogtes (een HER is nodig vanaf 5 bouwlagen)

GEZONDE, KLIMAATBESTENDIGE STAD MET GROENE RUIMTE OM TE BEWEGEN

Het huidige terrein is nu voornamelijk verhard (bebouwing en verhard buitenterrein). Met de ontwikkeling wordt het terrein vergroend en klimaatbestendig ingericht. Een centrale wadi zorgt voor waterbuffering van het oppervlakkig afgevoerde regenwater. Bomen en bloeiende planten dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit, tegen gaan van hittestress en zorgt voor meer groen in de buurt. Wandelpaden verbinden het plan met de omgeving en het centrum van Amersfoort.

RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT EN OPENBAAR VERVOER

De locatie ligt op loopafstand van twee bushaltes, de dichtstbijzijnde op 200 meter en de tweede op ca. 250 meter. De ligging nabij de binnenstad en de lokale winkels stimuleert wandelen en fietsen. De afstand tot de winkelstraat de Kamp is ca. 700 m.

DE INCLUSIEVE STAD

Zoals de gemeente beschrijft in het Deltaplan wonen is iedereen in Amersfoort welkom en zou een geschikte woning moeten kunnen vinden. Met de herontwikkeling van de locatie van de voormalige MBO dragen we daaraan bij.

VOLDOENDE, GEVARIEERDE WONINGEN DIE LEVENSLOOPBESTENDIG EN INCLUSIEF ZIJN

Op de locatie worden in totaal 60 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen.

SAMEN LEVEN IN EEN MIX VAN DOELGROEPEN

De ontwikkeling voorziet in twee rijen van vier grondgebonden woningen, een appartementenblok sociale woningen en twee appartementen gebouwen waar verschillende appartementen in gemaakt worden in de vrije sector. Hierdoor ontstaat een interessante mix van doelgroepen en type bewoners.

RUIMTE VOOR MEER VOORZIENINGEN

De binnenstad en het Euterpeplein liggen op loopafstand. Door de toevoeging van woningen en verschillende doelgroepen komt dat de huidige voorzieningen ten goede.



Huidige situatie MBO met de monumentale boom

THEMA 2 - BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

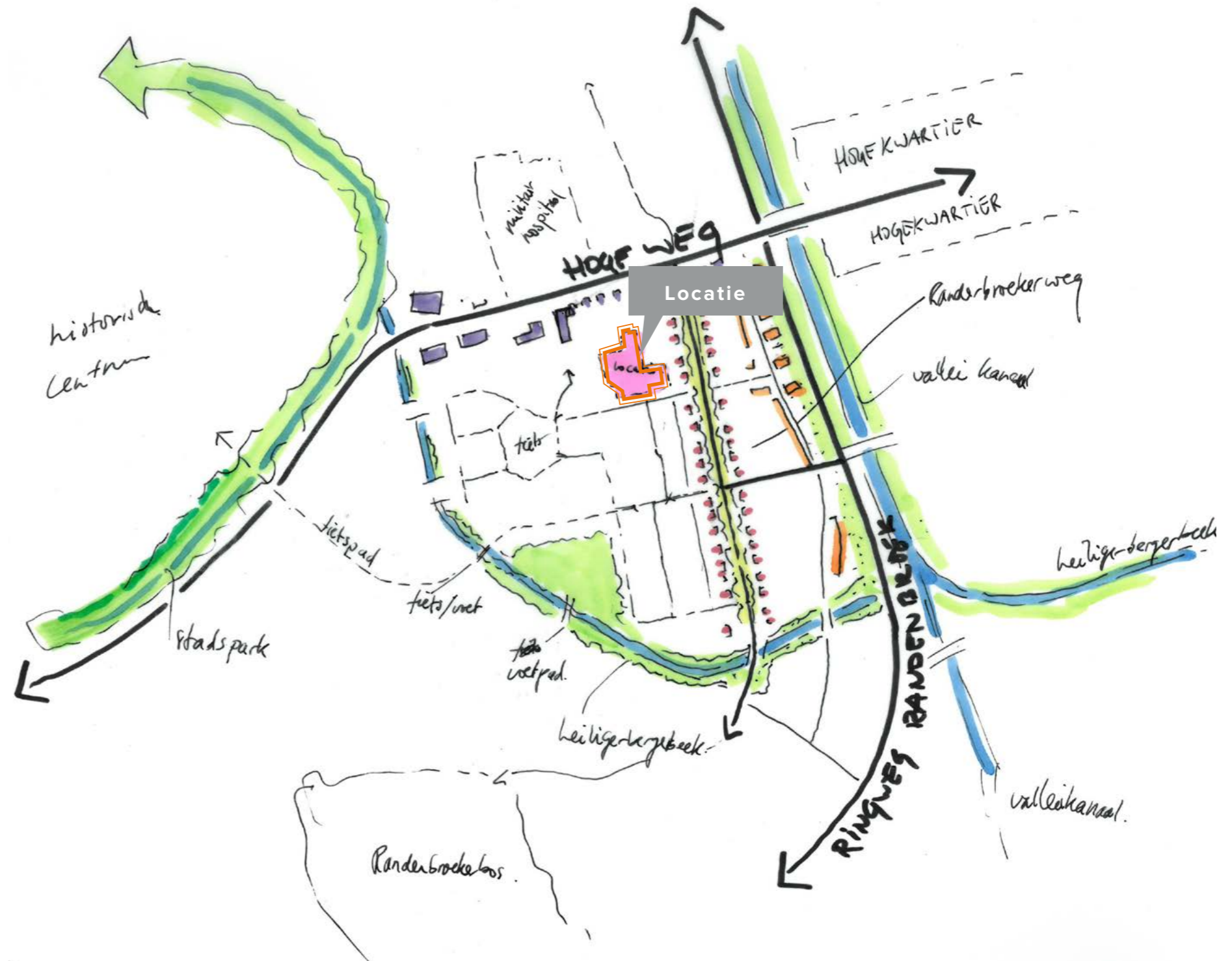
STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

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 noordzijde loopt de Hogeweg en het Valleikanaal aan de oostkant. Beide vormen een 'harde' grens. Aan de Hogeweg vind 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 woningen en appartementen;
- Afwisseling tussen lange en korte rijen aangeschakelde woningen;
- Hoogbouw voornamelijk langs de groene randen.



CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

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 in 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 een van 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;
- Auto-ontsluiting 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 opgewaarderd te worden.



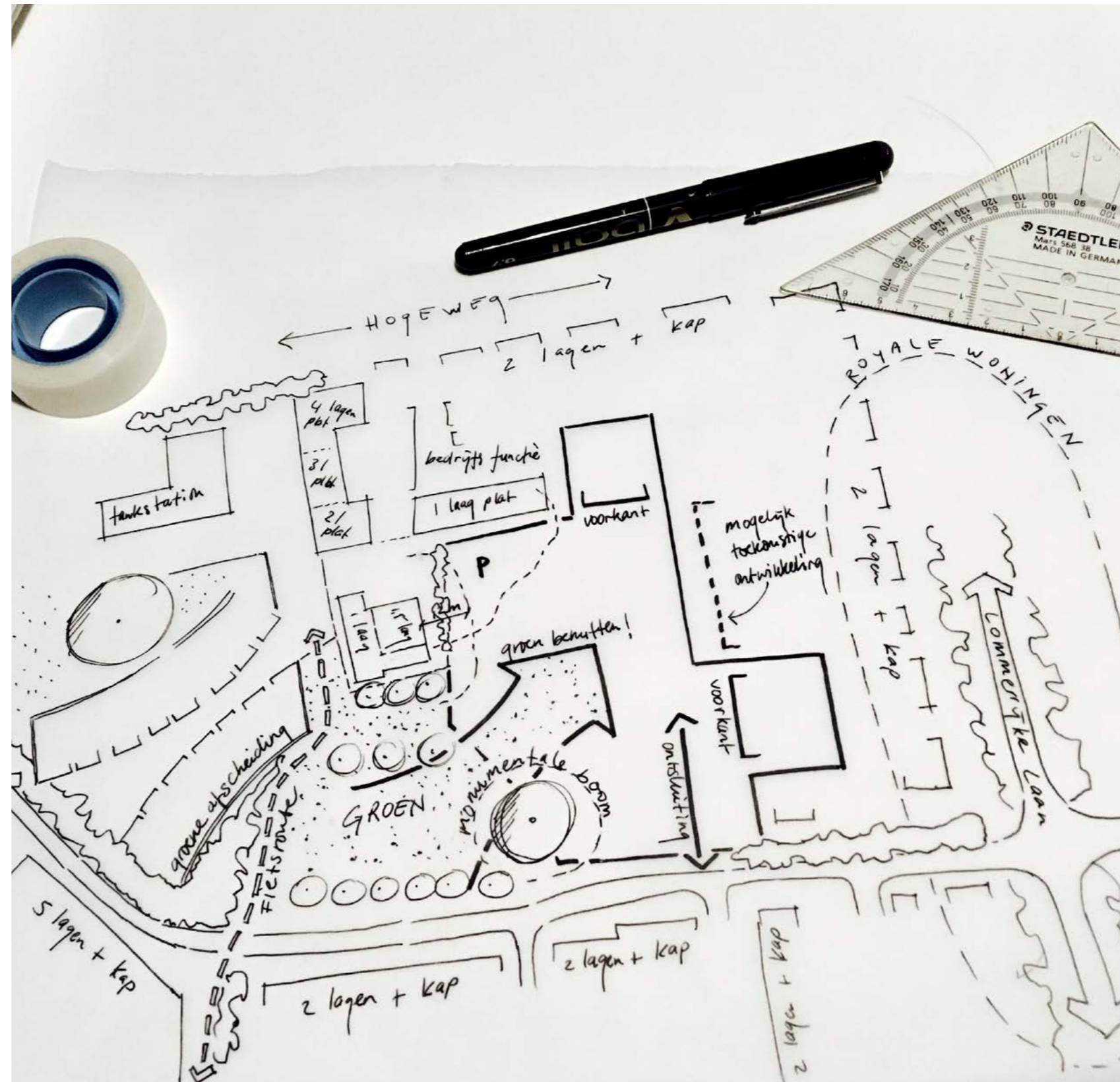
RUIMTELIJKE INPASSING IN DE CONTEXT

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.

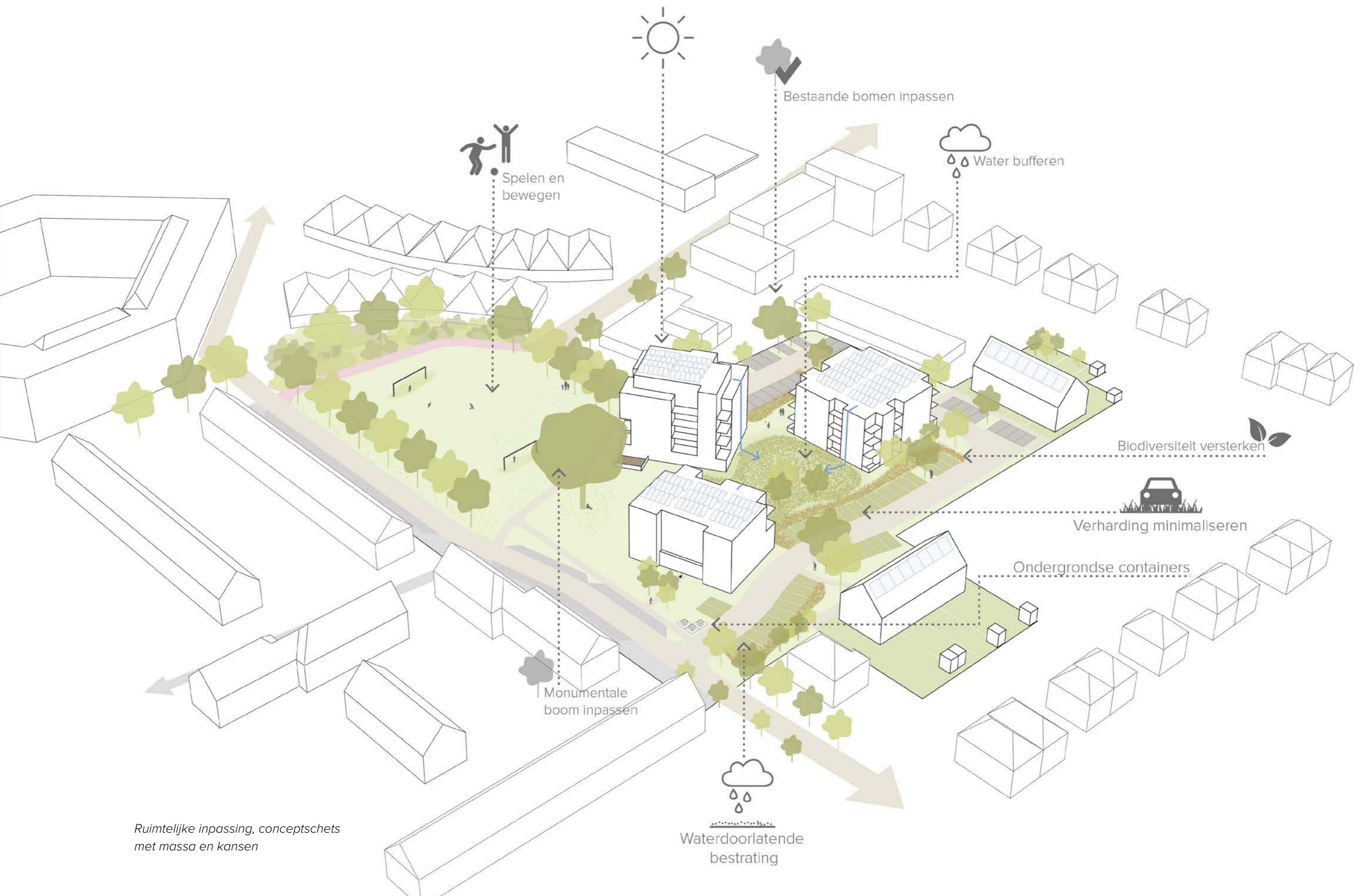
Qua bouwhoogte en type woningen wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Aan het groen worden zoveel mogelijk voorkanten van de woningen gemaakt. Hierdoor ontstaat er levendigheid in het groen.

De hindercontouren van geluid en het magnetisch veld rondom de trafo 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 vertrek 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.



Ruimtelijke inpassing, conceptschets



THEMA 2 BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

BELEVING OP STRAAT

Bij de herontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd om de levendigheid op straat te versterken:

- Gezamenlijke entree van de appartementen aan de straat, levendigheid op straat;
- Differentiatie aan programma; voortuinen, loggia's en vlonders zorgen voor 'ogen op straat';
- Parkeren haaks langs de nieuwe ontsluiting;
- Bergingen mogen de plint niet domineren.

Het nieuwbouwplan vormt een nieuw ensemble in het groen. De appartementen gebouwen staan niet aan de straat maar los in het groen. Langs de nieuwe ontsluiting komen twee korte blokjes met rijwoningen die hun adres aan de nieuwe straat krijgen.

De appartementen gebouwen presenteren zich alzijdig met balkons. Ter plaatsen van de Matthijs Vermeulenstraat krijgt het appartementengebouw een entree en er worden aan deze zijde geen balkons toegepast t.b.v. van privacy richting de bestaande bebouwing.

WINDHINDER

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is.

Hoogte en ligging van het bouwplan

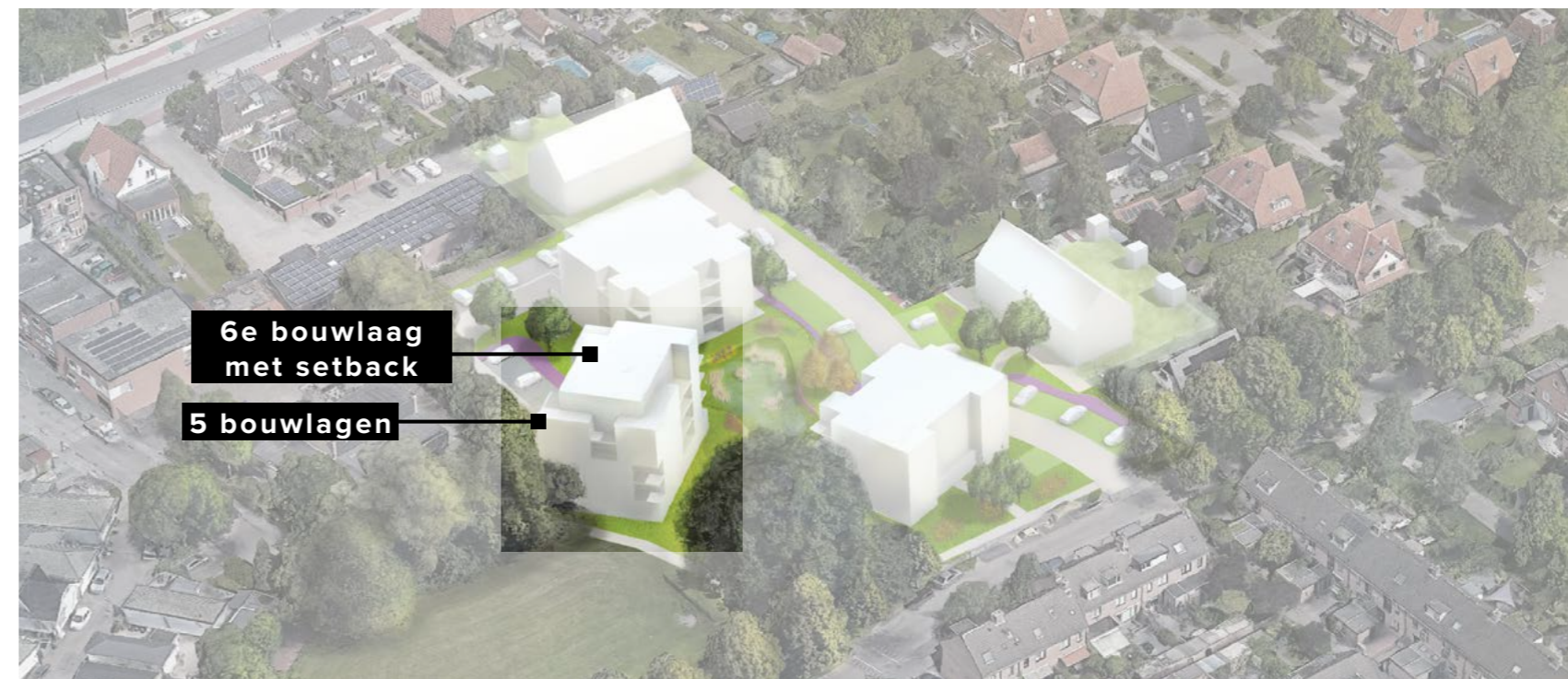
Beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 meter;
Beschut liggende gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter;
Onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter;
Gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter.

Het nieuwbouwplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 18 meter. Conform de NEN 8100 hoeft er voor gebouwen tot 15 meter geen nader windonderzoek uitgevoerd te worden. De 6e verdieping ligt terug met een setback. Aangenomen kan worden dat hiermee de windhinder beperkt wordt.

Noodzaak van windhinderonderzoek

Geen windhinderonderzoek noodzakelijk
De hulp van een deskundige is noodzakelijk om te beoordelen of nader windhinderonderzoek noodzakelijk is.
Een windhinderonderzoek is noodzakelijk

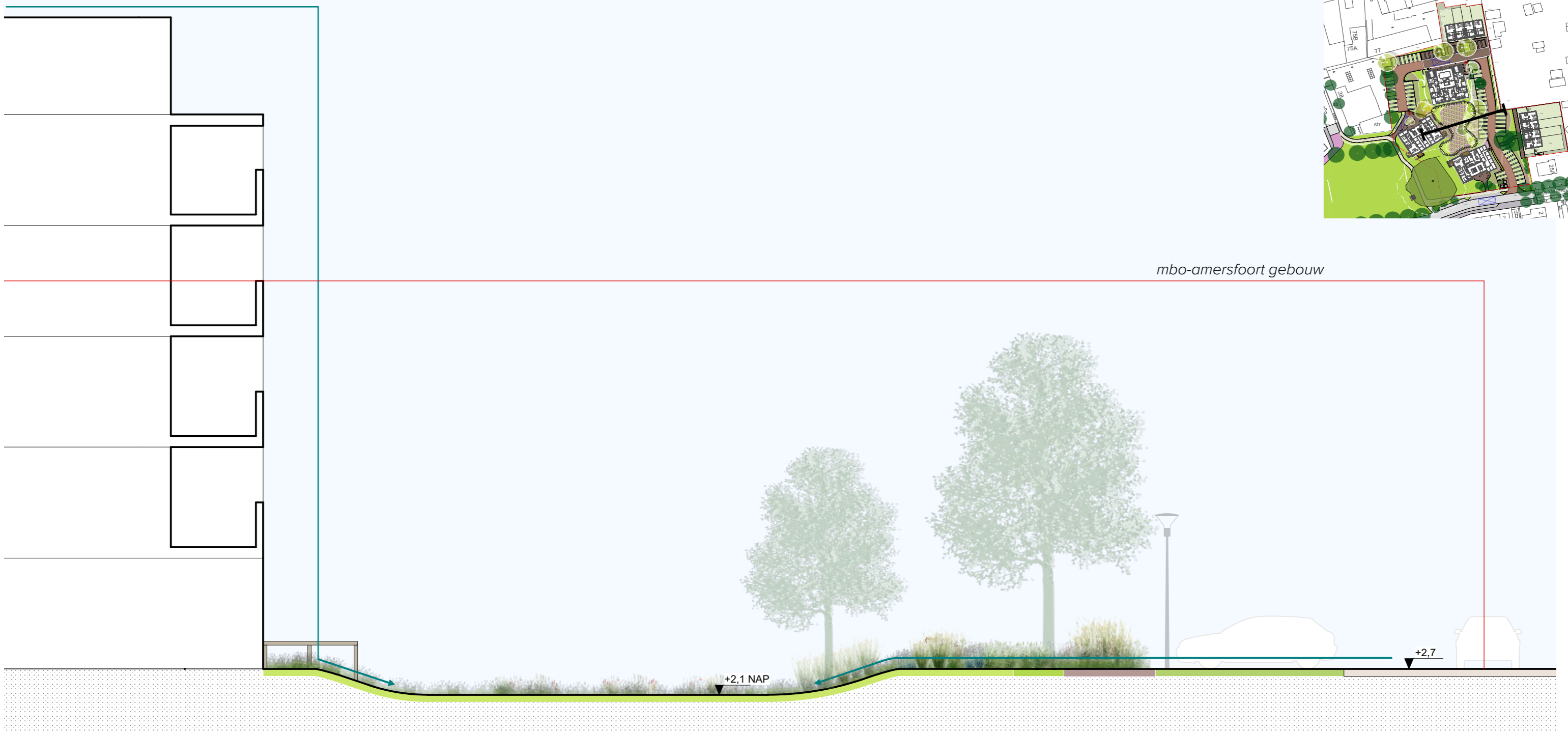
Samenvatting beslismodel NEN 8100



Massastudie herontwikkeling van de MBO locatie



mbo-amersfoort gebouw



THEMA 2 BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

ZON EN SCHADUWWERKING

De effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimte dienen onderzocht te worden. Een smalle toren belemmert de bezonning van de omgeving voor een kortere tijd dan een brede wand van diezelfde of mindere hoogte. Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden echter geen concrete eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen of woongebouwen. De gemeente hanteert een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

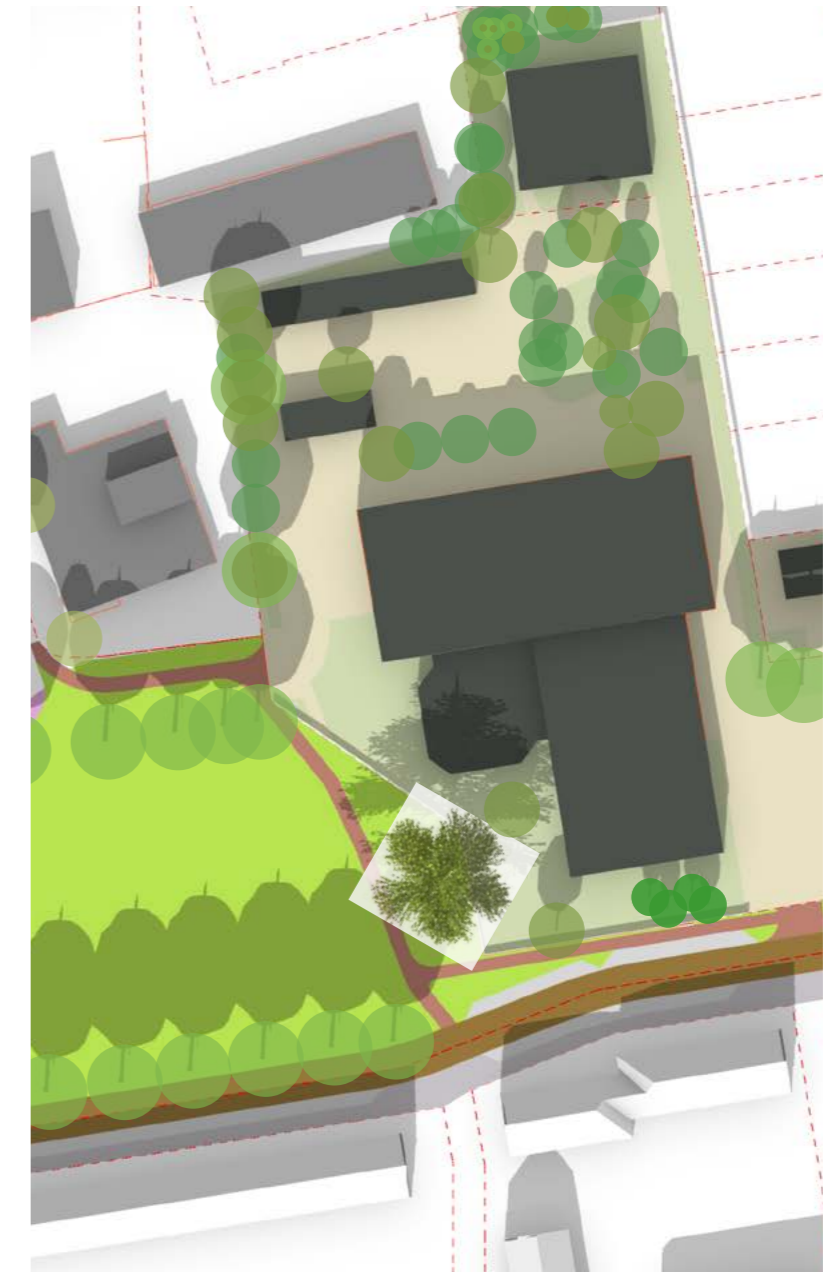
De bezonningstudie is door IMOSS uitgevoerd op basis van de massastudie conform de TNO-norm.

De geplande bebouwing werpt vooral een schaduw op de tuinen van de woningen aan de Randenbroekerweg. Conclusie is dat het appartementengebouw van 6 lagen geen schaduwinvloed heeft op de omgeving. De huidige grote bomen in de achtertuinen van de woningen aan de Randenbroekerweg zorgen voor de meeste schaduw.

De uitgebreide bezonning is opgenomen in de bijlage. Daarin zijn alle data en tijden conform de TNO-norm inzichtelijk gemaakt.



De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast met het oog op bezonning (21 maart / 21 september 13:00)



Huidige massa en schaduwwerking (21 maart / 21 september 13:00)

PRIVACY

Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken. Het kan verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy voor de omliggende woningen tot gevolg hebben.

Het effect van de geplande bebouwing op de privacy is vooral van toepassing op de woningen waarvan hun achtertuin direct aan het plangebied grenzen. De huidige grote bomen en de diepte van deze tuinen zorgen al voor de nodige privacy.

Het appartementengebouw direct aan de Matthijs Vermeulenstraat krijgt geen balkons direct aan de straat t.b.v. de privacy. Het appartementengebouw van 6 lagen hoog staat midden in het plangebied en heeft geen invloed op de omliggende privacy. Binnen een straal van 50 meter vanaf het gebouw liggen geen bestaande woningen.



De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast met het oog op privacy

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN

HET GEBOUW

De nieuwe invulling sluit aan bij de huidige ruimtelijke kwaliteiten; de twee blokken rijwoningen vormen een voorkant naar het groen, de appartementen staan los in de ruimte omgeven door het groen.

De appartementen gebouwen zijn georiënteerd op het openbaar groen en staan gedraaid ten opzichten van elkaar en ten opzichten van de bestaande bebouwing. Ze maken zich hiermee los van de omgeving en vormen zelfstandige eenheden in de ruimte.

UITSTRALING

De rijwoningen krijgen een eenduidige uitstraling en vormen samen een eenheid. In zichtlijnen worden accenten aangebracht in de vorm van bijv. erkers, dakkapellen of onderscheidende raampartij.

De appartementengebouwen worden eenduidig vormgegeven qua volumeopbouw, materiaal en detaillering.

Bij de appartementengebouwen liggen de bergingen aan de binnenzijde van het bouwblok waardoor er ruimte is voor adressen aan de straat. Een centrale entree van de appartementen is binnen het bouwvolume opgenomen. Baksteen architectuur vormt de basis. Dit sluit aan op de bestaande architectuur in de wijk. Verbijzonderingen en ondergeschikte delen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen of afwijkende kleurstelling.



De nieuwe bebouwing als onderdeel van de bestaande groene ruimte

VORMGEVING

Het plan moet voldoen aan redelijke eisen van de welstand. Het voorgestelde rijwoningen sluiten aan bij de aanliggende bebouwing. De appartementen zijn verschillend in volume en hoogte maar vormen samen een eenheid door gebruik in materiaal en uitstraling. Balkons worden in het bouwvolume opgenomen. Op de begane grond krijgen de woningen buitenruimte in de vorm van een vlonder dat landschappelijk wordt ingepast. De erfafscheiding daarvan wordt meeontworpen in zowel architectuur als in het inrichtingsplan. Twee bouwblokken worden 4 bouwlagen hoog, het derde bouwblok krijgt in totaal 6 bouwlagen waarvan de bovenste rondom terug ligt.

DE PLINT

De plinten van de appartementengebouwen krijgen een centrale entree, appartementen en bergingen op de begane grond. De gevel waar de bergingen achter liggen wordt zorgvuldig vormgegeven om te voorkomen dat deze een gesloten gevel gaat vormen. De appartementen op de begane grond krijgen een terras aan het groen.

UITSTRALING

De plint krijgt een menselijke maat doordat deze qua hoogte en maat herkenbaar is door materiaal gebruik en omdat er appartementen op de begane grond komen. De voordeuren en raampartijen zorgen voor een aantrekkelijke beleving van de plint op ooghoogte.

HOOGTE

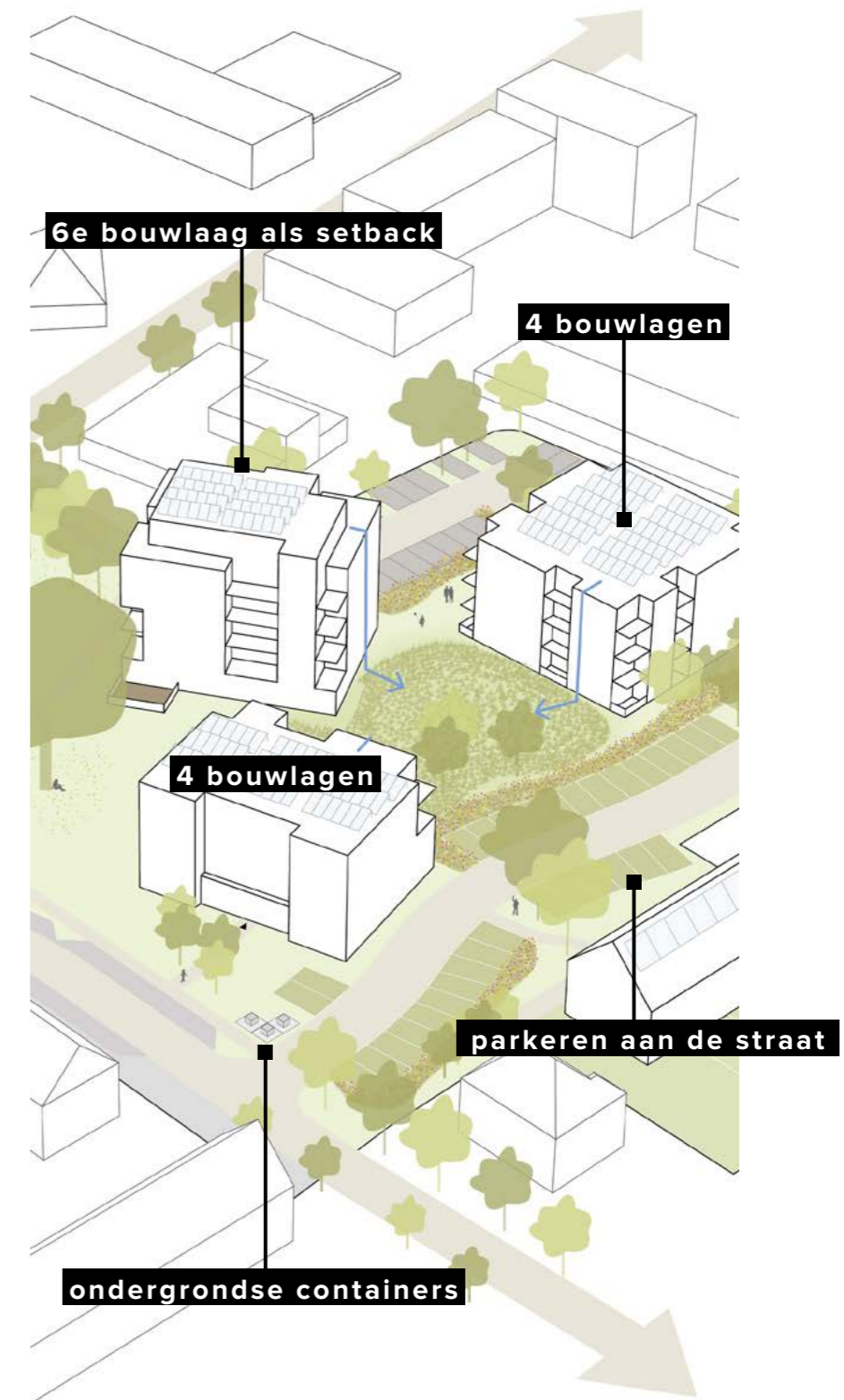
Hoogte van de plint beslaat een bouwlaag met afwisselend appartementen, centrale entree en vergingen.

PARKEERINGSANGEN

De bestaande inrit aan de Matthijs Vermeulenstraat wordt benut om een nieuwe ontsluitingsweg te maken waarlangs geparkeerd wordt. Het parkeren gebeurt uitsluitend op maaiveld.

BERING EN AFVAL

Bergingen worden onderdeel van het bouwvolume en ingepast in de architectuur. Afval wordt geregeld met de ondergrondse vuilcontainers die aan de Matthijs Vermeulenstraat komen te staan.



Stedenbouwkundige massa

BUITENRUIMTE

Het huidige terrein is zo goed als helemaal verhard. Het grasveld met daarop prominent de monumentale boom, wordt het plangebied ingetrokken. Langs de randen van het plangebied wordt de ontsluiting gelegd met daaraan het parkeren. De gebouwen staan in het groen, rondom een centrale beplante wadi. Deze zorgt dat het water binnen het plangebied wordt vastgehouden. Het gebruik van verhardingsmaterialen wordt tot het minimum beperkt en zijn zoveel mogelijk waterdoorlatend. Dit om zo min mogelijk grondstoffen te gebruiken maar tevens het tegengaan van hittestress. Een inrichting met bomen, veel groen en planten levert prettige leefomgeving op. Het binnen terrein wordt opnieuw ingericht, uitgangspunten voor het binnenterrein zijn:

- Groen als ondergrond waar gebouwen op staan;
- Centrale wadi t.b.v. het vasthouden van water;
- Zoveel mogelijk inpassen bestaande bomen.

KWALITEIT ALGEMEEN

Met de nieuwbouw streven we naar een nieuwe groene kwaliteit die bijdraagt aan een prettige openbare ruimte. Parkeren voor de bewoners wordt binnen het plangebied opgelost, de parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

VERGROENING

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Nieuwe bomen vormen een aanvulling die de biodiversiteit versterken. Parkeervakken worden grotendeels groen ingericht met waterdoorlatende stenen. Het parkeren wordt afgezoomd met vaste planten en heesters. Zo wordt niet alleen de hoeveelheid groen vergroot ten opzichte van de huidige situatie maar wordt het groen en de nieuwe bomen ook op een bewuste manier ingezet voor klimaatadaptatie.

INRICHTING BUITENRUIMTE

De inrichting van het binnenterrein en het omringende terrein wordt parkachtig ingericht. De overgangen naar de bestaande tuinen worden zorgvuldig vormgegeven. Het gehele plangebied stroomt af naar de centraal gelegen wadi.

De verharding wordt tot het minimum beperkt en zoveel mogelijk waterdoorlatend aangelegd. Vaste planten, nieuwe bomen en heesters zorgen voor een prettige leefomgeving.

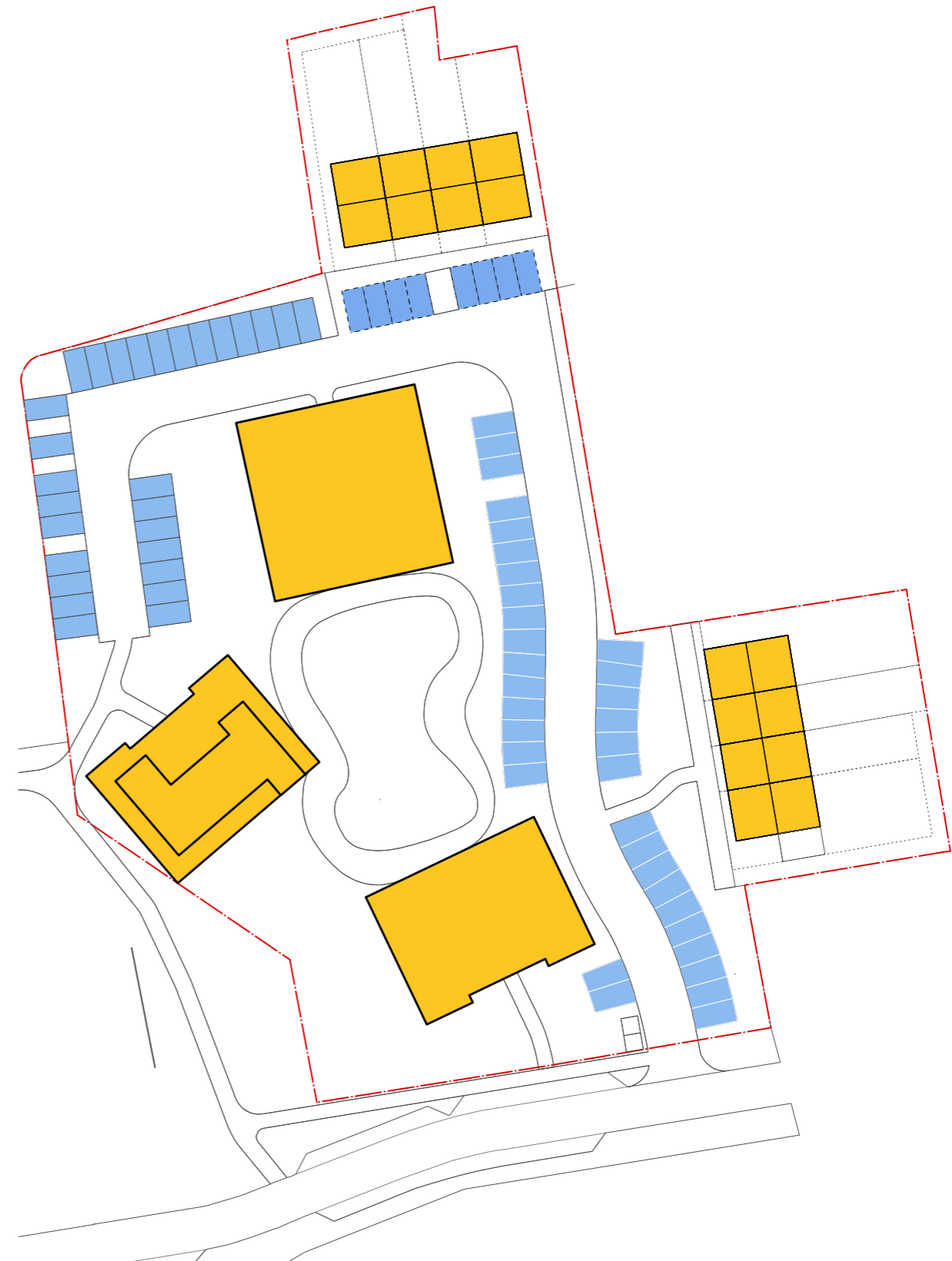


'Schetsontwerp' buitenterrein

PARKEERVOORZIENINGEN

Het parkeren voor bewoners wordt binnen het plangebied opgelost conform de gemeentelijke parkeereisen. De bergingen waar de fiets in geparkeerd kan worden zijn goed bereikbaar via de nieuwe ontsluiting. Voor de appartementengebouwen is ruimte voor bezoekers om hun fiets te parkeren.

Al de parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Vanwege de kleine footprint van de appartementengebouwen is ervoor gekozen geen gebouwd parkeren toe te passen. Gezien de opkomst van elektrisch rijden en de brandveiligheidseisen ten aanzien van elektrische auto's in gebouwde parkeervoorzieningen biedt parkeren in het openbaar gebied meer flexibiliteit om hier gepast op in te spelen.



Parkeerbilans

*(Parkeernormen volgens Gemeente Amersfoort 2014) Rest Amersfoort

Woning typologieën	Aantal	Norm*	Behoefte
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
Behoefte totaal (=B)	60		69,2

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

Vershil norm (P-B)		70,0	- 69,2	= 0,8
BVO achter de voordeur				

Parkeerbilans

BIJLAGE 1. ANALYSE OP DE HOOGBOUWVISIE

5.2 WANNEER IS EEN HOOGBOUWEFFECT-RAPPORTAGE NODIG?

De specifieke effecten per situatie, ligging en ontwerp kunnen erg verschillen. Om de effecten te kunnen afwegen moet een initiatiefnemer bij een initiatief voor hoogbouw, vanaf 9 lagen, een hoogbouweffectrapportage (HER) opstellen. In gebieden waarin we voorzichtig zijn met hoogbouw moet dat bij gebouwen vanaf 5 lagen.

4.1.1 Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: 'Nee, tenzij'-gebieden

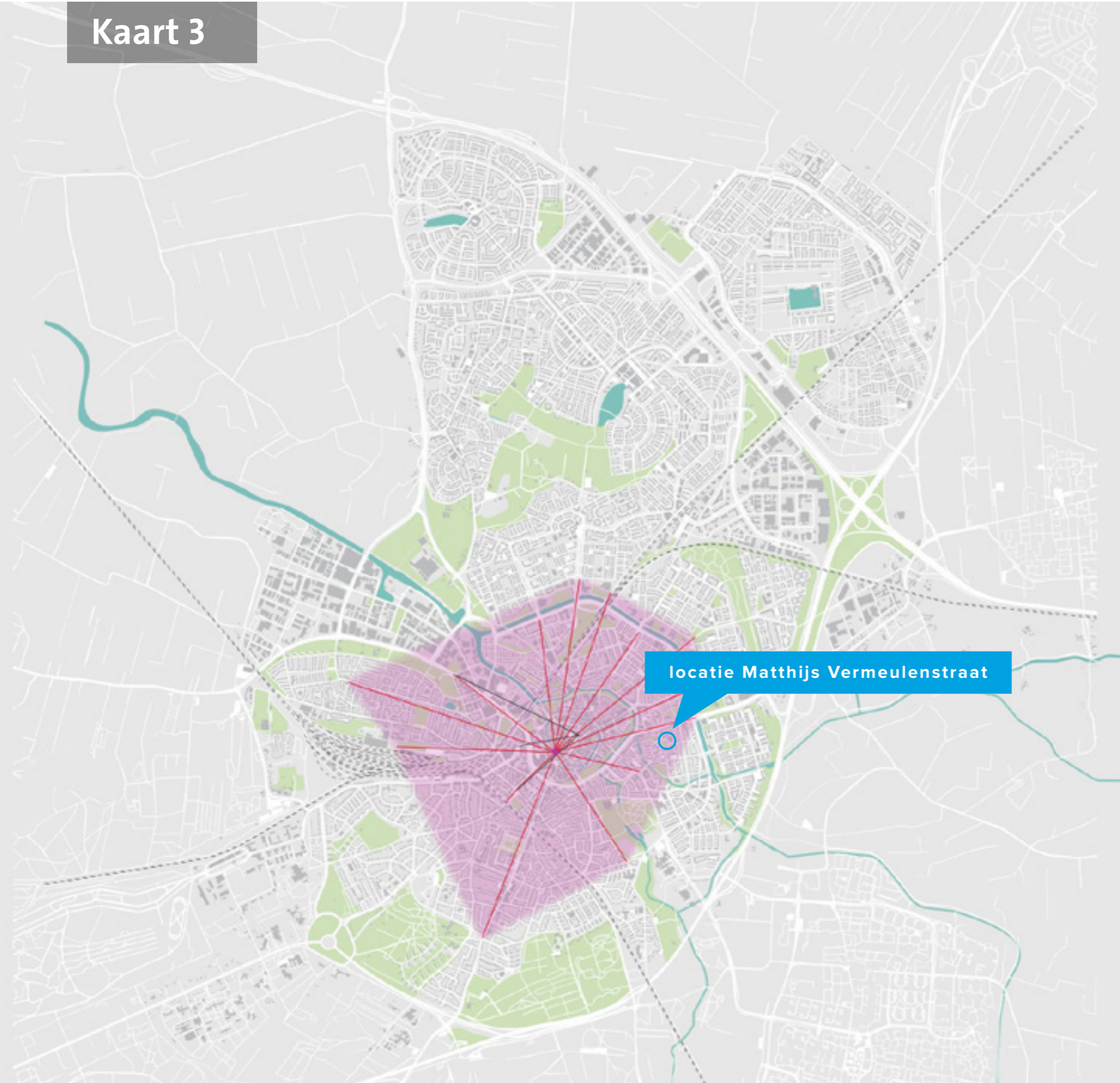
- Het aandachtsgebied van de Binnenstad;
- In het rijksbeschermd stadsgezicht 'De Berg'
- Gebieden die voornamelijk uit laagbouw (1 t/m 4 lagen) bestaan; de belangrijkste waarde is de dorps-, suburbane of Tuinstedelijke karakteristiek.

kaart 6, De locatie ligt buiten 'gebieden waar we geen hoogbouw willen en 'nee, tenzij' -gebieden'.



Onderscheid tussen verschillende typen hoogbouw zoals in de Hoogbouwvisie van de gemeente Amersfoort zijn omschreven

- Zichtlijn Onze Lieve Vrouwe Toren
- Zichtlijn Sint-Joriskerk
- Zichtgebied Onze Lieve Vrouwe Toren



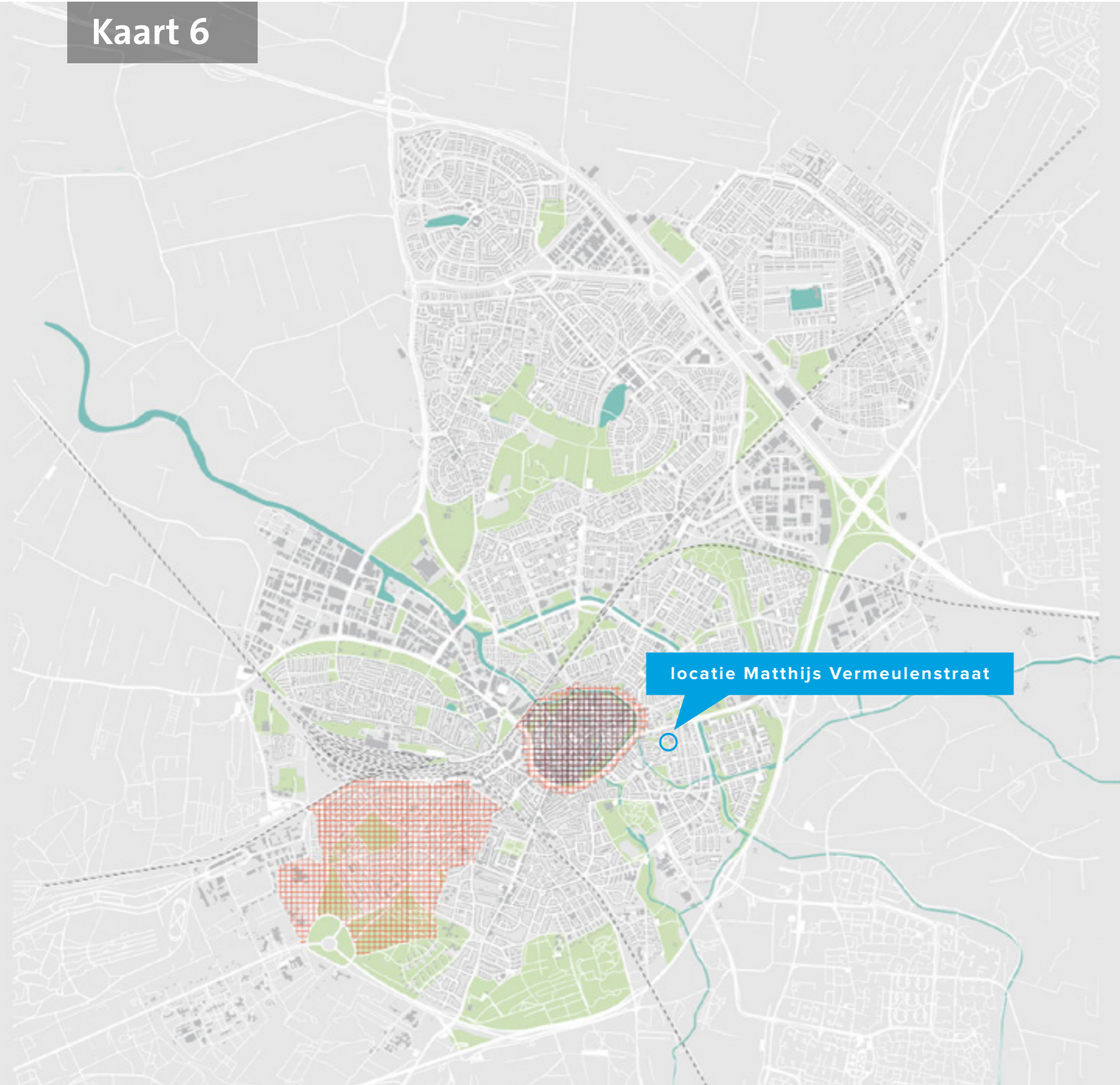
locatie Matthijs Vermeulenstraat

Conclusie:

De locatie ligt in het 'zichtgebied OLV toren' maar belemmeren het zicht op de toren niet.

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

- Geen hoogbouw
- Geen hoogbouw, tenzij...

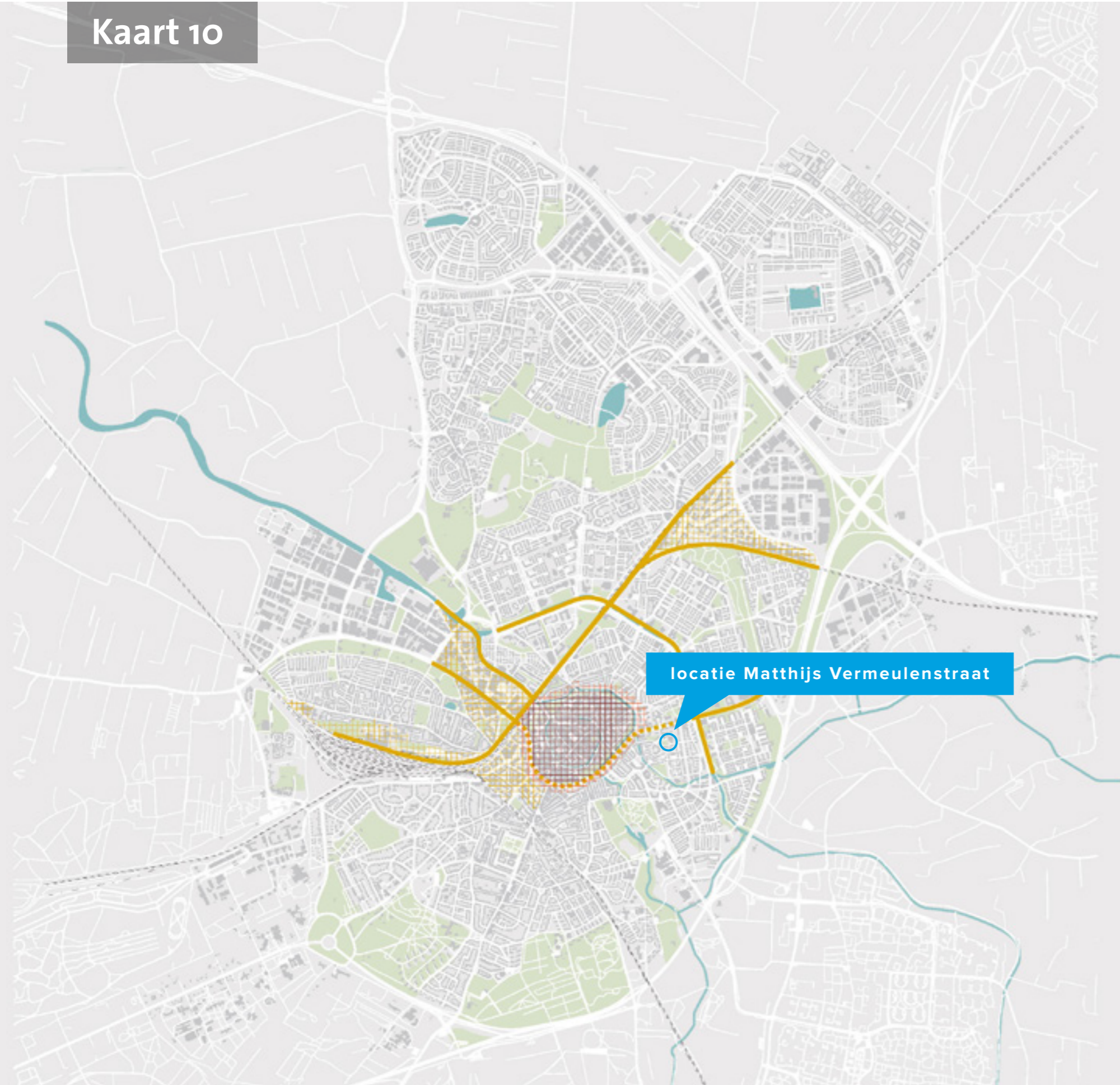


Conclusie:






De locatie ligt buiten de zones 'geen hoogbouw' en 'geen hoogbouw tenzij..'

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019





Kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort.

-  Hoogbouw aanmoedigen
-  Hoogbouw aanmoedigen
-  Geen hoogbouw
-  Hoogbouw ontmoedigen
-  Rest van de stad: hoogbouw ontmoedigen

Conclusie:

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van de binnenstad en 'nee, tenzij...' gebieden.

In de rest van de stad wordt hoogbouw ontmoedigd, omdat we het in het plan uitsluitend hebben over 'middelhoogbouw 5 t/m 8 lagen' wordt middelhoogbouw niet 'ontmoedigd'

De locatie ligt in de zone 'zichtgebied OVL-toren' maar belemmeren het zicht richting de toren niet.

Matthijs Vermeulenstaat:

De locatie ligt in een wijk met overwegend laagbouw, op de locatie staat één appartementen gebouw (6 lagen hoog) die valt onder 'middelhoogbouw 5 t/m 8 lagen'. Deze staat dermate ver verwijderd van de bestaande bebouwing dat deze geen invloed heeft op de directe omgeving.

Het appartementen gebouw (6 lagen) staat vrij in het groen. Met de oriëntatie van het gebouw is rekening gehouden met privacy en bezonning

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019



BIJLAGE 2. BEZONNINGSTUDIE







13:00 uur

15:00 uur





13:00 uur



15:00 uur





17:00 uur





17:00 uur





09:00 uur

11:00 uur





09:00 uur

11:00 uur





13:00 uur



15:00 uur





13:00 uur



15:00 uur





17:00 uur

19:00 uur







09:00 uur

11:00 uur





09:00 uur

11:00 uur





13:00 uur

15:00 uur





13:00 uur

15:00 uur



17:00 uur

19:00 uur





17:00 uur

19:00 uur

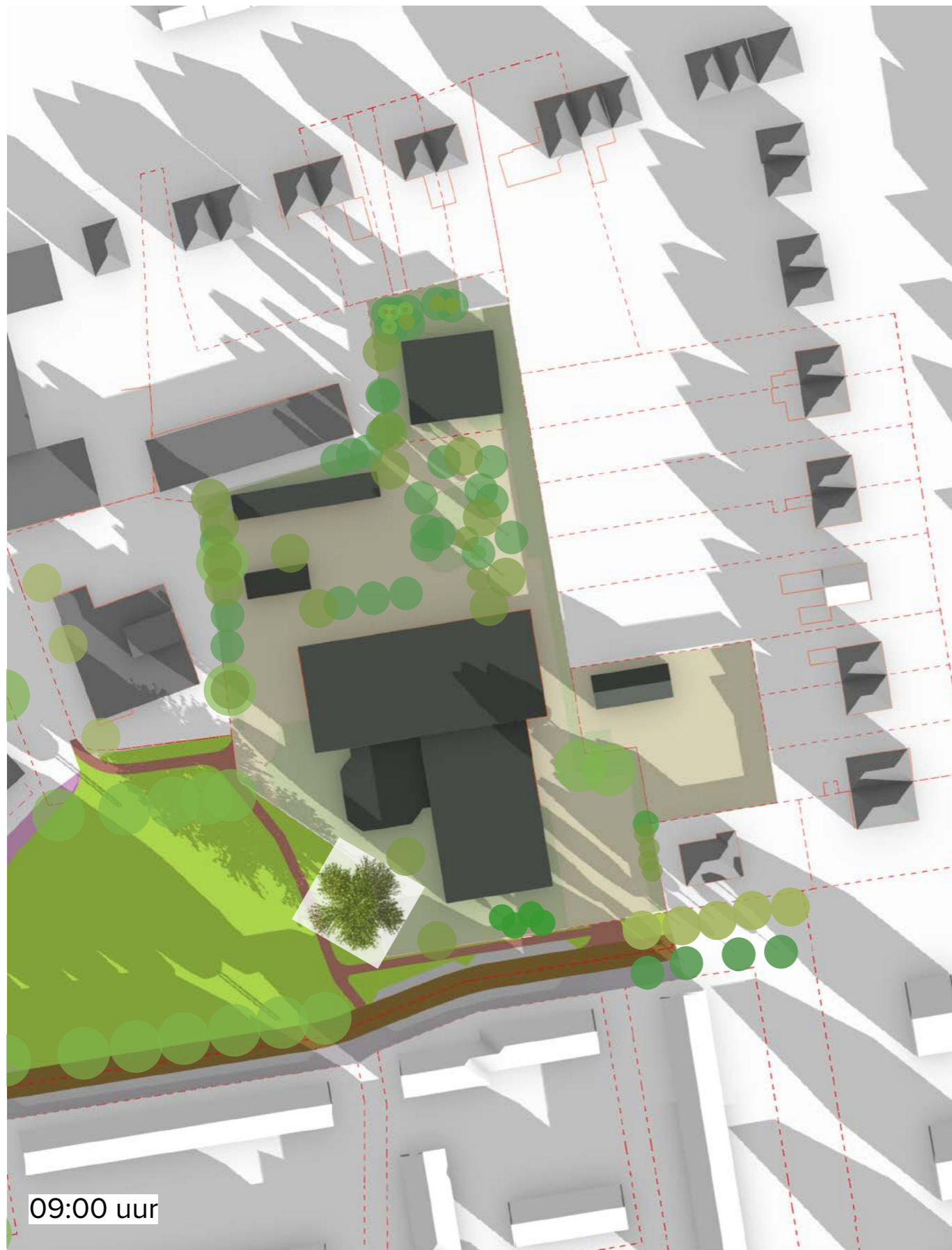




09:00 uur

11:00 uur







13:00 uur

15:00 uur





13:00 uur

15:00 uur





17:00 uur

BEZONNINGSSTUDIE NIEUWE SITUATIE

21 OKTOBER



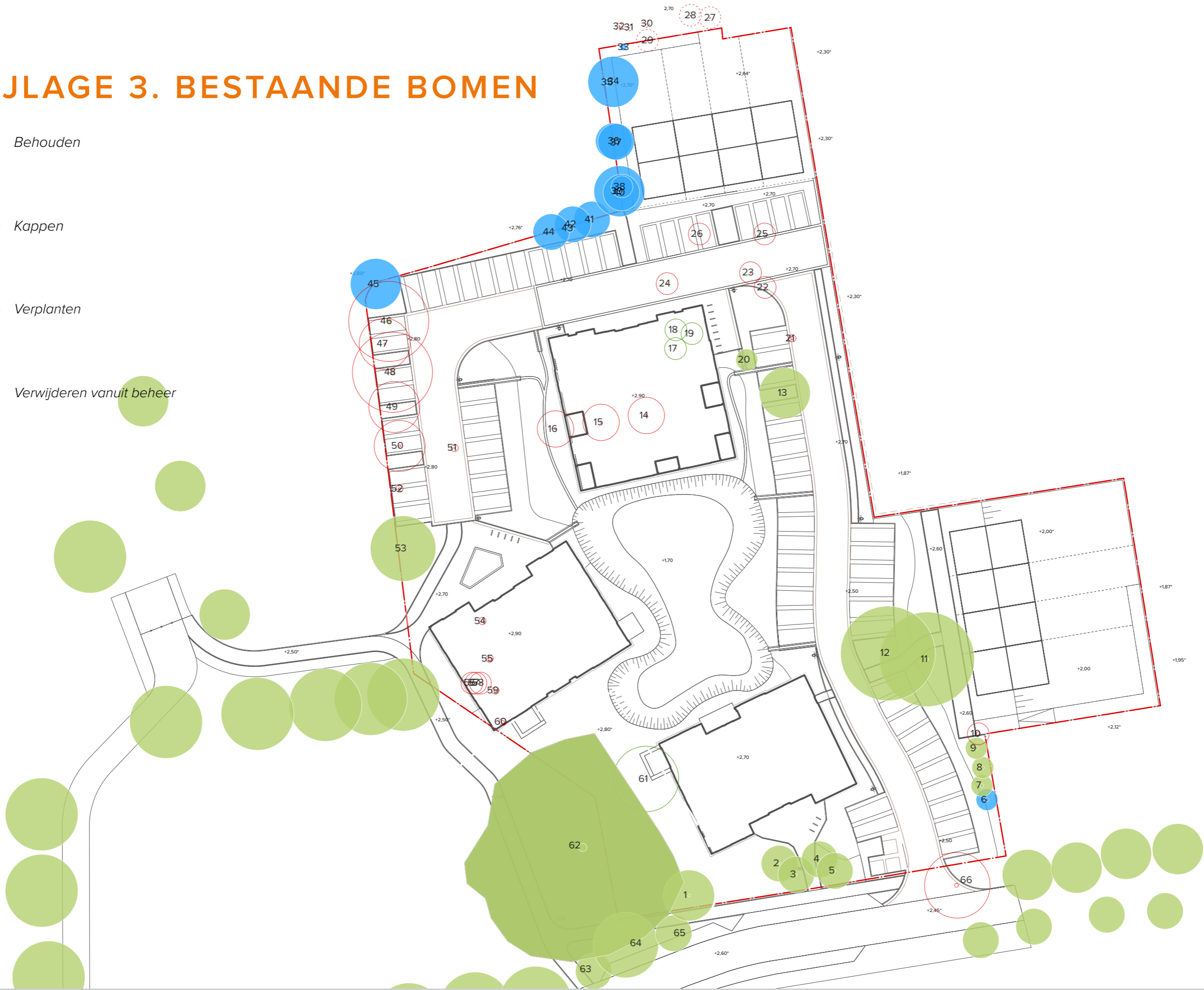


17:00 uur



BIJLAGE 3. BESTAANDE BOMEN

- nr. BEA Behouden
- nr. BEA Kappen
- nr. BEA Verplanten
- nr. BEA Verwijderen vanuit beheer



BESTAANDE BOMEN BESTAANDE BOMEN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl