

Hoogbouweffectrapportage Parkweelde 3

20201001 Steenhuis Bukman Architecten

1 Aanleiding

1.1 inleiding

In het kader van Amersfoort Vernieuwt werken de Gemeente Amersfoort en De Alliantie samen aan de vernieuwing van Parkweelde 3, het plangebied rondom de Vasco da Gama-, Leif Erikson- en Magelhaenstraat in Kruiskamp. Voor deze locatie zijn de ‘stand van zaken stedenbouw’ dd 7 september 2020 en het ‘beeldkwaliteitsplan Parkweelde 3’ dd 24 juni 2020 opgesteld.

Ter vervanging van de bestaande woningen wordt terugkeer van ca 400 woningen voorgesteld, te realiseren in bouwhoogten van deels 6, 4 en 3 lagen en laagbouwwoningen van 2 lagen met kap. Deze Hoogbouweffectrapportage (HER) is opgesteld om de mogelijke effecten van deze bouwhoogten in beeld te brengen.

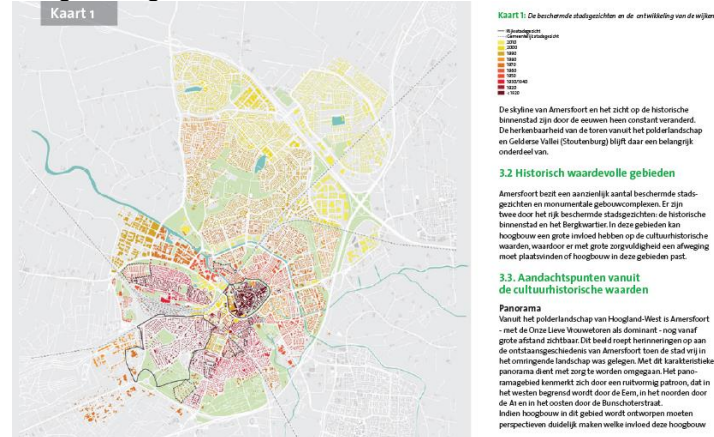
1.2 beleid

De gemeente heeft een Hoogbouwvisie (HBV) dd 12 augustus 2019. Deze visie biedt een ruimtelijk afwegingskader waarmee wordt beoordeeld of en hoe hoogbouw een rol kan spelen.

De afweging of en hoe hoogbouw op deze plek kan vindt plaats aan de hand van een *Hoogbouw Effect Rapportage*. Hierin worden de invloed en de ambities van een gebouw op de omgeving getoetst. Om de effecten te kunnen afwegen dient er in gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw voor gebouwen vanaf 5 lagen een HER te worden opgesteld.

2 De locatie

In de Hoogbouwvisie geeft de gemeente Amersfoort aan op welke plekken in de stad hoogbouw wel of niet gewenst is. Allereerst wordt in Hoofdstuk 3 van de Hoogbouwvisie de bestaande hoogbouw geïnventariseerd in een aantal overzichtskaarten:

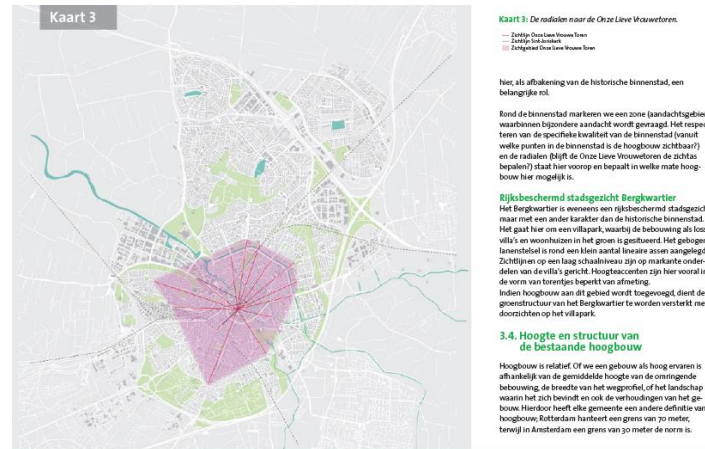


Kaart 1 HBV, *De beschermde stadsgezichten en de ontwikkeling van de wijken:*
- de locatie Parkweelde 3 valt in 'ontwikkeling 1950'.



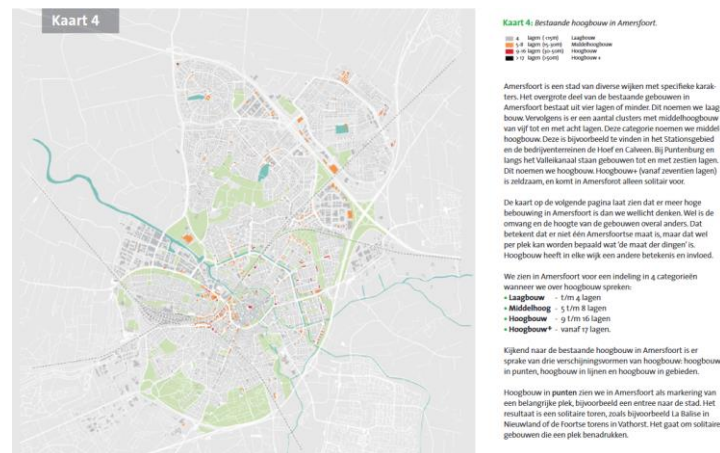
Kaart 2 HBV, *Zicht op het panorama van Amersfoort:*
- de locatie Parkweelde 3 valt buiten het 'panorama op Amersfoort'.

Hoogbouweffectrapportage Parkweelde 3 concept



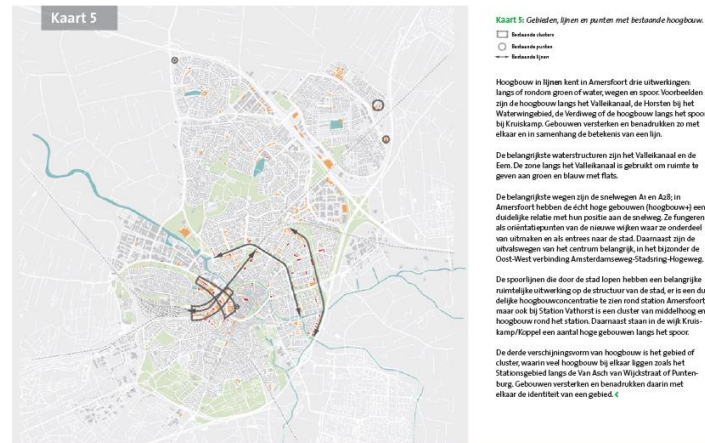
Kaart 3 HBV, *De radialen naar de Onze Lieve Vrouwetoren:*

- het plangebied is gesitueerd tussen (maar naast) de zichtlijnen vanuit de Columbusweg en de Van Randwijcklaan op de Onze Lieve Vrouwtoren en St Joriskerk. Het plangebied valt binnen het zichtgebied.



Kaart 4 HBV, *bestaande hoogbouw in Amersfoort:*

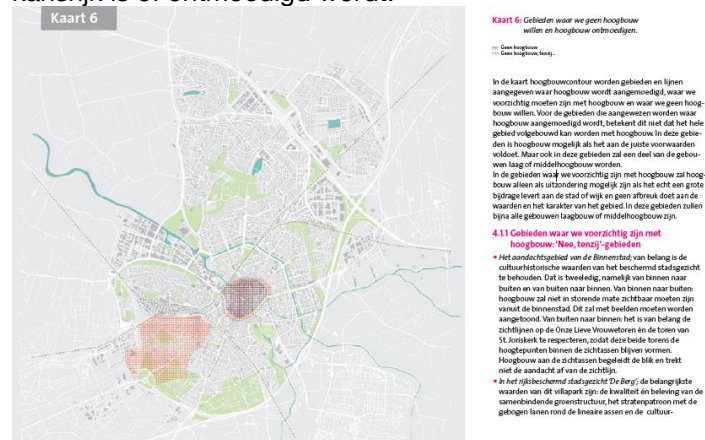
- het plangebied is in de reeks langs het Valkeikanaal verbonden met een aantal locaties met middelhoogbouw en hoogbouw



Kaart 5 HBV, Gebieden, lijnen en punten met bestaande hoogbouw:

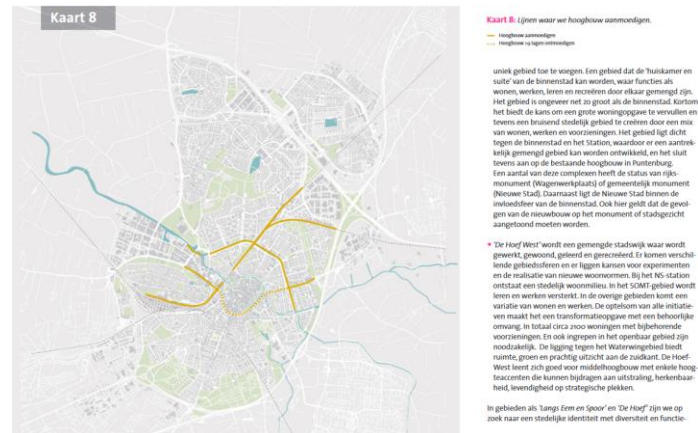
- met de voorgestelde hoogte van maximaal 6 lagen valt de bebouwing aan de Ringweg Kruiskamp in de categorie 'middelhoog' (5-8 lagen) en is onderdeel van 'de lijn met bestaande hoogbouw', langs de Ringweg Kruiskamp en het Valleikanaal.

In hoofdstuk 4 van de Hoogbouwvisie wordt aangegeven waar hoogbouw gestimuleerd wordt, kansrijk is of ontmoedigd wordt.



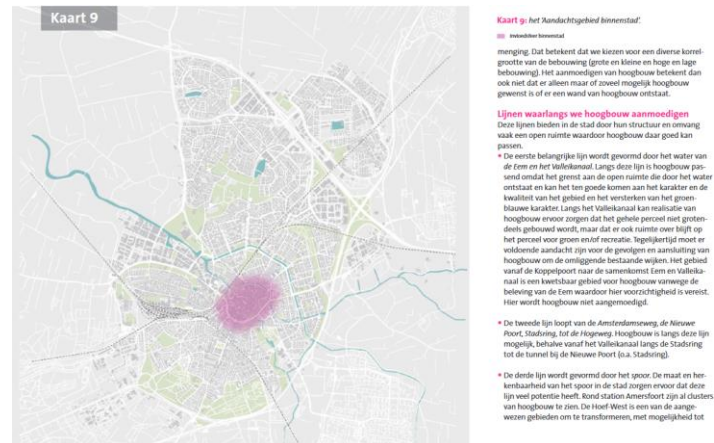
Kaart 6 HBV, Gebieden waar we geen hoogbouw willen en hoogbouw ontmoedigen:

- Parkweelde 3 valt hierbuiten.



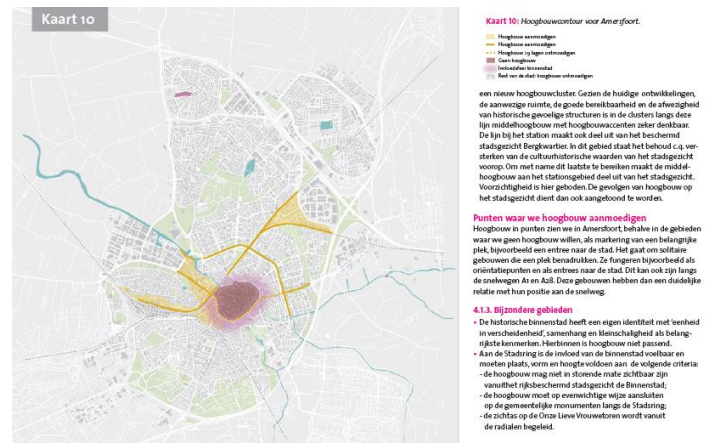
Kaart 8 HBV, *Lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen*

- het plangebied is onderdeel van de reeks langs het Vallekanaal waar hoogbouw aangemoedigd wordt



Kaart 9 HBV, *aandachtsgebied binnenstad*

- het plangebied valt buiten het aandachtsgebied binnenstad



Kaart 10 HBV, Hoogbouwcontour voor Amersfoort:

- samenvattend valt de locatie buiten het 'invloedsgebied binnenstad' en het gebied waar 'geen hoogbouw' gewenst is. De locatie sluit aan op de ontwikkelingszone langs het Valleikanaal waar hoogbouw aangemoedigd wordt.

Concluderend is Parkweelde 3 gesitueerd in de reeks gebouwen langs het Valleikanaal waar hoogbouw aangemoedigd wordt en daarbij niet gesitueerd op posities waar hoogbouw verstorend kan werken op het (historisch) stadsbeeld (zie HBV kaart 10).

3 De hoogbouweffectrapportage

3.1 Inleiding

De inhoud van de hoogbouweffectrapportage wordt in Hoofdstuk 5.4 van de HBV geformuleerd met een aantal thema's en aandachtspunten. Deze indeling wordt in het navolgende aangehouden.

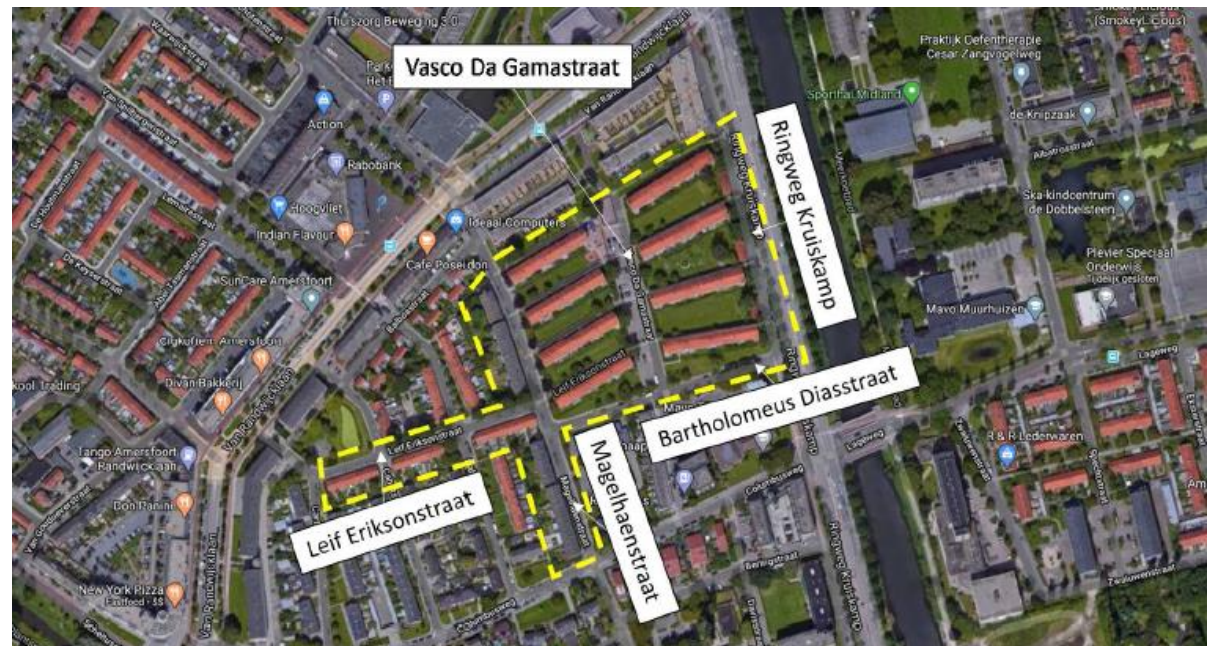
3.2 Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

3.2.1 Groeiende stad

In de huidige situatie staan op de planlocatie totaal 15 woningbouwblokken:

- een waai van 8 bouwblokken aan de Vasco da Gamastraat,
- 4 blokken langs de Magelhaenstraat,
- 3 blokken langs de Leif Eriksonstraat.

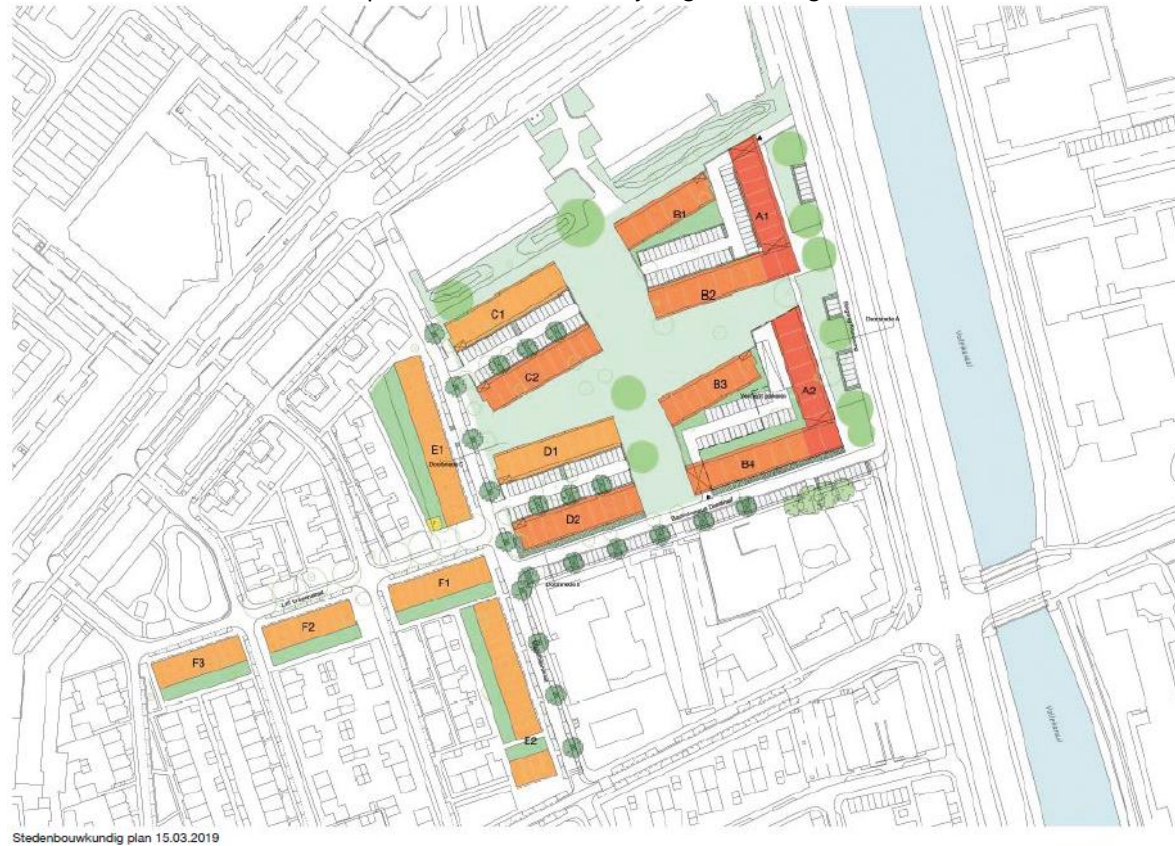
Deze woningbouwblokken zijn woon- en bouwtechnisch gedateerd en in overleg met het bestuur van de stad is besloten om deze te vervangen door nieuwbouw.



Hoogbouweffectrapportage Parkweelde 3 concept

Langs de Magelhaenstraat staan momenteel 4 gestapelde portiekblokken. Deze worden vervangen door grondgebonden woningen, zodat samen met de geplande grondgebonden woningen aan de Leif Eriksonstraat er ten westen van de Magelhaenstraat een woonomgeving ontstaat met alleen laagbouwoningen. In dit gebied wordt dus geheel een laagbouwklimaat gerealiseerd, met in stedenbouwkundige zin dus een verdunning en meer ontspannen woonomgeving.

In het gebied ten oosten van de Magelhaenstraat, ter plaatse van de huidige waaier van 8 portiekblokken, vindt een stevige verdichting plaats, zodat hier het woningaantal stevig groeit. In het plan als geheel groeit het woningaantal van in de huidige situatie ca 210 naar in de nieuwe situatie ca 400 woningen, overigens met behoud van de groene en informele kwaliteit zoals het gebied dat nu heeft. In deze zin vormt dit plan een zeer sterke bijdrage aan de groeiende stad!



Duurzame stad

Op zowel stedenbouwkundig- als op woningniveau is gewerkt aan de duurzame stad.

- behoud van bomen. De bestaande bomen zijn geïnventariseerd en in nauw overleg met de gemeente is ervoor gezorgd dat bomen gehandhaafd worden. Aanvullend zullen nieuwe bomen aangeplant worden.

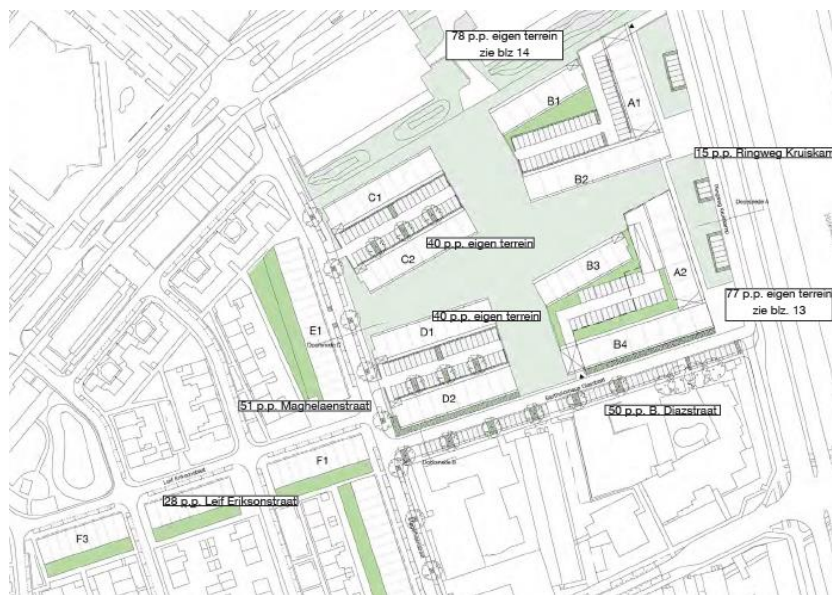


Bomeninventarisatie, te behouden en nieuw aan te planten

- parkeren en groen. In de huidige situatie wordt in het centrale parkdeel aan de Vasco da Gamastraat geparkeerd (zie luchtfoto p8). In de nieuwe situatie wordt het parkeren hier geheel weggehaald, zodat een grote centrale groene ruimte ontstaat van de Van Randwijcklaan tot aan de B. Diasstraat en van de Magelhaenstraat tot aan de Ringweg Kruiskamp. Zowel in ruimtelijke ervaring als in feitelijk gebruik zal de groene kwaliteit van het gebied dus sterk verbeteren. Het parkeren zal in de nieuwe situatie deels langs de openbare weg (zoals nu) en deels op afgesloten binnenterreinen plaatsvinden. Ook in deze situaties zal voor voldoende groene afwisseling gezorgd worden, zodat geen aaneengesloten parkeervelden of -stroken ontstaan.



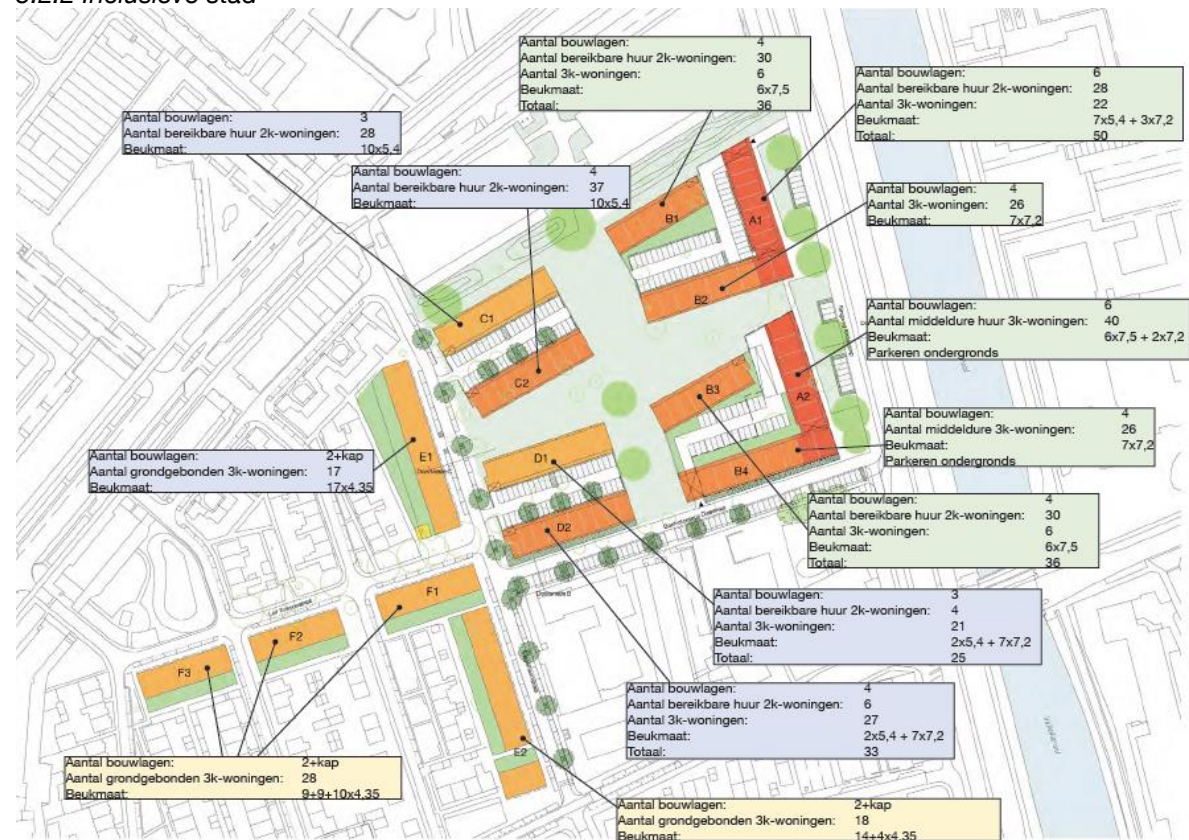
Centrale groene ruimte vanuit de B. Diasstraat



Parkeervoorstel

- bij de inrichting van de woonomgeving zal gestreefd worden naar maatregelen met meer groen, inzijsen van water waar toch verhard moet worden, bv tpv de geëiste parkeerplaatsen en een veilige woonomgeving.
- op woningniveau zal uiteraard worden voldaan aan de stedelijke ambities tav duurzaamheid en zullen de woningen gasloos worden. In het kader van circulariteit onderzoeken we de mogelijkheid van duurzame sloop van bestaande opstallen en hergebruik van materialen, gebruik maken van materialen met een lage emissie van schadelijke stoffen en toepassen van duurzaam geproduceerd hout.

3.2.2 Inclusieve stad



Aantallen en differentiatie

Hoogbouweffectrapportage Parkweelde 3 concept

Het woningaanbod zal een mix worden van deels bereikbare huur, deels vrije huur. Waren de oorspronkelijke woningen vooral bedoeld voor gezinnen; in de nieuwe situatie zullen bv gezinnen bediend worden door de grondgebonden woningen ten westen van de Magelhaenstraat, maar vindt er bovendien een zeer aanzienlijke toevoeging plaats van 2- en 3-kamer gestapelde woningen, dus ook voor jongeren en andere kleine huishoudens, en dit op een zeer aantrekkelijke plek nabij het stadscentrum.

3.2.3 Conclusie

Dit plan voorziet in een bijdrage aan de Amersfoortse ambities van de groeiende, duurzame en de inclusieve stad.

3.3 Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving

3.3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke context

In het Beeldkwaliteitsplan Parkweelde 3 dd 24 juni 2020 wordt de geschiedenis van Kruiskamp beschreven. Kruiskamp is één van de Amersfoortse uitbreidingen die na de oorlog tussen ca 1947 en 1955 ontworpen zijn door stedenbouwkundige Arie Rooimans en stadsarchitect David Zuiderhoek. Deze wijken zijn inmiddels typisch Amersfoorts en behoren tot het 'DNA van de stad'. Ondertussen hebben deze wijken dezelfde problemen als veel wijken uit deze periode:

- een verouderde woningvoorraad en een gewijzigde huisvestingsopgave.
- een verouderde wijkopvatting, waarin voorzieningen als winkels, scholen en kerken niet meer lokaal, op buurt- of wijkniveau functioneren, of helemaal niet meer gebruikt worden.
- een verouderde infrastructuur, met een gewijzigde ruimtebehoefte voor auto, fiets en voetganger, en met een gewijzigd beheer van de openbare ruimte.

Tegelijk zijn de wijk en infrastructuur schakel geworden in een, tov de oude stad, enorm gegroeid stedelijk gebied en netwerk.

Centraal in het beeldkwaliteitsplan staat de verhouding tussen de initiële kwaliteit, het karakteristieke Amersfoortse, dat geprobeerd wordt te vatten, en de actualisering van stedenbouw, woonomgeving en de nieuwe huisvestingsopgave.

Ook wordt ingegaan op de specifieke aspecten van zowel stedenbouw als architectuur en aanbevelingen gedaan hoe deze karakteristiek in de nieuwe situatie te hanteren.

3.3.2 Samenvatting en stellingname

De belangstelling en waardering voor de Amersfoortse uitbreidingen uit de periode 1947 – 1955 is groeiende. Ze zijn 'typisch Amersfoorts' en onderdeel van het DNA van de stad geworden.

Ondertussen komen deze wijken, vanwege het corporatiebezit en woningvoorraad, voor herstructurering in aanmerking. En verbetering is verandering. Betekent dit dus dat deze buurten stapsgewijs, van project tot project, hun specifieke identiteit zullen verliezen? En: is dit proces

inmiddels al zo ver gevorderd dat er geen weg terug meer is, dat de inmiddels gerealiseerde herstructureringsprojecten de toon van deze wijken al definitief hebben doen omslaan? Stoa noemt Kruiskamp 'het eerste uitbreidingsplan voor een complete woonwijk in Amersfoort' gerealiseerd volgens de Bloembladtheorie. Heden ten dage is Kruiskamp nog redelijk intact.

()

We stellen dus voor om deze ring van wijken van de Bloembladtheorie met liefde en zorg te koesteren, als een wat 'dorpse & knusse' zone direct om de binnenstad. Dit in tegenstelling tot veel steden met hier een ring van 19^e -eeuwse revolutiebouw: alsof je hier zo uit het historisch centrum 'het buitengebied' instapt!

Het Stedenbouwkundig plan van Parkweelde 3 laat daarbij zien dat het goed mogelijk is om, passend bij een centrumnabije locatie, stevig te verdichten en toch de open en groene 'landschappelijke' karakteristiek te behouden.

Aansluitend op het Stedenbouwkundig plan betekent dit dus dat we ook voor de verdere uitwerking van de bebouwing, architectuur en maaiveldinrichting voorstellen dit in de sfeer en toon van Zuiderhoek uit te voeren: ingetogen, beheerst, sympathiek en elegant en in evenwicht met de inrichting van de openbare ruimte. Tegelijk vereist dit dus van de inrichting van de openbare ruimte een precieze afstemming: enerzijds voldoende volume van bomen als 'tegengewicht' voor de bebouwing en anderzijds een grote mate van openheid en transparantie op stahoogte voor de ervaring van continuïteit van het landschap.

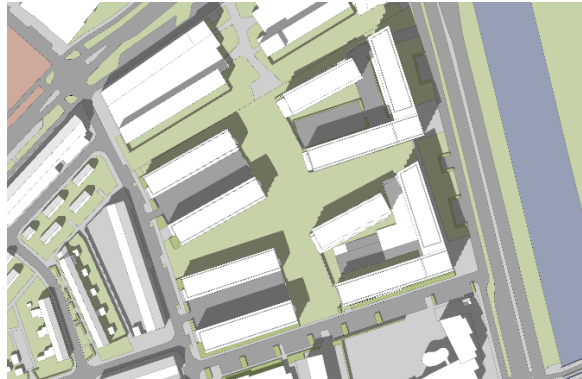
Voor de verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige en landschappelijke context verwijzen we naar het Beeldkwaliteitsplan (thema 3).

3.3.3 Windhinder

Bij de maximale bouwhoogte (maximaal 6 lagen langs de Ringweg Kruiskamp) is het op voorhand minder aannemelijk dat windhinder zal ontstaan. Uiteraard kan deze veronderstelling gezekerd worden met een apart windhinderonderzoek.

3.3.4 Zon en schaduwwerking

De gemeente hanteert hiervoor een onderzoeksnorm opgesteld door TNO. Deze vereist gedurende twee uren per etmaal bezonning in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. Gezien de vrije plaatsing van de blokken en de hoogten (6, 4, 3 lagen voor de gestapelde en 2 lagen met kap voor de eengezinswoningen) is het niet aannemelijk dat bovengenoemde norm overschreden zal worden. Uiteraard kan deze veronderstelling gezekerd worden met een apart bezonningsonderzoek.



3.4 Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten

Wat betreft de beeldkwaliteitsaspecten verwijzen we naar het 'Beeldkwaliteitsplan Parkweelde 3' dd 24 juni 2020, waarin verwerkt het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dd 25 mei 2020.



Pagina's uit het Beeldkwaliteitsplan

6.1 beeldkwaliteit langbouw

[illegible]

6.2 beeldkwaliteit gestapeld

[illegible]