



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**AMERSFOORT, ZANGVOGELWG 140
HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE**

20 FEBRUARI 2020
15373-R

HIER!
Veelzijdig Stadswonen
Amersfoort

INLEIDING	3
INLEIDING	3
KOPPELING TUSSEN DE HOOGTE, AMBITIES EN BETEKENIS VAN HOOGBOUW	3
DELTAPLAN WONEN	4
HOOGBOUW LANGS HET VALLEIKANAAL WORDT AANGEMOEDIGD	4
THEMA 1 - BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES	5
DE GROEIENDE STAD	5
DE DUURZAME STAD	6
ENERGIE	6
MILIEU	6
GEZONDHEID	6
GEBRUIKSKWALITEIT	6
TOEKOMSTWAARDE	6
THEMA 2 - BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING	8
STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	8
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	9
LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	10
AANSLUITING OP DE OMGEVING	11
WIJZIGINGEN STADSSILHOUET	12
CULTUURHISTORISCHE CONTEXT	15
ZICHTAS OP DE ONZE LIEVE VROUWETOREN	16
BELEVING OP STRAAT	18
BELEVING OP MAAIVELD	19
PARKEREN	20
WINDHINDER	21
ZON EN SCHADUWWERKING	22
PRIVACY	23

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN	24
BEHANDELING CRK	24
UITSTRALING	24
DE PLINT	26
INRICHTING BUITENRUIMTE	27
VERGROENING	27
PARKEREN	27
ONTMOETEN	27
OVERGANGEN EN HOOGTEVERSCHILLEN	32
INPASSING BESTAANDE BOMEN	33
ECOLOGIE	34
BIJLAGE: TOETS AAN KAARTEN HOOGBOUWVISIE	35



IN SAMENWERKING MET

01-10
ARCHITECTEN

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING

INLEIDING

Deze rapportage gaat over de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Zangvogelweg 140. Op deze plek wordt hoogbouw gerealiseerd die bijdraagt aan de ambitie van Amersfoort om binnenstedelijk te verdichten en aan inbreiding te doen in bestaand stedelijk gebied. De locatie 'Zangvogelweg 140' ligt ten oosten van de kruising van de Van Randwijcklaan en het Valleikanaal. De locatie is in 2017 door het ROC Midden Nederland afgestoten waardoor de locatie is vrijgekomen voor herontwikkeling.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Begin 2019 zijn door de gemeenteraad van Amersfoort voor deze locatie Ruimtelijke Randvoorwaarden vastgesteld. Deze randvoorwaarden leggen de contouren van het stedenbouwkundig plan (zoals footprint, bouwhoogte en parkeeroplossing) vast. Deze Ruimtelijke Randvoorwaarden zijn tot stand gekomen na een uitgebreide volumestudie waarin verschillende modellen zowel financieel als ruimtelijk zijn afgewogen. Het model dat in de Ruimtelijke Randvoorwaarden is opgenomen is het resultaat van de gezamenlijke inzet van zowel de initiatiefnemer als de gemeente Amersfoort en vormt een uitgangspunt waar alle betrokken partijen in geloven.

HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE

Om de ambities van woningbouw op deze locatie te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gezien de hoogte van de voorgestelde bebouwing is in deze procedure het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) een vereiste.

PARTICIPATIE

Bij het opstellen van de Ruimtelijke Randvoorwaarden heeft uitvoerige informatievoorziening in de buurt plaatsgevonden. In de zomer van 2019 heeft er nog een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden om de omgeving te betrekken bij de nadere uitwerking van het plan. Met name de inrichting van de buitenruimte was daarbij aan de orde. Verdere participatie zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.

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.

De invulling van de locatie aan de Zangvogelweg 140 bestaat uit twee gebouwen. Het lage gebouw (7 lagen) valt onder middelhoogbouw. Het hoge gebouw (19 lagen) valt onder hoogbouw+.



Huidig bebouwing op de locatie



Locatie huidig schoolgebouw aan de Zangvogelweg
bron: Slagboom en Peeters Luchtfotografie B.V.

DELTAPLAN WONEN

Het project is twee keer ter beoordeling bij de gemeenteraad van Amersfoort geweest. Deze momenten vonden plaats voordat het Deltaplan Wonen werd vastgesteld. Desalniettemin zijn de effecten van dit project gunstig in het licht van de doelstelling die in het Deltaplan zijn omschreven doordat er honderdvijfenzestig appartementen worden toegevoegd aan het middensegment. In het woningbouwprogramma zijn tevens achtentwintig sociale huurwoningen opgenomen. (35% van het totaal)

HOOGBOUW LANGS HET VALLEIKANAAL WORDT AANGEMOEDIGD

In de Hoogbouwvisie van de Gemeente Amersfoort worden een aantal gebieden genoemd waar hoogbouw wordt aangemoedigd. De lijn van het Valleikanaal is één van de lijnen in de stad waar hoogbouw door de gemeente wordt aangemoedigd. In de Hoogbouwvisie staat dat deze lijnen in de stad door hun structuur en omvang vaak open ruimten bevatten waardoor hoogbouw daar goed kan passen. Specifiek voor de Valleikanaal wordt het volgende gezegd:

“Langs deze lijn is hoogbouw passend omdat het grenst aan de open ruimte die door het water ontstaat en kan het ten goede komen aan het karakter en de kwaliteit van het gebied en het versterken van het groen- blauwe karakter. Langs het Valleikanaal kan realisatie van hoogbouw ervoor zorgen dat het gehele perceel niet grotendeels gebouwd wordt, maar dat er ook ruimte over blijft op het perceel voor groen en/of recreatie. Tegelijkertijd moet er voldoende aandacht zijn voor de gevolgen en aansluiting van hoogbouw om de omliggende bestaande wijken.”



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



Locatie valt in de lijn Eem en Valleikanaal: hoogbouw aanmoedigen

bron: kaart 10 - Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

THEMA 1 - BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES

DE GROEIENDE STAD

Amersfoort staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave. Voor verschillende doelgroepen worden voornamelijk binnenstedelijke woningen toegevoegd. Grote opgaven zoals 'Tussen Eem en Spoor' en Hoef West zorgen voor grote transformatie van de bestaande stad. Naast deze grote opgaven zijn alle kleinere ontwikkellocaties net zo van belang en bieden kansen om op wijk- en buurniveau woningen en kwaliteit toe te voegen.

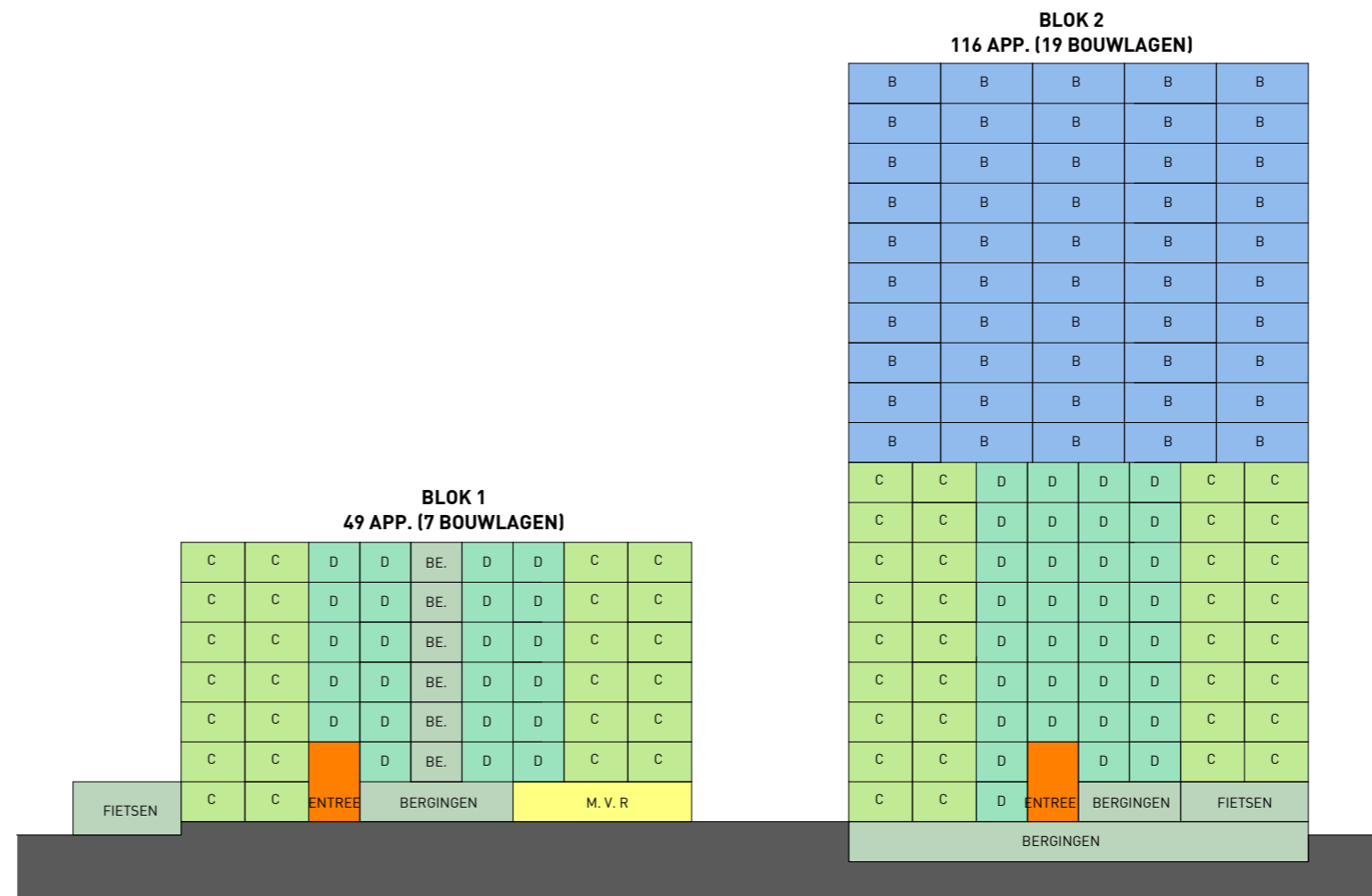
De nieuwbouw aan de Zangvogelweg past binnen de grote woningbouwopgave van de gemeente Amersfoort. Het woonprogramma van de locatie richt zich op een diversiteit aan woningzoekenden.

Naar verwachting zal een groot deel doorstromen vanuit deze wijk en de direct omliggende wijken. Toekomstige bewoners komen grofweg uit drie categorieën woningen: (sociale) huurwoning, een koopwoning uit de jaren zestig in omliggende wijken of het zijn starters op de woningmarkt. De categorie die een koopwoning achterlaat is ouder of een herstarter op de woningmarkt. Reden hiervoor zijn een scheiding, overlijden of de voorkeur voor een andere woonvorm vanwege leeftijd.

Hier op aansluitend worden drie typen appartementen ontwikkeld, die de verschillende doelgroepen kan bedienen:

- Type B: 85-95 m² GBO | 100-110 m² BVO
- Type C: 73 m² GBO | 79 m² BVO
- Type D: 42-44 m² GBO | 49 m² BVO

In totaal worden honderdvijfenzestig woningen gerealiseerd. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de locatie en verdeling van de verschillende typen appartementen binnen de woongebouwen.



TYPE	BLOK1	BLOK2	TOTAAL	BVO	GBO
B	0	50	50	100-110	85-95
C VS	11	20	31	79	73
D VS + SOC	23	32	55	49	42-44
C SOC	15	14	29	79	73
MAATSCHAPPELIJK				123	110
WONINGEN PER BLOK	49	116			
TOTAAL AANTAL WONINGEN		165			

DE DUURZAME STAD

De gemeente Amersfoort heeft een hoge duurzaamheidsambitie in de Hoogbouwvisie. Hiermee wordt gestimuleerd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn. Daarnaast is er aandacht voor duurzame mobiliteit en groene ruimte. Het nieuwbouwproject aan de Zangvogelweg heeft eveneens een hoge ambitie met betrekking tot duurzaamheid in brede zin. Om de duurzaamheid te meten, houden we de GPR aan, een veelgebruikt meetinstrument. Dit instrument meet op vijf verschillende thema's, die kort toegelicht worden:

- energie;
- milieu;
- gezondheid;
- gebruikskwaliteit en
- toekomstwaarde.

ENERGIE

De energieambitie, uitgedrukt in de Energie prestatie coëfficiënt, is <0,4 (wettelijke norm). Om dit te kunnen bereiken zijn er twee belangrijke duurzame energie componenten in dit appartementencomplex. De eerste oplossing is een WKO installatie, die warmte onttrekt aan grondwater door een warmtepomp. Deze warmte komt middels een lage temperatuur vloerverwarming in de woningen. Het tweede voorstel is het toepassen van PV-panelen op de daken van de gebouwen. Naast de WKO installatie en PV-panelen worden ook een aantal woning gebonden installaties en maatregelen in de bouwkundige constructie toegepast. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van drielaagsglas, warmteterugwinning uit ventilatielucht en hoogwaardige gevel en dakisolatie.

MILIEU

De doelstelling is om woongebouwen te bouwen met een lage onderhoudslast door de toepassing van hoogwaardige materialen. Deze toe te passen materialen moeten allemaal een lage LCA score (Levens Cyclus Analyse) hebben. Voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing zal de mogelijkheid worden geboden om bouwmaterialen te oogsten voor professionele toepassing. Het zogenaamde "Urban Mining". Daarnaast beogen wij het vrijkomende puin van de te slopen delen op locatie te breken met een puinbreker en dit materiaal als puinverharding beschikbaar te stellen als grondstof voor de betoncentrale.

GEZONDHEID

Door aan de huidige nieuwbouweisen te voldoen krijgen de woningen een gezond binnenklimaat. Ook de vloerverwarming voorkomt vervelende luchtstromen waardoor stof wordt verspreidt, hierdoor hebben bewoners minder last van allergieën. De toe te passen materialen zijn zoveel mogelijk natuurlijk. De woningen zullen een goede geluidwering hebben, zowel intern als extern.

GEBRUIKSKWALITEIT

Alle woningen zijn efficiënt ingedeeld zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van het aantal beschikbare vierkante meters. De woongebouwen zijn alzijdig qua ligging van de woningen. Hierdoor hebben alle woningen een relatief grote gevelbreedte waardoor een hoge kwaliteit ontstaat. Woningen die door de zonoriëntatie een te grote opwarming hebben, worden voorzien van een glassoort met een lagere zontoetredingswaarde. De twee woongebouwen staan midden in een parkachtige tuin. Deze tuin geeft toegang aan beide woongebouwen en de parkeergarage. Elke bewoner die de parkeergarage

gebruikt komt via een midden in het park gelegen uitgang in de gemeenschappelijke tuin uit om vervolgens naar een woongebouw te lopen. Hierdoor wordt het park/ de tuin een levendige, door veel bewoners gebruikte omgeving en meer dan alleen 'kijk'groen. De tuin loopt over in de openbare oevers van het Valleikanaal en wordt slechts gescheiden door een praktische aanduiding van de eigendomsgrens zonder dat hier een ommuurde of met hekken afgesloten situatie ontstaat.

TOEKOMSTWAARDE

De toekomstige gebruikswaarde van dit complex is hoog. De woningplattegronden zijn ontworpen zodat meerdere doelgroepen goed en prettig kunnen wonen. Doordat de energiehuishouding en de keuze voor materialen aan de meest moderne eisen voldoen kan gesteld worden dat dit complex naast duurzaam, ook toekomstbestendig is.

VOLDOENDE, GEVARIEERDE WONINGEN DIE LEVENSLLOOPBESTENDIG EN INCLUSIEF ZIJN

Er wordt ingezet op een diversiteit aan doelgroepen. 65% van de woningen zal vrije sector koop of huur worden. Daarnaast zal 35% van de appartementen bedoeld zijn als sociale huurwoning. Deze woningen worden gemengd in beide gebouwen ondergebracht.

SAMEN LEVEN IN EEN MIX VAN DOELGROEPEN

De ontwikkeling voorziet in een gebouw waar verschillende appartementen in gemaakt worden. Hierdoor ontstaat een interessante mix van doelgroepen en type bewoners die elkaar tegenkomen in de gemeenschappelijke buitenruimte. Alle bewoners betreden hun woning via de binnentuin (men kan niet vanuit de parkeergarage direct de lift nemen naar de woning). Dit bevordert het ontmoeten en een stedelijke levendigheid op de begane grond



**Betekenisvolle plekken
maken om elkaar te
ontmoeten**

In de plint van het lage woonblok is ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke functie. Een dergelijke functie bevordert de leefbaarheid en aantrekkelijkheid voor verschillende doelgroepen.

THEMA 2 - BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het plangebied ligt centraal in Amersfoort in de Valleikanaalzone. De ontwikkeling draagt bij aan een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten.

- Plangebied is circa één hectare;
- Plangebied ligt in de Valleikanaalzone;
- Recreatieve routes vanaf de locatie;
- Een belangrijke ecologische verbinding;
- Natuurlijke oevers vormen belangrijke leefgebieden voor flora en fauna;
- Loopafstand van de locatie ligt het wijkwinkelcentrum Neptunusplein;
- De ontwikkeling van het Hogekwartier en Amerena zorgen voor nieuwe sport- en recreatievoorzieningen.



Ligging plangebied

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

In de Valleikanaalzone zijn verschillende hoogbouwcomplexen aanwezig. Dit loopt op tot zeventien bouwlagen bij het complex 'De Vuurtoren'. Rond de kruising met de Hogeweg wordt op dit moment een bouwhoogte van eenentwintig lagen gerealiseerd.



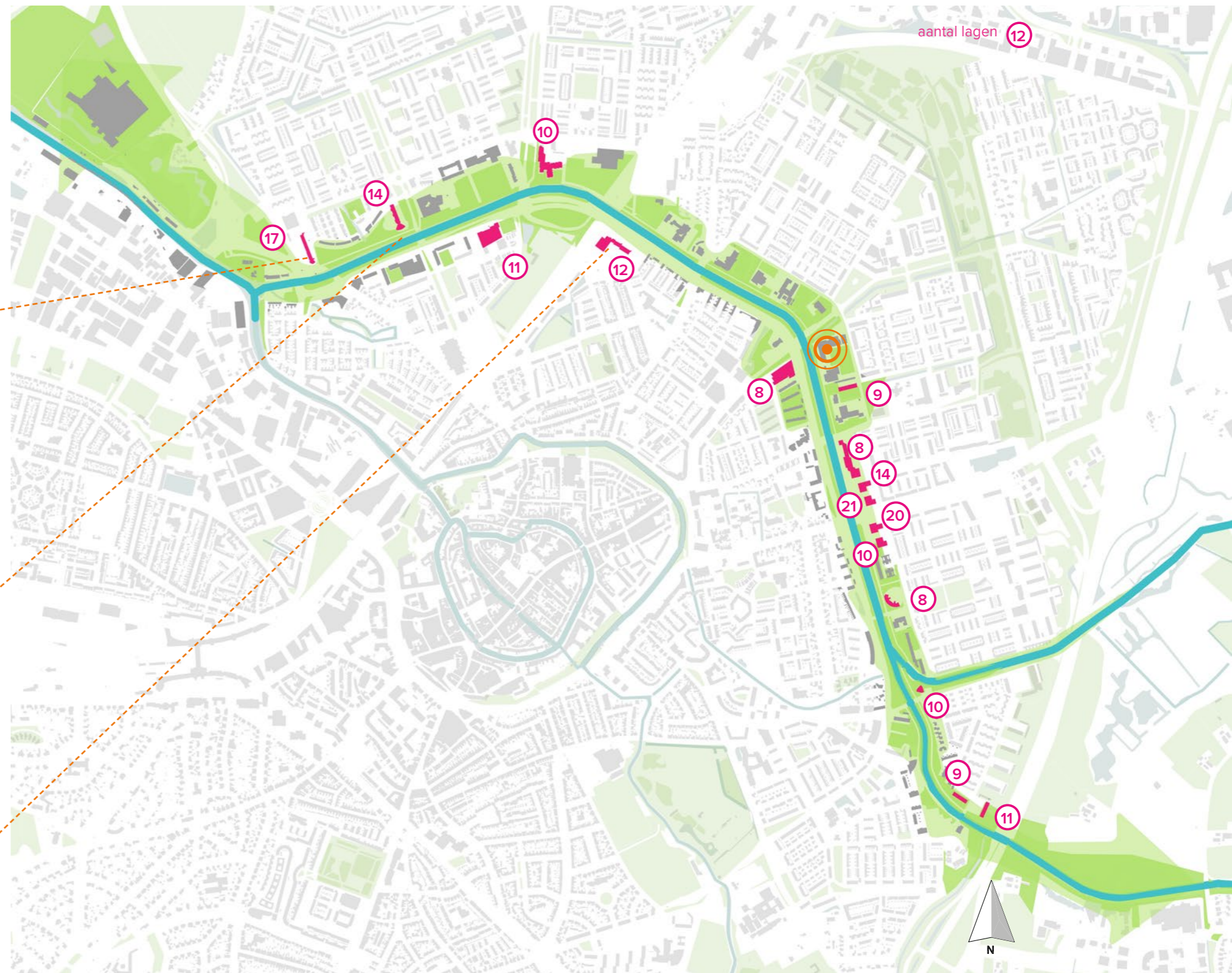
De Vuurtoren



De Waaijer



De Maroon

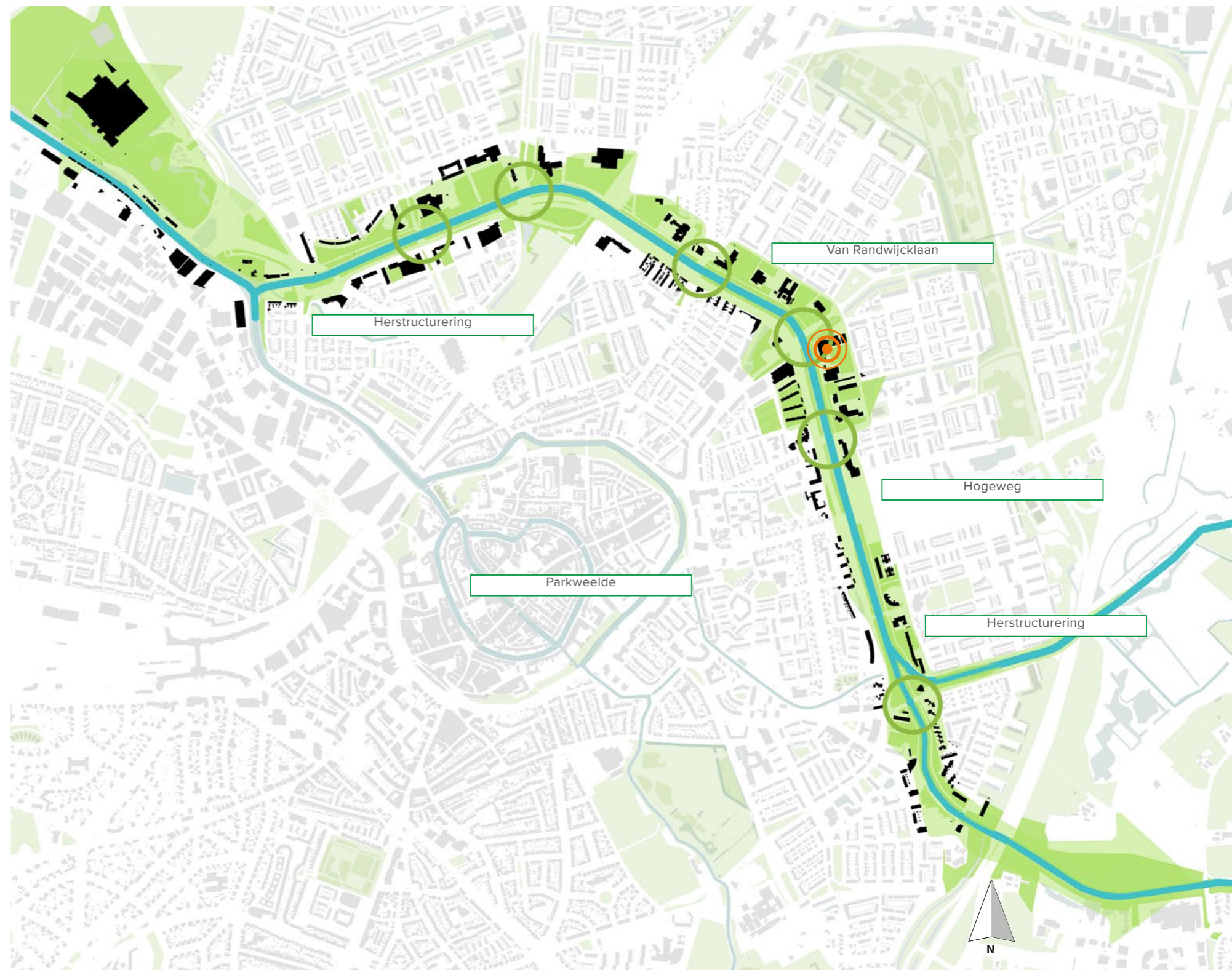


Bestaande hoogbouwaccenten in de groen-blaauwe as

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het Valleikanaal is een belangrijke as die de stad Amersfoort vormgeeft. Kernmerkend is de groene setting. Bomen en groen geven vorm aan de landschappelijke beleving van het gebied. Het Valleikanaal is een aantal jaar terug ontwikkeld als ecologische verbindingszone binnen de EHS (nu NNN). Met de herinrichting van de oevers, realisatie van moerassen en plasdras zones is het een aantrekkelijke zone geworden voor verschillende soorten flora en fauna. De volgende aspecten zijn voor elk deel van de Valleikanaalzone kenmerkend:

- Een brede waterloop met natuurlijke oevers;
- Een campus-achtige inrichting die gekenmerkt wordt door gebouwen in het groen;
- Solitaire bouwvolumes met eenzijdige geveloriëntatie;
- Diversiteit in functies, bouwhoogten en architectuur.



De Valleikanaalzone en haar verschillende beeldbepalende functies en gebieden aangegeven

AANSLUITING OP DE OMGEVING

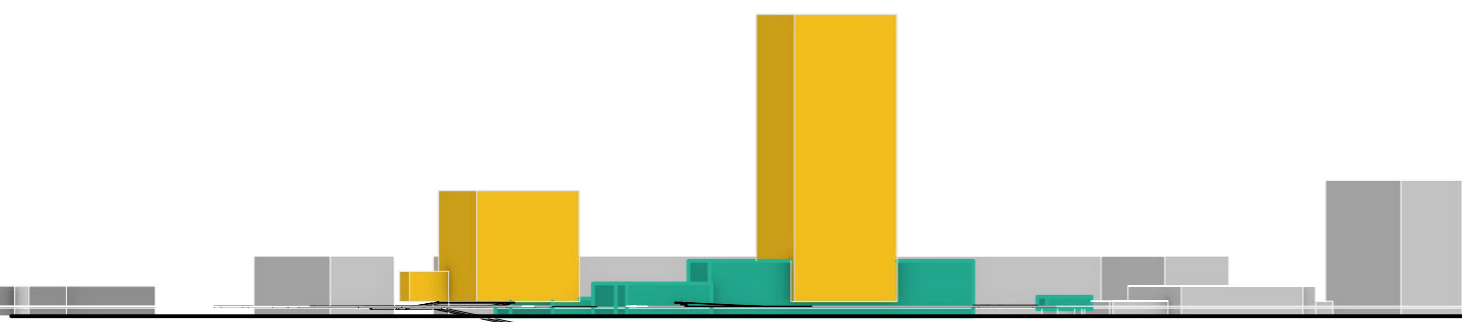
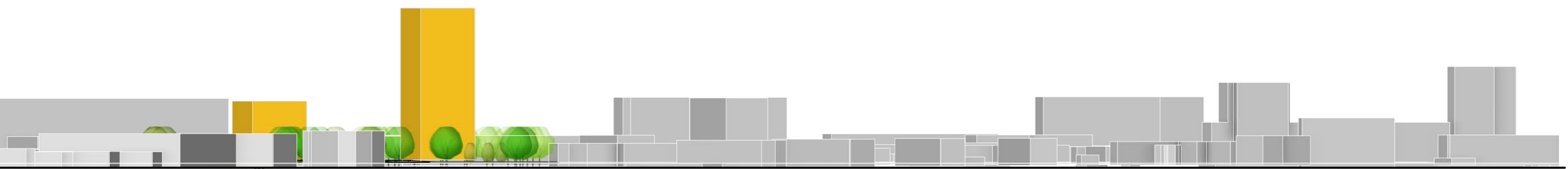
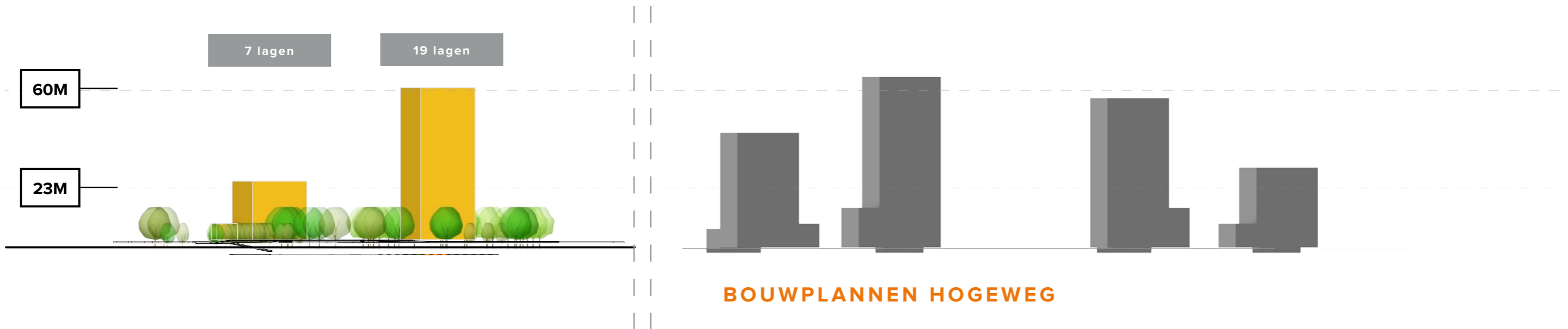
Op de locatie worden twee bouwvolumes gerealiseerd die zich elk afzonderlijk naar hun omgeving manifesteren. Het lage gebouw is circa drieëntwintig meter hoog en sluit qua bouwhoogte en massa aan op de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Het tweede bouwvolume doet dit nadrukkelijk wel. Dit gebouw zal circa zestig meter hoog worden en zal zowel op wijkniveau als op structuurniveau een stedenbouwkundig accent gaan vormen. De ligging in de buitenbocht van het Valleikanaal positioneert het volume als beëindiging van een zichtlijn over het water.

Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op de Onze Lieve Vrouwe toren niet weggenomen.

Het parkeren wordt grotendeels onder het maaiveld opgelost waardoor het doorzicht op het Valleikanaal vanuit de naastgelegen woonwijk sterk wordt verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien wordt het nieuwe maaiveld tussen de gebouwen openbaar toegankelijk waardoor de relatie tussen de bestaande wijk en de recreatieve Valleikanaalzone niet alleen visueel, maar ook functioneel wordt versterkt.



Door kleine footprint in combinatie met groen maaiveld wordt de relatie met het Valleikanaal versterkt



WIJZIGINGEN STADSSILHOUET

De hoogte van de nieuwe bebouwing heeft invloed op het profiel van de bestaande stad. De invloed van het lage gebouw is beperkt, die sluit grotendeels aan op reeds bestaande bouwhoogten langs het Valleikanaal en de aansluitende wijk ten noorden van het plangebied. Het hoge volume manifesteert zich nadrukkelijk als landpark langs het Valleikanaal.



Nieuwe bebouwing aan de Zangvogelweg in relatie tot de nieuwe hoogbouw langs het Valleikanaal aan de Hogeweg



Zicht vanaf de speelplek aan de Vogelweide in zuidelijke richting (ooghoogte)



Zicht vanaf het wandelpad langs het Valleikanaal in Zuid-Oostelijke richting (ooghoogte)



Zicht langs de Van Randwijcklaan in Noord-Oostelijke richting (ooghoogte)



Zicht langs de Van Randwijcklaan in Zuid-Westelijke richting (ooghoogte)

CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

VROEGE 'JAARRINGEN'

Amersfoort als stad is ontstaan op een strategische plek: de overgang van de hogere heuvelrug naar de lager gelegen Gelderse Vallei, aan de rivier de Eem. De stad ontwikkelde zich vanaf 1259, toen Amersfoort stadsrechten kreeg, vanuit een historische kern, die in twee fases ommuurd is. Amersfoort had toentertijd al een kenmerkende 'skyline', met de Onze Lieve Vrouwetoren als landmark. Vanaf de oude wegen, die als radialen van het platteland naar het historisch centrum liepen, was zicht op de toren.

ONTWIKKELINGEN BUITEN DE MUUR

In de 19e eeuw kwam de Industriële revolutie op gang. In deze tijd kreeg Amersfoort twee spoorlijnen: een magneet voor bedrijvigheid. Fabrieken en kazernes vestigen zich op de hoger gelegen gronden ten zuid-westen van Amersfoort. In de directe omgeving hiervan ontstaan nieuwe woningen om de arbeiders te huisvesten, zoals het Soesterkwartier. De verbeterde bereikbaarheid trekt ook een nieuwe groep geïnteresseerden aan: de stedelijke elite. Zij zien de schoonheid van het gebied en bouwen hun villa's in het groene, glooiende landschap.

DE BLOEMBLADEN VAN ZUIDERHOEK

Na de Tweede Wereldoorlog hebben veel Nederlandse steden te maken met een woningtekort, zo ook Amersfoort. De stadsarchitect van Amersfoort, David Zuiderhoek, komt met het 'bloembladconcept' als een oplossing voor dit probleem. De stad heeft zich voor de Tweede Wereldoorlog in zuid-westelijke richting ontwikkeld,



Stadsmuur

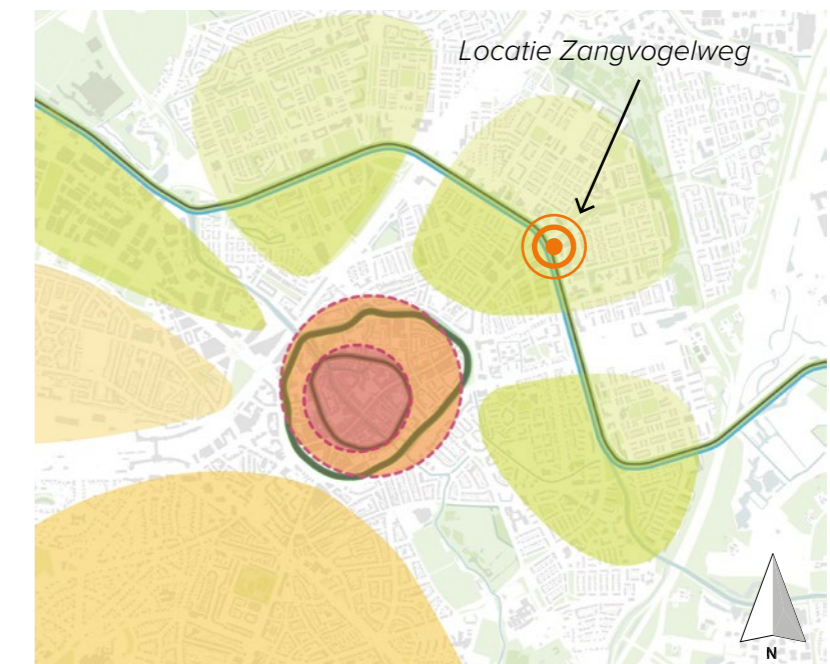


Valleikanaal

waardoor het historische centrum niet langer het middelpunt van de stad is. Het Valleikanaal, dat tussen 1935 en 1941 is gegraven, zorgt er voor dat de Gelderse Vallei goed ontwaterd is. De gronden ten noorden van de stad worden dan beter geschikt voor woningbouw. In de vorm van bloembladen zijn de nieuwe Amersfoortse wijken aangelegd. De bladen vinden hun plek tussen de historische uitvalswegen, die als radialen richting de stad lopen en zichtlijnen zijn richting de Onze Lieve Vrouwetoren. Deze radialen kruisen het Valleikanaal op meerdere plekken. Ook in de uitleg van de wijken worden nieuwe radialen opgenomen, gericht op het centrum. In eerste instantie is het Valleikanaal de nieuwe begrenzing van de bebouwde kom. Later worden de bloembladen verder naar het noorden uitgebreid. De aanleg van de wijken zorgt ervoor dat het 'scheef gegroeide' Amersfoort weer concentrisch is.

In deze periode wordt ook de zone rondom het Valleikanaal gevormd. Aan de noord-oostzijde van het kanaal werden verschillende wijken ontwikkeld. Aan het kanaal zelf werd een brede groene zone ontwikkeld: een

belangrijke groenstructuur binnen de stad Amersfoort. In deze zone werd plek gemaakt voor diverse maatschappelijke voorzieningen, die vrij in de groene ruimte staan. Begin jaren tachtig wordt de ROC-locatie ontwikkeld binnen deze groen-blauwe zone.



Jaarringen en bloembladen

ZICHTAS OP DE ONZE LIEVE VROUWETOREN

De locatie is gelegen aan de Van Randwijcklaan. Deze laan vormt één van de kenmerkende radialen van de stad Amersfoort en is tevens een voorbeeld van een zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren in het centrum.

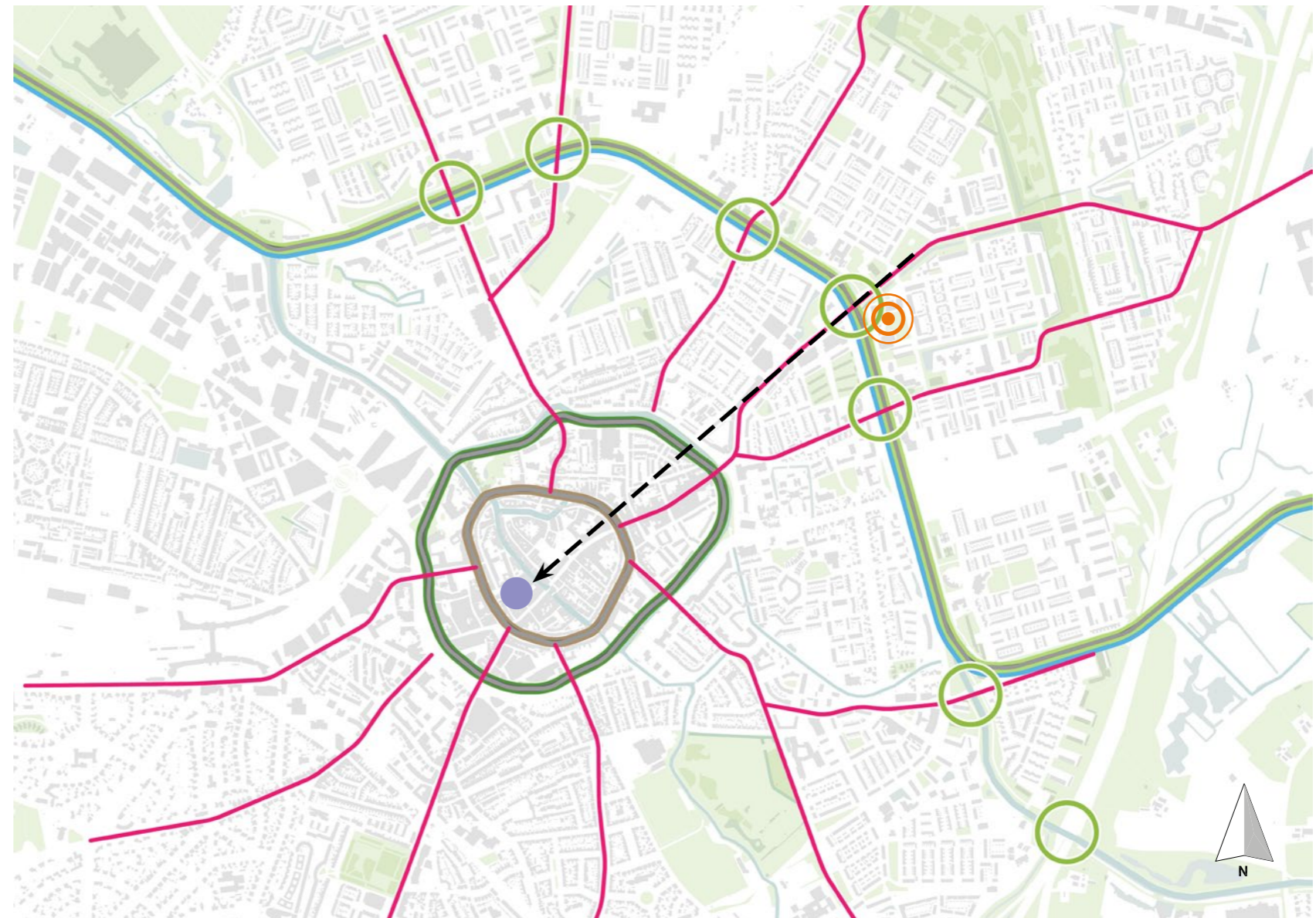
Op de volgende pagina's wordt aangegeven of de hoogbouw aan de Zangvogelweg invloed heeft op de zichtas op de toren.



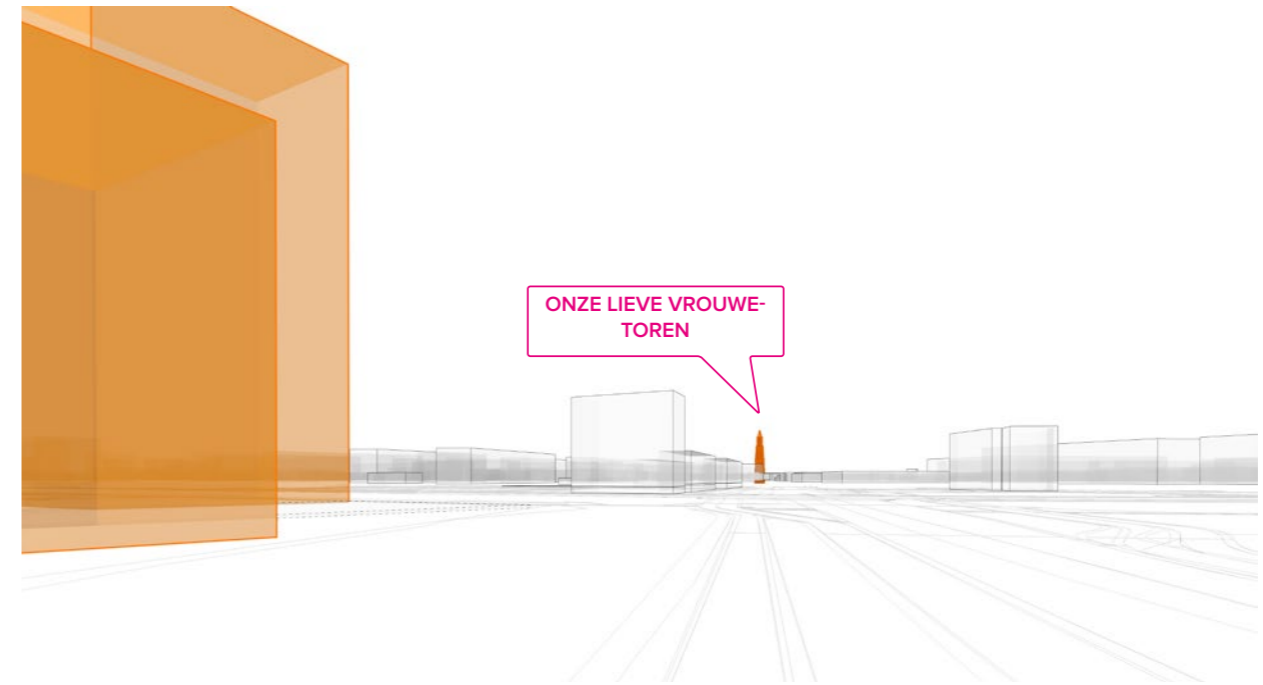
Radiale ontsluiting met zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren



Kruising Van Randwijcklaan - Ringweg Kruiskamp



Radialen gericht op de OLV-toren en belangrijke kruisingen met het Valleikanaal



Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op de Onze Lieve Vrouwe toren niet weggenomen.

BELEVING OP STRAAT

Het stedenbouwkundig plan is ontwikkeld vanuit een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke ambities vanuit de beleving op straatniveau:

- Versterking van het groene, parkachtige karakter van de Valleikanaalzone en de ecologische verbinding;
- Een kleine voetprint van bebouwing, waardoor ruimte voor groen ontstaat;
- Behouden van het zicht vanaf de radiaal naar de OLV-toren;
- Connectie tussen het Valleikanaal en de oostelijk gelegen wijk, zowel als zichtrelatie als fysiek door bijvoorbeeld wandelpaden; en
- Bijdragen aan de recreatieve toegankelijkheid van het de groen-blauwe zone rondom het Valleikanaal.



Ruimtelijke schets



Stedenbouwkundige visie: nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van de groen-blauwe zone van het Valleikanaal in een campus-achtige setting (vrijstaande, alzijdige gebouwen in het groen)

BELEVING OP MAAIVELD

Een hoogwaardige uitwerking van het plan op het niveau van het maaiveld heeft vanaf de eerste concept op de voorgrond gestaan.

In het algemeen is het zo dat het de woonblokken niet direct aan de straat (Zangvogelweg of Van Randwijcklaan) zijn gelegen maar juist terugliggend, vanaf de straat gezien achter de bestaande groene randen zijn gesitueerd.

Het directe effect op de beleving in de bestaande straten is dus beperkt. De bestaande groene structuren grenzend aan de straten worden ongemoeid gelaten.

De woonblokken zullen worden gesitueerd aan een nieuw te realiseren groen woondek op de ondergrondse parkeergarage dat alleen voor voetgangers en fietsers toegankelijk is.

Doordat de parkeerkelder tweederde verdiept is en het woondek circa negentig centimeter boven maaiveld ligt ontstaat er een natuurlijke en vanzelfsprekend duidelijke overgang tussen de publieke straten, trottoirs en het collectief private woongebied.

Door het hoogteverschil wordt het maaiveldparkeren (bezoekers) tevens minder dominant in het straatbeeld.



01-10
ARCHITECTEN

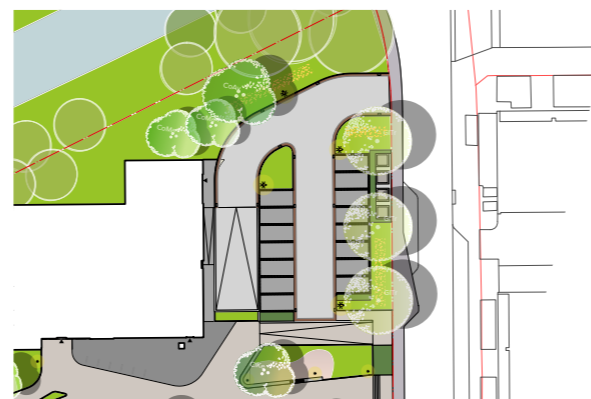


01-10
ARCHITECTEN

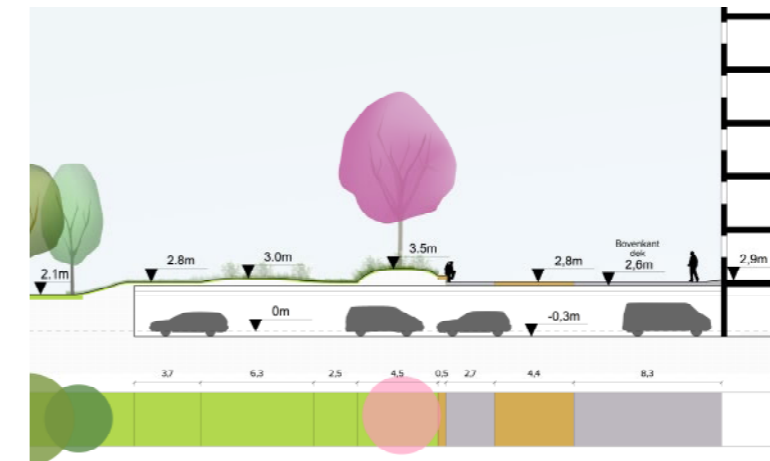
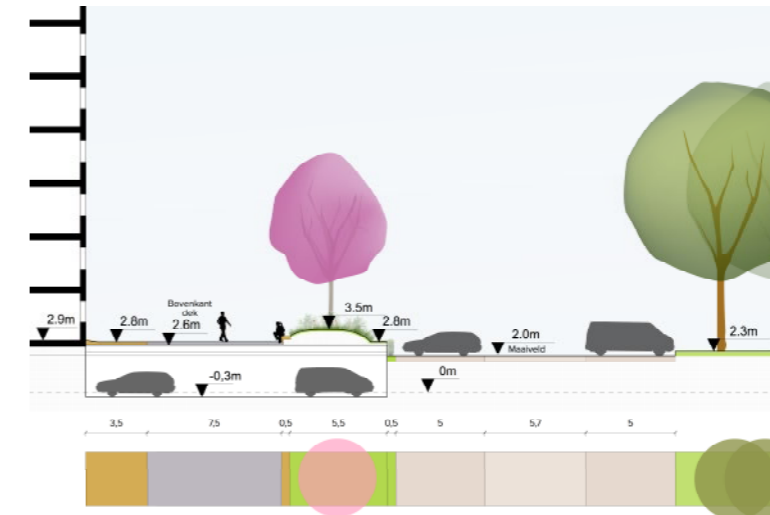
PARKEREN

De planlocatie heeft twee entree's voor autoverkeer. De noordelijke entree biedt toegang tot bezoekersparkeren en het ondergrondse bewonersparkeren. De zuidelijke entree ontsluit nog meer bezoekersparkeerplekken. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplekken is afgestemd op de gemeentelijke parkeernormen voor niet-grondgebonden woningen.

De parkeervoorzieningen voor fietsers zijn verdeeld over de parkeerkelder, de woongebouwen en op het dek. In de parkeerkelder kunnen bewoners hun fiets stallen. Daarnaast zijn in beide gebouwen een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling aanwezig op begane grond. Bezoekers parkeren hun fiets op het dek, nabij de entree's van de gebouwen. Het fietsparkeren op het dek wordt geïntegreerd in de maaiveld inrichting. Indicatieve locaties zijn aangegeven op de kaart 'Inrichtingsplan buitenruimte'.



Entree parkeergarage en in- uitrit



Parkeren onder de grond, bezoekersparkeren op maaiveld.

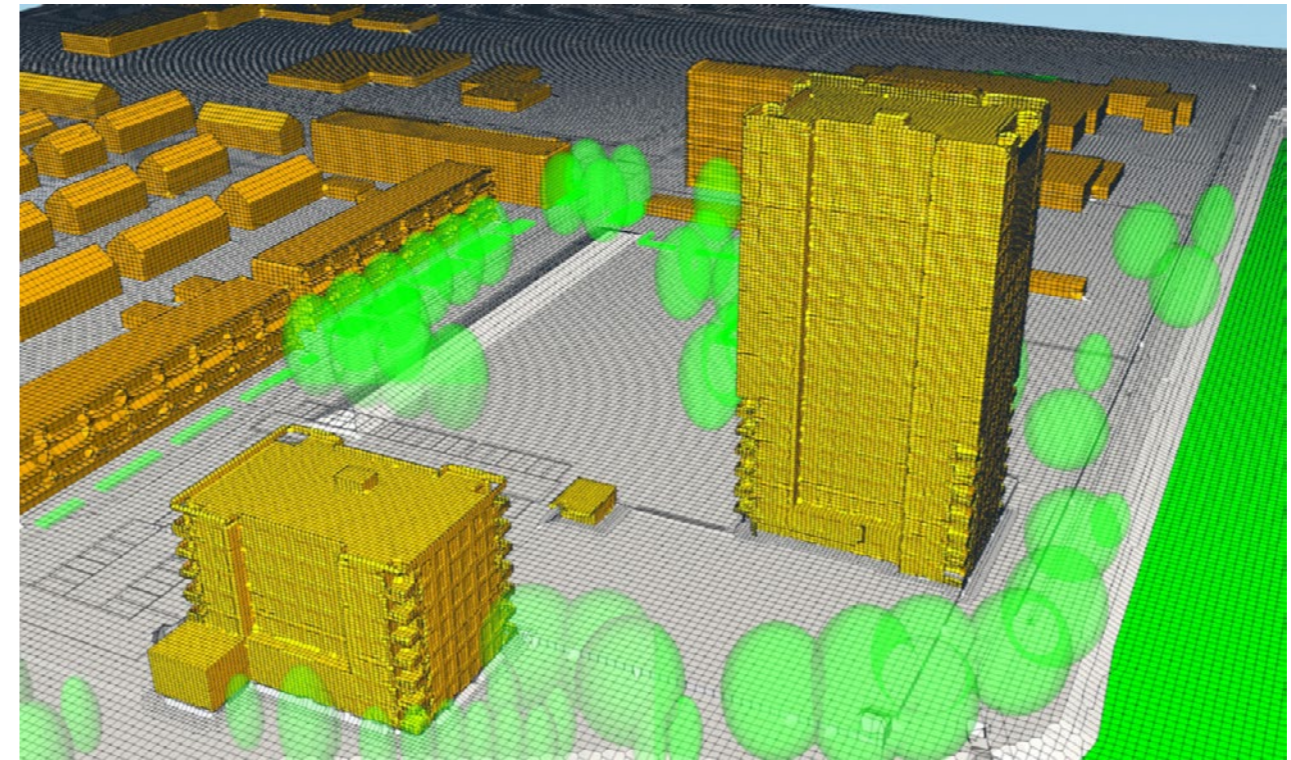
WINDHINDER

Onderzoeksbureau Peutz heeft met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing van het project HIER! te Amersfoort. Doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

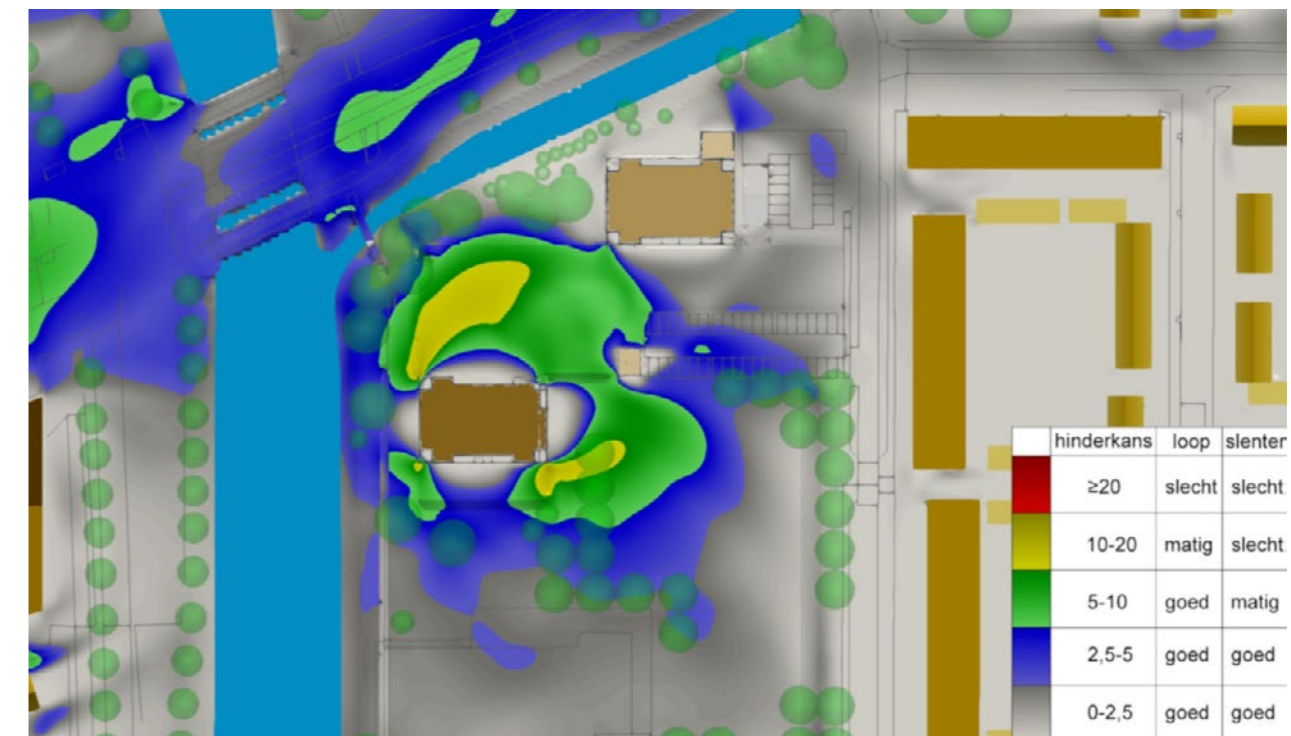
Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Rondom de geplande bebouwing op de meeste plaatsen een goed windklimaat voor doorlopen te verwachten.
- Bij een aantal hoeken van de hoge toren is het te verwachten windklimaat lokaal matig voor doorlopen. Er wordt geadviseerd bij het inrichten van het terrein in deze gebieden geen windgevoelige functies te realiseren.
- Ter plaatse van de entrees van de beide bouwdelen is het windklimaat goed voor slenteren.
- De geplande bebouwing heeft geen negatieve invloed op het windklimaat bij de bestaande omringende bebouwing
- Nergens rond het gebouw wordt een overschrijding van het criterium voor windgevaar of een beperkt risico op windgevaar verwacht.



Aanzicht oppervlakte grid rekenmodel

(bron: Windklimaatonderzoek met behulp van CFD, H6968-2-RA-001, 26 april 2019)



Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie, beoordeeld volgens de NEN 8100

(bron: Windklimaatonderzoek met behulp van CFD, H6968-2-RA-001, 26 april 2019)

ZON EN SCHADUWWERKING

Het lage gebouw ligt circa vierenzeftig meter van de bestaande bebouwing af. Het hoge gebouw respecteert een afstand van circa tachtig meter. Hierdoor zullen de effecten van schaduw op de bestaande woningen beperkt blijven. Ten aanzien van de effecten op de bezonning is een bezonningsstudie uitgevoerd.

Concluderend kan gezegd worden dat, uitgaande van de norm van TNO, alle woningen aan de Zangvogelweg voldoen aan de lichte en strenge norm. Op de deze pagina zijn beelden van deze studie opgenomen. Er zullen bestaande woningen aan de Zangvogelweg te maken krijgen met tijdelijke blokkade van de dalende zon in de late namiddag, met name in het voorjaar en najaar. Dit is extra beschaduwing naast de schaduw van de bestaande bomen al aanwezig is. Deze situatie verschilt van woning tot woning.

Ten behoeve van de ontwerpkeuzes en de dialoog met de omwonenden is uitgebreid gekeken naar de beschaduwing als gevolg van de nieuwbouw en het effect ter plaatse van de bestaande woningen. Naast de uitkomsten op basis van de normen van TNO is dit tevens gevisualiseerd door middel van een animatie van de zonnestand in een realistisch computermodel.

Op hoofdlijnen zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Het hoge blok zover mogelijk van de straat af gesitueerd.
- Een zo groot mogelijk afstand tussen de twee bouwblokken.
- Ook het lage blok wordt niet direct tegenover de bestaande bebouwing geplaatst maar op ruime afstand van de straat.

■ Daarnaast zijn volgende algemene constatering te doen:

- De effecten van de nieuwbouw zijn beperkt tot ca. de helft van het jaar.
- De effecten van de nieuwbouw zijn beperkt tot de (late) namiddag (ca. 15:00 in maart).
- Vanwege het relatief slanke silhouet van de blokken is de beschaduwing van individuele woningen beperkt tot een korte tijd.



09:00 uur

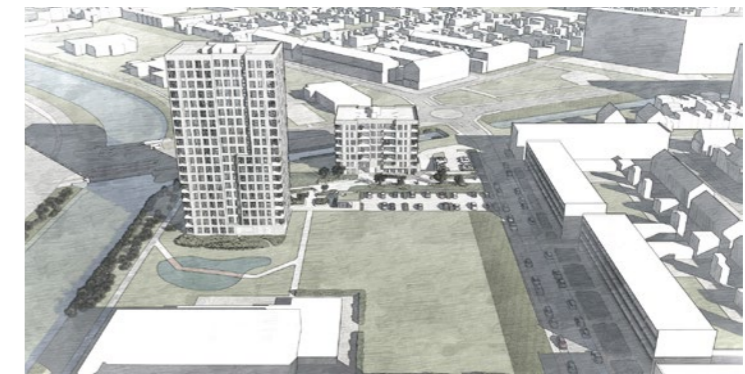


13:00 uur



17:00 uur

Toetsmoment 21 maart (bron: 01-10 architecten)



09:00 uur



13:00 uur



17:00 uur

Toetsmoment 21 september (bron: 01-10 architecten)

01-10
ARCHITECTEN

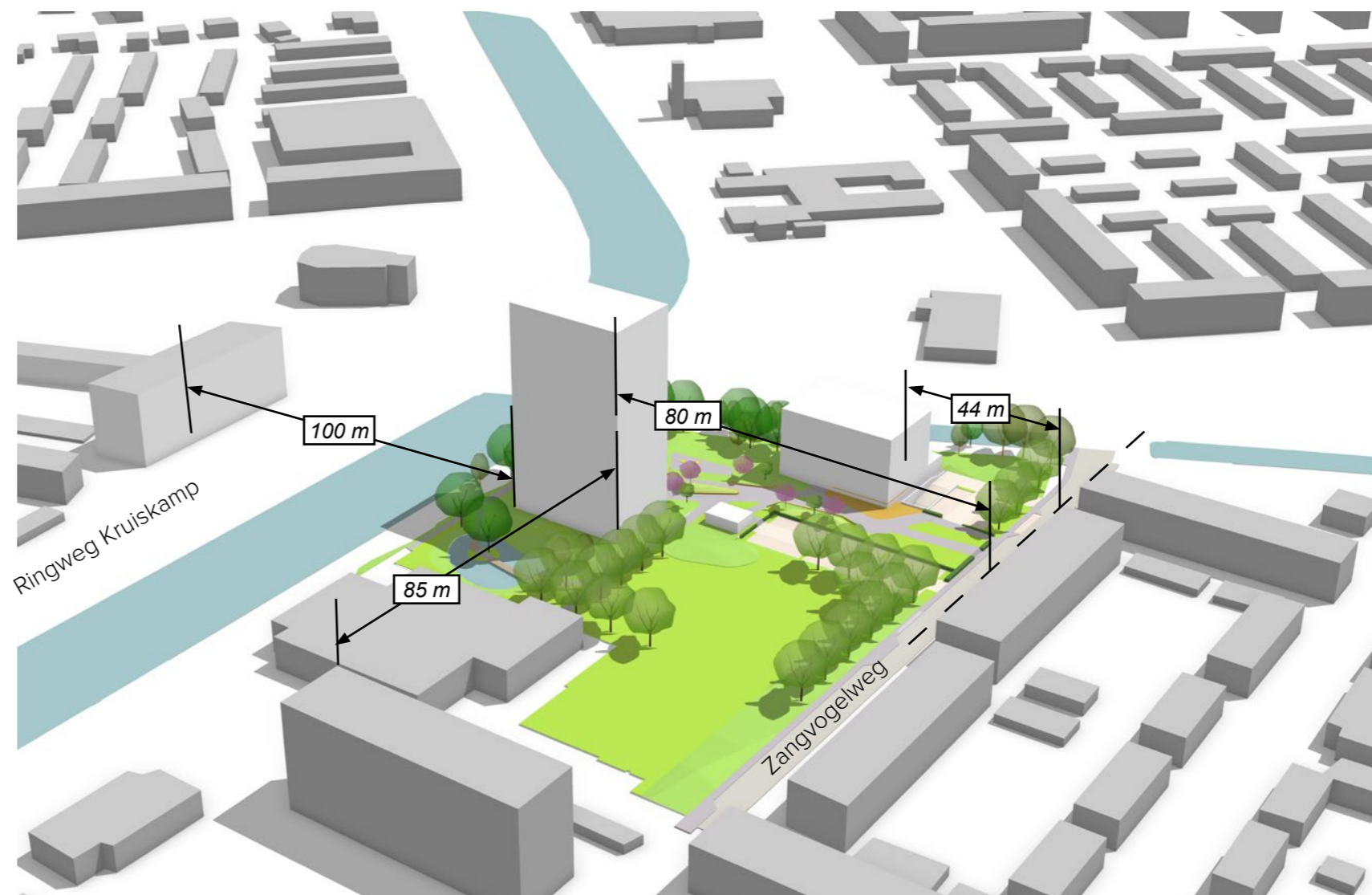
PRIVACY

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. Omwonenden kunnen dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren.

Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol. Het lage gebouw ligt circa vierenvertig meter van de dichtst bijgelegen woonbebouwing af. Het hoge gebouw respecteert een afstand van minimaal tachtig meter.

Door de toename van de bouwmassa in delen van het plangebied en het permanentere karakter van gebruik (wonen betreft een 24-uurs gebruikskarakter terwijl onderwijsgebouwen overwegend overdag en (deels) 's avonds worden aangewend, dit zowel door de week als in het weekend) is er sprake van een mogelijke afname van privacy voor objecten in de omgeving.

De nieuwe onderlinge afstanden zijn dermate dat er redelijkerwijs geen grote afbreuk aan privacy van de bestaande bebouwing



Globale afstanden tot nabijgelegen woonbebouwing

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN

BEHANDELING CRK

Het bouwplan is reeds besproken in een drietal sessies met de commissie ruimtelijke kwaliteit. De eerste sessie was op 11 april 2017. De CRK achtte op dat moment het bouwplan binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden aanvaardbaar bij verwerking van een aantal aandachtspunten;

- Samenhang en inpassing in de nog op te stellen Hoogbouwvisie;
- Sprake van 'objecten in het groen';
- Parkeren ondegroonds oplossen;
- Zichtlijnen respecteren naar de historische binnenstad;
- Hoogwaardige architectuur;
- Specifieke aandacht voor de plint en de top van het gebouw.

Op 19 november 2018 is de CRK positief de stedenbouwkundige kaders en ziet zij uit naar de architectonische uitwerking van de gebouwen.

Op 23 september 2019 geeft de CRK aan dat zij waardeert te worden meegenomen in de totstandkoming van deze ontwikkeling. Ze is positief over het bouwplan. Voor de verdere uitwerking geeft de CRK de volgende punten mee;

- Nadere invulling van duurzaamheidsaspecten zowel gebouwd als in de buitenruimte;
- Inbedding van het bouwplan in het bestaand stedelijk weefsel.

UITSTRALING

In onze visie is de kwaliteit van dit plan gebaseerd op integrale ontwerp oplossingen voor een hele set aan criteria: Van hoogwaardige architectuur, woonkwaliteit en -beleving, functionele oplossingen voor entrees, bergingen, fietsparkeren en autoparkeren, ontsluitingen voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer, de inpassingen van andere voorzieningen tot aan de inrichting van de collectieve en private buitenruimtes en de aansluiting op de openbare ruimte.

BASISVOLUMES

Daarnaast is ook de haalbaarheid van het plan in de ontwerpfase onderdeel geweest van de uitgangspunten die in dit document worden benoemd. Dat betekent dat de basisvorm van de woongebouwen gebaseerd is op geoptimaliseerde plattegronden voor het woonprogramma. Dit heeft geleid tot in de basis eenvoudige rechthoekige bouwmassa's waarin de woningen rondom een centrale

ontsluitingskern zijn georganiseerd. Alle gevels zijn hierdoor "woongevels": er zijn geen achterkanten. Het basisschema is voor beide gebouwen gelijk.

WOONPROGRAMMA EN WOONKWALITEIT

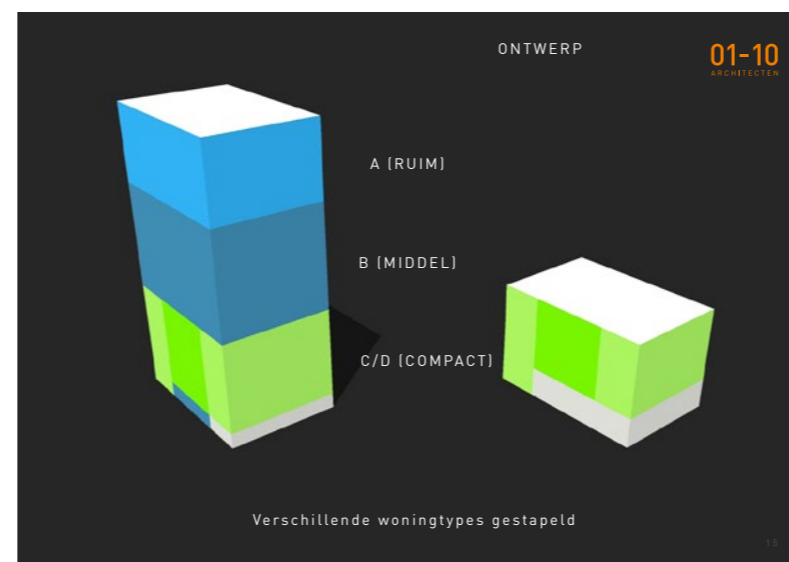
Binnen deze basisvorm is er de flexibiliteit om per verdieping kleinere appartementen of grotere appartementen te organiseren. Tevens kunnen op basis van dit schema in het lage blok woningen in het sociale huursegment worden gerealiseerd.

De verdeling van het woonprogramma van kleine en grotere appartementen geeft aanleiding tot de bewerking van de basisvolumes bijvoorbeeld in de vorm van meer of minder balkons.

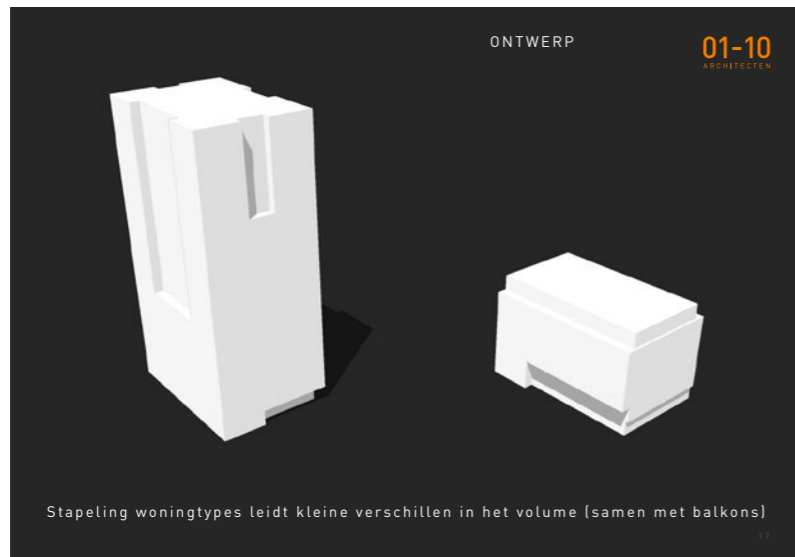
Daarnaast bieden de woningen in de lagere verdiepingen een andere woonkwaliteit (contact met straat en maaiveld, bomen etc) dan die op de hogere verdiepingen (uitzicht over de stad, centrum Amersfoort en omgeving) en wordt dat vertaald in expressieve verschillen tussen de onder- en bovenbouw.

BALKONS

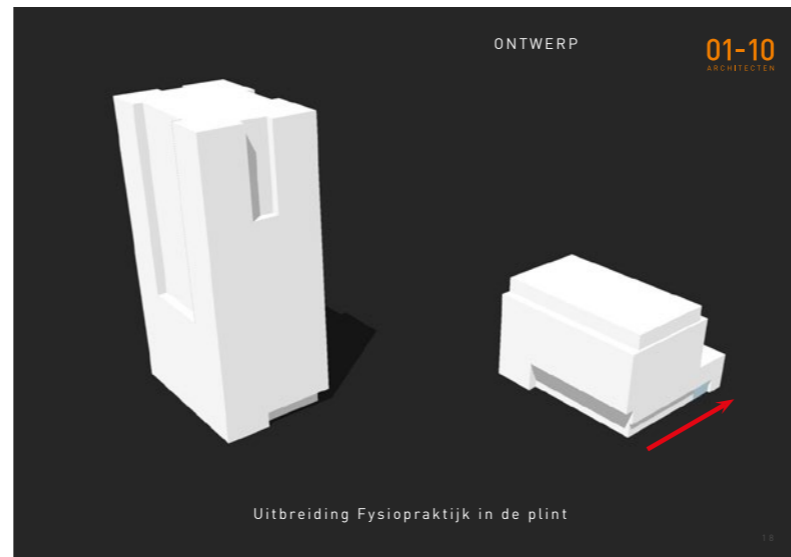
Bij de onderste zeven bouwlagen van beide blokken met acht appartementen per laag zal het beeld worden gedomineerd door open balkons rondom. Deze balkons zorgen voor een ruimtelijk en levendig beeld van de gevels direct boven maaiveldniveau. Het bovendeel van het hoge bouwblok zal juist "gladder" en abstracter worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld door het kleinere aantal balkons te integreren in de gevels uit te voeren met glasschermen ter beschutting tegen de wind.



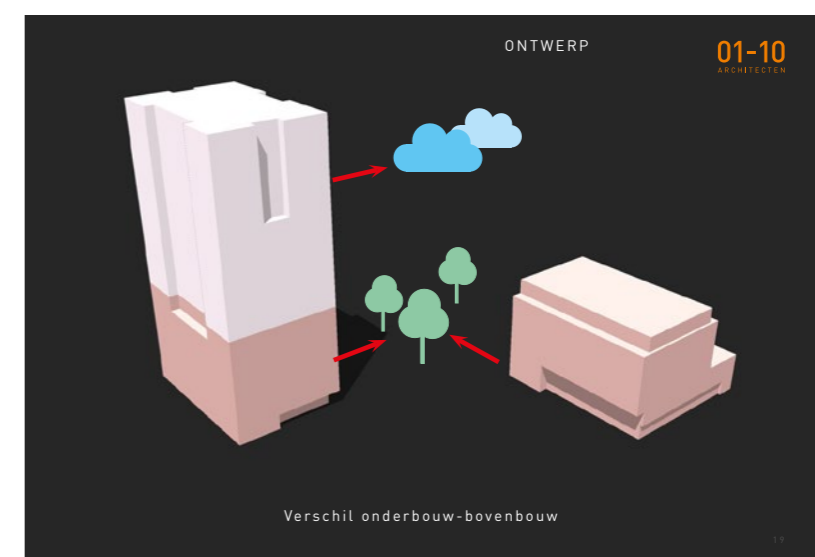
Woontypes gestapeld



Vershillen in volumes



Maatschappelijke functie in de plint



Onder-boven

ARCHITECTONISCH CONCEPT

Door de optelsom van deze bewerkingen zal de onderbouw van de blokken een meer horizontale geleiding kennen. Het rijzige bovendeel van het hoge woongebouw zal worden gekenmerkt door expressief spel van verticaal georiënteerde geveldelen in een fijne afwisseling van open en dicht. We gebruiken daarvoor de analogie van het filigreïn, zoals dat bijvoorbeeld mooi te zien is in lampen van geweven bamboestroken. In plaats dus van vlakke, massieve gevels “met gaten” en “uitsteeksels” zal dit een meer strak, abstracter beeld zijn als een weefsel waarin gevelopeningen en buitenruimtes zijn opgenomen.

VERBIJZONDERING GEBOUWPLINTEN

Wat tevens heel essentieel zal zijn voor de beleving van de woongebouwen op maaiveldniveau is de uitwerking van de plint. Het samenspel van functionele en esthetische aspecten zullen integraal het aangezicht (het “smoel”) van de woongebouwen bepalen. Zo maakt de dubbelhoge entreehal de hoofdentrees expressief en herkenbaar. Elk blok krijgt een inpandige collectieve fietsenberging op

maaiveldniveau die daardoor aantrekkelijk in het gebruik zal zijn. Dit voorkomt dat er een rommelig beeld ontstaat van buiten gestalde fietsen rondom de entrees.

ENTREE WOONGEBIED

Vanwege de verhuurbare ruimte in het lage blok zullen de individuele bergingen op de 1e verdieping zijn gelegen. Samen met de hoofdentree, fietsenbergingen en verhuurbare ruimte in de plint geeft dit aanleiding om de eerste twee bouwlagen verregaand te verbijzonderen t.o.v. de woonverdiepingen daarboven. Daarbij geeft de verhuurbare ruimte in blok 1 aanleiding om de relatie van het blok met de Zangvogelweg uit te werken. Het architectonische aanzicht (“voorgevel”) wordt daarmee onderdeel van de beleving van de entree van het woongebied vanaf de Zangvogelweg.

WONEN OP MAAIVELD

Op maaiveldniveau worden naast de entrees en fietsenbergingen aan de groene westzijde ook nog woningen gerealiseerd. Dit verhoogt het gevoel van

sociale veiligheid en bepaalt en sterke mate de beleving van het plan en directe omgeving, bijvoorbeeld vanaf het voetpad langs het Valleikanaal. Doordat het entreeniveau van het dek en daarmee het begane grond niveau van de woongebouwen enigszins is verhoogd ten opzichte van het bestaande straatniveau liggen de balkons van deze appartementen wat hoger dan de openbare ruimte en paden. Doordat de bewoners nadat ze hun auto hebben geparkeerd eerst op het woondomein uitkomen alvorens de hoofdentree van de woongebouwen op te zoeken levert dit een grote bijdrage aan levendigheid en sociale veiligheid van het woonmilieu op deze plek.

MATERIAAL

Qua materialisatie wordt globaal gedacht aan meer “tactiele” materialen als metselwerk in de onderste geveldelen en meer abstracte en gladdere materialen in de hoogbouw. We denken aan een lichte kleurstelling in natuurlijke samenhangende kleurtonen met subtiele verschillen tussen boven- en onderbouw en tussen het lage en hoge woongebouw.

DE PLINT

Van meet af aan is vooropgesteld dat er geen blinde plinten gerealiseerd zouden worden en dat de kwesties gerelateerd aan de realisatie van buitenbergingen, de stalling van fietsen, hoofdentree 's, vluchtwegen etc integraal onderdeel zouden worden van het plan. De volgende concrete oplossingen zijn hiervoor gevonden:

- In elk van de 2 blokken wordt ook op de begane grond gewoond, deze woningen met bijbehorende buitenruimtes zijn gelegen aan de groene westzijde van de blokken.
- De hoofdentrees zijn prominent vormgegeven, onder andere door de dubbele verdiepingshoogte van de entreehal. Daarnaast met voldoende ruime maatvoering en gebruik van veel glas, en tenslotte met mooi in de architectuur geïntegreerde luifels die de hoofdentree duidelijk herkenbaar accentueren.

- Het grote aantal buitenbergingen van het hoge blok is in de kelder ondergebracht.
- In beide blokken in een inpandige fietsstalling voor de bewoners voorzien. Om zo een laagdrempelige oplossingen aan te bieden en het risico op verrommeling rondom het woongebouw te voorkomen.
- In het lage blok op de hoek georiënteerd op de entree van het woongebied aan de Zangvogelweg is een verhuurbare ruimte voor een maatschappelijk functie opgenomen. Uitgangen van vluchtwegen zijn zoveel mogelijk gecombineerd met dagelijks functionele entree van bergingen, fietsen etc.
- De ingang van de parkeergarage is samengevoegd met de locatie voor bezoekersparkeren. Op deze manier wordt het aantal in-/uitritten aan het trottoir geminimaliseerd.

- Doordat de parkeerkelder 2/3 verdiept is en het woondek ca. 90cm boven maaiveld ligt ontstaat er een natuurlijke en vanzelfsprekend duidelijke overgang tussen de publieke straten, trottoirs en het collectief private woongebied.
- In de rand van dit woondek aan de straatzijde wordt tevens een collectieve oplossing voor de afvalverzameling opgenomen.
- Hoewel het gehele plan bedacht is in hoogwaardige materialen die de tand des tijds op een mooie manier zullen doorstaan geldt dat nog extra voor de materialiseren van de plinten. Hierbij wordt gebruik gemaakt voor hoogwaardige steenachtige materialen, beton en metselwerk die robuust zijn en met gevoel voor detail zijn verwerkt.



INRICHTING BUITENRUIMTE

De buitenruimte rondom de bebouwing is de drager van de plek en verbindt het geheel met de omgeving. De inrichting draagt bij aan de groene sfeer van het Valleikanaal en doet mee in het campusachtige gevoel wat kenmerkend is voor deze groen-blauwe zone. De groene sfeer rondom het kanaal is voelbaar vanaf de Zangvogelweg.

VERGROENING

De inrichting is een vergroening van de plek ten opzichte van de huidige situatie en is duurzaam en klimaatbestendig. Er wordt rekening gehouden met waterberging (in de waterpoel) en piekafvoeren (richting het Valleikanaal). Bomen en groen zijn de longen van de stad en deze binnentuin draagt bij aan de 'ademende' stad. Door de verkoelende en beschutte werking van het groen, wordt een prettige verblijfsruimte gemaakt. De ruimte tussen de twee gebouwen, op de parkeerlaag, wordt ingericht als een tuinachtige binnenplaats. Door het geheel glooiend in te richten, wordt een subtiele overgang gemaakt naar het Valleikanaal. Ook geven de glooiingen ruimte voor wortels van bomen, heesters en grassen. De tuinachtige sfeer in de binnentuin loopt over in meer landschappelijke vormen richting het Valleikanaal, met bijvoorbeeld een poel. Het dek ligt iets verhoogd ten opzicht van het maaiveld. Op deze manier wordt onderscheid gemaakt tussen openbaar en privé. De verhoging wordt ingekleed met groen en glooiingen en heeft een groen karakter. Ook is er zicht richting het Valleikanaal mogelijk. Voor de exacte begrenzing tussen openbaar en privé is verdere uitwerking van het plan noodzakelijk.

PARKEREN

Het parkeren voor bewoners vindt voor het overgrote deel plaats onder het maaiveld. Bezoekers parkeren op maaiveldniveau in een koffer die verdiept ten opzichte van het nieuwe maaiveld is gelegen. Op deze manier worden deze parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken. Bewoners kunnen hun fiets inpandig parkeren. Bezoekers kunnen hun fiets kwijt op het dek.

ONTMOETEN

De binnentuin dient als ontmoetingsruimte voor verschillende doelgroepen. De toegangen tot alle woningen zijn gelegen aan deze collectieve buitenruimte. Vanuit de parkeergarage zal men via het dek de woning betreden (dus niet met een lift vanuit de parkeerlaag).

Dit komt de levendigheid van de buitenruimte ten goede. Door het introduceren van speelelementen en zitplekken wordt men uit huis gelokt. Verbindingen aan het Valleikanaal worden opgepakt om een connectie te maken met grotere routes. Dit zet mensen aan tot bewegen.



*Impressie ontwerp
ruimte tussen gebouwen*



LEGENDA

	Pleinverharding
	Rijbaan
	Parkeerplek
	Halfverharding
	Pleinverharding (Accent)
	Molgoot
	Vlonder
	Gazon
	Bloeiende heesters
	Nieuwe bomen
	Bestaande bomen
	Vaste planten zon
	Vaste planten schaduw
	Bloemrijk gras
	Bloembollen
	Oeverbeplanting
	Zitranden
	Zittingen
	Groot armatuur
	Bolderpaal
	Ondergrondse containers
	Fietsbeugel
	Faunatoren
	Paalkast
	Speelplek
	Poel
	Plangrens

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN

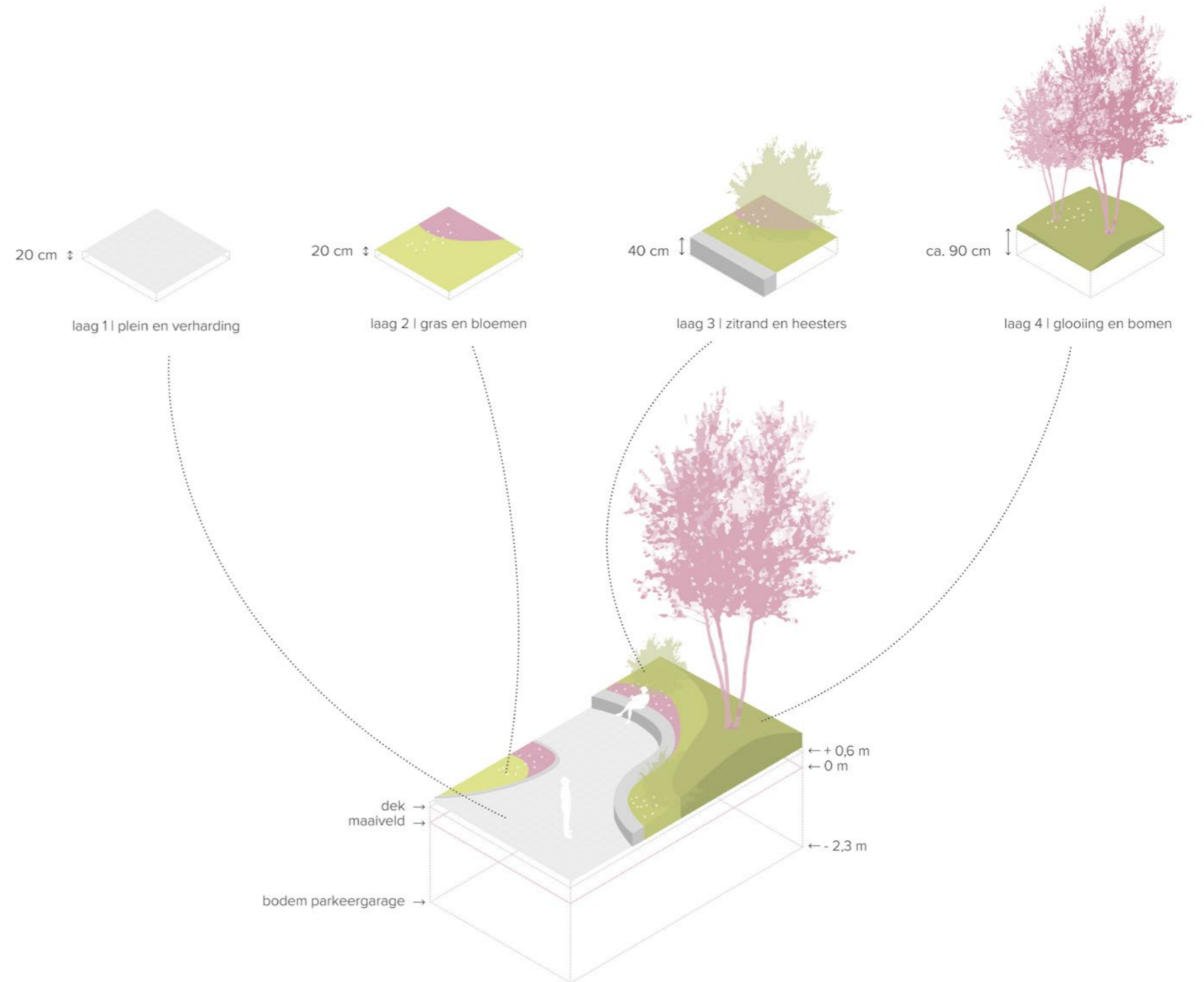
INRICHTING BINNENTUIN

Tuin op het dek bestaat uit vier lagen. Om connectie te houden met de sfeer van het Valleikanaal vanaf de Zangvogelweg wordt het dek zo laag mogelijk gehouden, met zestig centimeter boven maaiveld als uitgangspunt. Op plekken waar gras, heesters of bomen komen, wordt iets verhoogd om genoeg wortelruimte beschikbaar te maken. Zo ontstaat een glooiende binnentuin.

De essentie van het inrichtingsplan is om veel functies onder de grond te maken om tegelijkertijd extra beleving en een fijn windklimaat in de openbare ruimte te maken.

De vier lagen bestaan uit:

- laag 1 - verharding: 20 cm boven het dek
- laag 2 - gras en bloemen: 20 cm boven het dek
- laag 3 - zitrand en heesters: 45 cm boven het dek
- laag 4 - glooiingen en bomen: 90 cm boven het dek



Opbouw van de binnentuin boven het dek



Laag 2 - voorbeeld van vaste planten



Laag 1 - verharding met accenten



Laag 2 - grassen



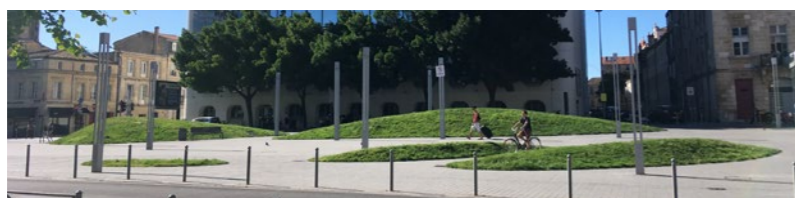
Laag 3 - zitrand met groen



Laag 4 - glooiing met bomen



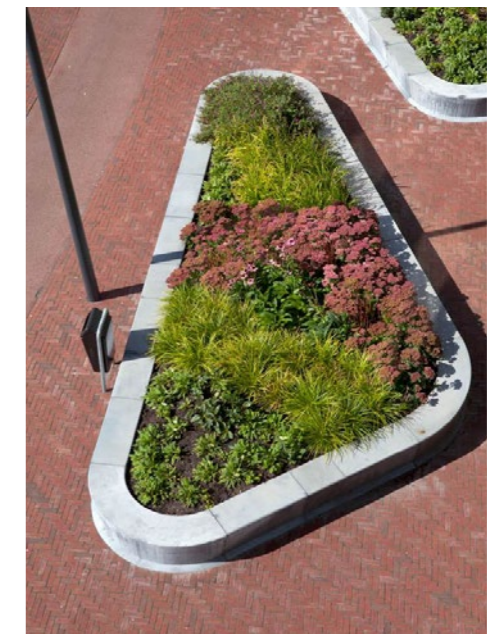
Laag 1 - verharding met accenten



Laag 4 - glooiingen



Laag 3 en 4 - heesters en bomen



Laag 3 - zitrand met groen



Impressie VO Inrichtingsplan

01-10
ARCHITECTEN

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN

OVERGANGEN EN HOOGTEVERSCHILLEN

De binnentuin, die iets verhoogd ligt door de onderliggende parkeerbak, loopt over in de omliggende Valleikanaalzone. Deze overgang wordt gemaakt door glooiingen in het maaiveld, door muurtjes op de plekken waar de architectuur de rand van de parkeerbak definieert of door groene muren aan de zijde van de Zangvogelweg.

Ter plekke van de overgang naar de Valleikanaalzone wordt een meer natuurlijke inrichting toegepast met bomen en een poel (hierover meer in de paragraaf 'ecologie').

Aan de kant van de Zangvogelweg wordt het hoogteverschil opgevangen door een groene muur. Deze bestaat uit stevige blokken van organisch materiaal waarop planten kunnen groeien.



01-10
ARCHITECTEN

Omgang met hoogteverschillen

INPASSING BESTAANDE BOMEN

Voor de inrichting van het plangebied zijn de bestaande bomen geïnventariseerd en beoordeeld op onder andere conditie, levensduur en onderhoud door Nijhuis Groenvoorzieningen (BER/BEA Zangvogelweg te Amersfoort, d.d. 23 juli 2018). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen, die nog in goede conditie zijn, te behouden.

In totaal zijn vierenzestig bomen geïnventariseerd op de locatie. Hiervan worden eenentwintig bomen gerooid. Deze staan op de locatie waar de nieuwe bebouwing of bijbehorende verharding komt of zijn afgekeurd om kwaliteit en toekomstperspectief. Zes bomen staan in de gevarezone van de graafvrije zone. In de nieuwe binnentuin en omgeving worden nieuwe bomen aageplant om een prettig leefklimaat te vormen. Hierbij wordt rekening gehouden met doorzichten vanaf de Zangvogelweg naar het Valleikanaal.

Om de bestaande bomen te behouden is het van belang om zorgvuldig te werk te gaan. Met name door de graafwerkzaamheden en bij bronnering kan schade optreden aan de bomen. Er wordt geadviseerd om een bomenwacht aan te stellen, die de graafwerkzaamheden begeleidt en een werkplan kan schrijven 'hoe om te gaan met de bomen'. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan hebben de bomen goede vooruitzichten en treedt zo weinig mogelijk schade op in de toekomst.



Te behouden bomen (groen), te kappen bomen (rood) en bomen in gevarezone van graafvrije zone (blauw) in kaart gebracht



Nieuwe bomen

ECOLOGIE

Ecologie in brede zin speelt een grote rol binnen de ontwikkeling van de Zangvogelweg. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de huidige ecologische kwaliteiten, ook tijdens de sloop en bouw. Hiervoor zijn uitgebreide onderzoeken gedaan, waaronder een Quicksan flora- en fauna (Quicksan flora- en fauna Zangvogelweg 140 Amersfoort, d.d. 31 juli 2018) en de voorgenoemde boomeffectrapportage (BER/BEA Zangvogelweg te Amersfoort, d.d. 23 juli 2018). Daarnaast krijgt ecologie een rol binnen het ontwerp van de buitenruimte.

Het Valleikanaal is enkele jaren geleden ingericht als ecologische verbindingszone en worden door de bestemming 'waarde-ecologie' beschermt binnen het vigerende bestemmingsplan. Er zijn een aantal doelsoorten aangewezen, zoals de ringslang, rietgors en bruine pad. Om deze soorten te faciliteren zijn er riet(landen), poelen, natte graslanden, moerassen en plasdraszones aangelegd.

In de inrichting van het plangebied ten zuiden van de bebouwing wordt bijgedragen aan deze ecologische verbindingszone. Een nieuwe poel wordt aangelegd om een bijdrage te leveren aan de leefomgeving van de doelsoorten.



Voorbeeld van poel met vlonderpad



Voorbeeld van poel met vlonderpad

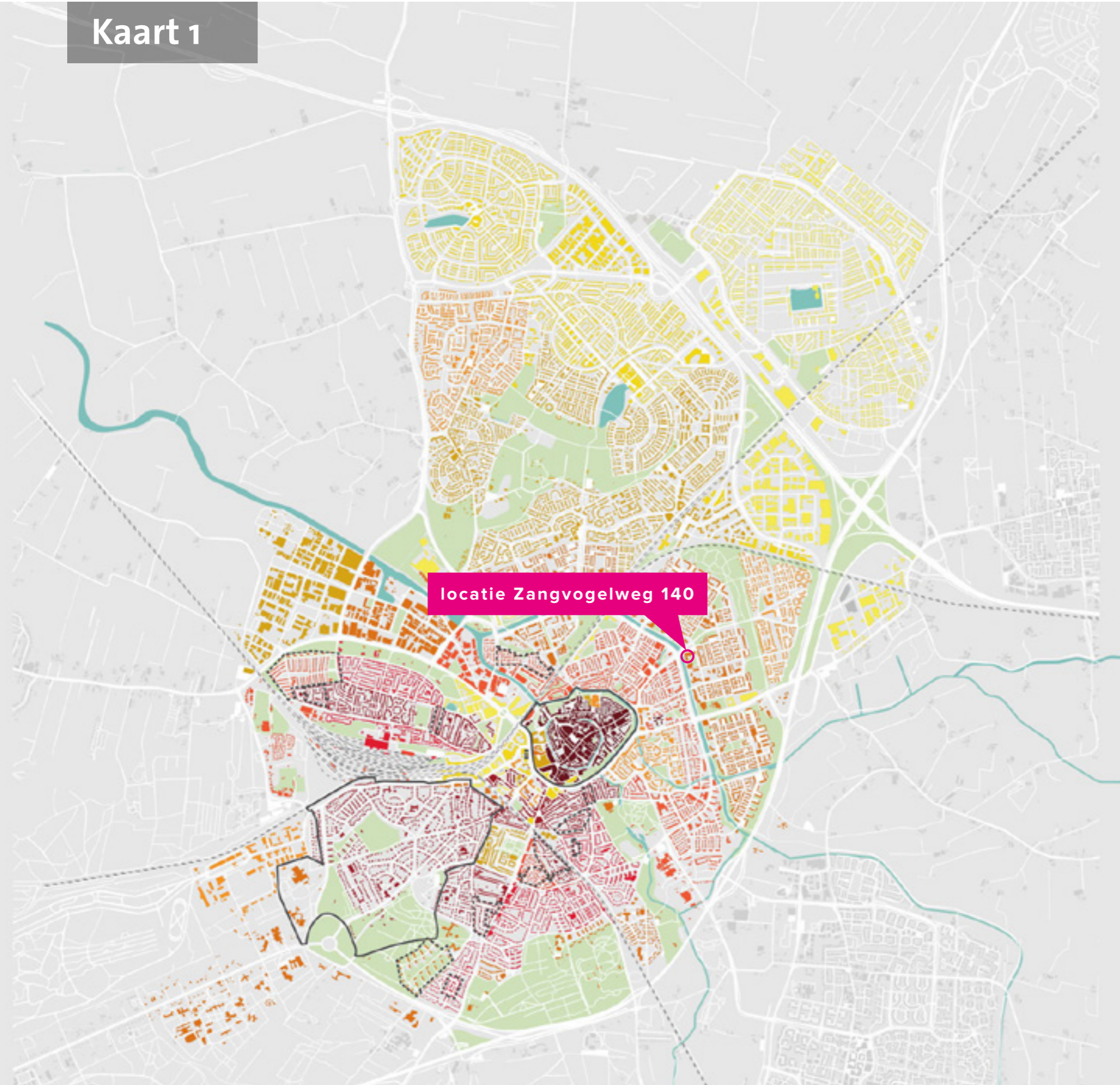


Poel

BIJLAGE: TOETS AAN KAARTEN HOOGBOUWVISIE

De hoogbouwvisie bevat een groot aantal kaarten waarop de stad Amersfoort is weergegeven in relatie tot aspecten van bij de toetsing van hoogbouw van belang zijn. In deze bijlage is op al deze kaarten de locatie van de voorgestelde locatie weergegeven en voorzien van een conclusie t.a.v. het specifieke criterium dat op de kaart is weergegeven.

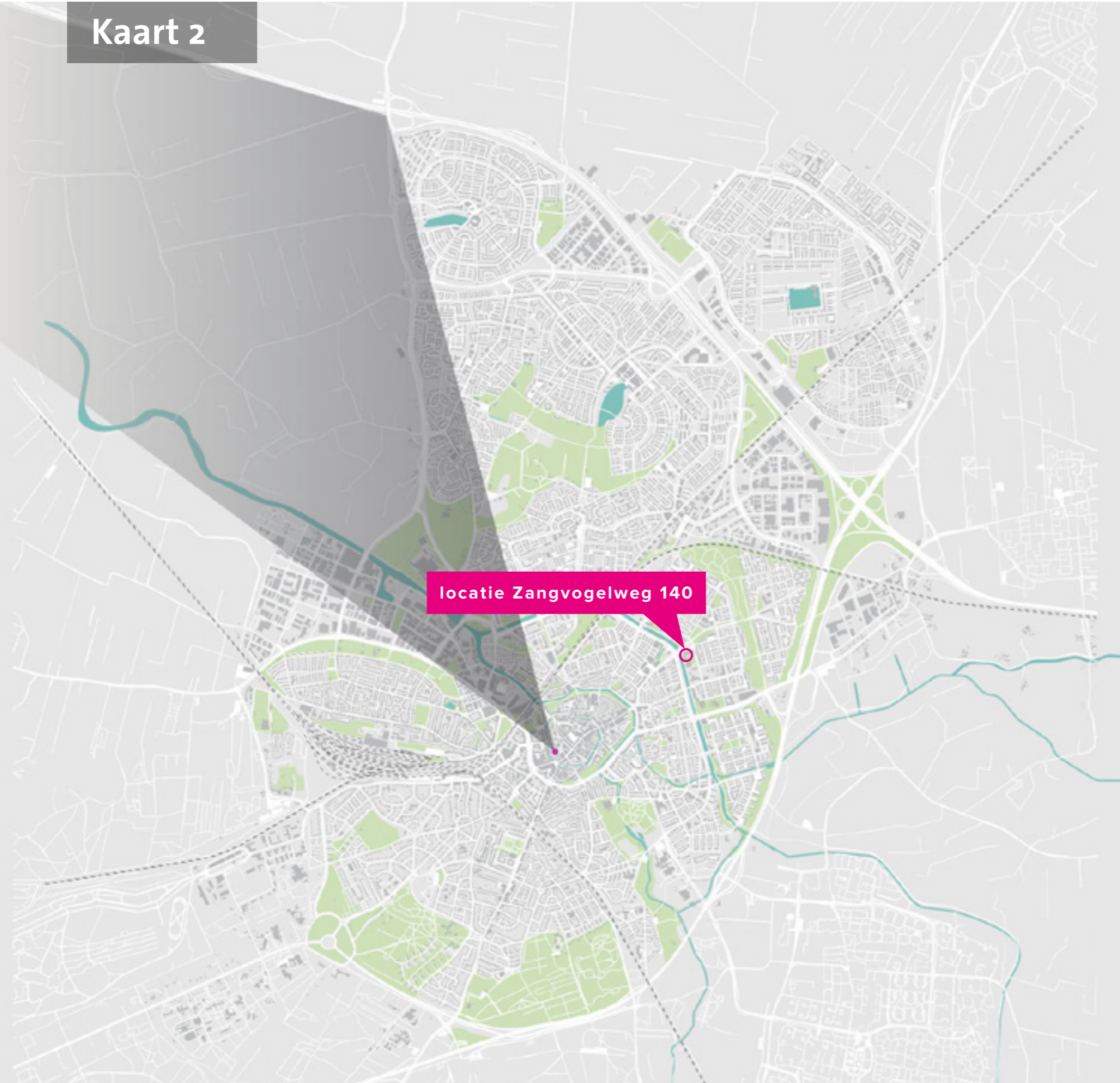




Conclusie:

De locatie ligt niet binnen een beschermt stadsgezicht.

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019



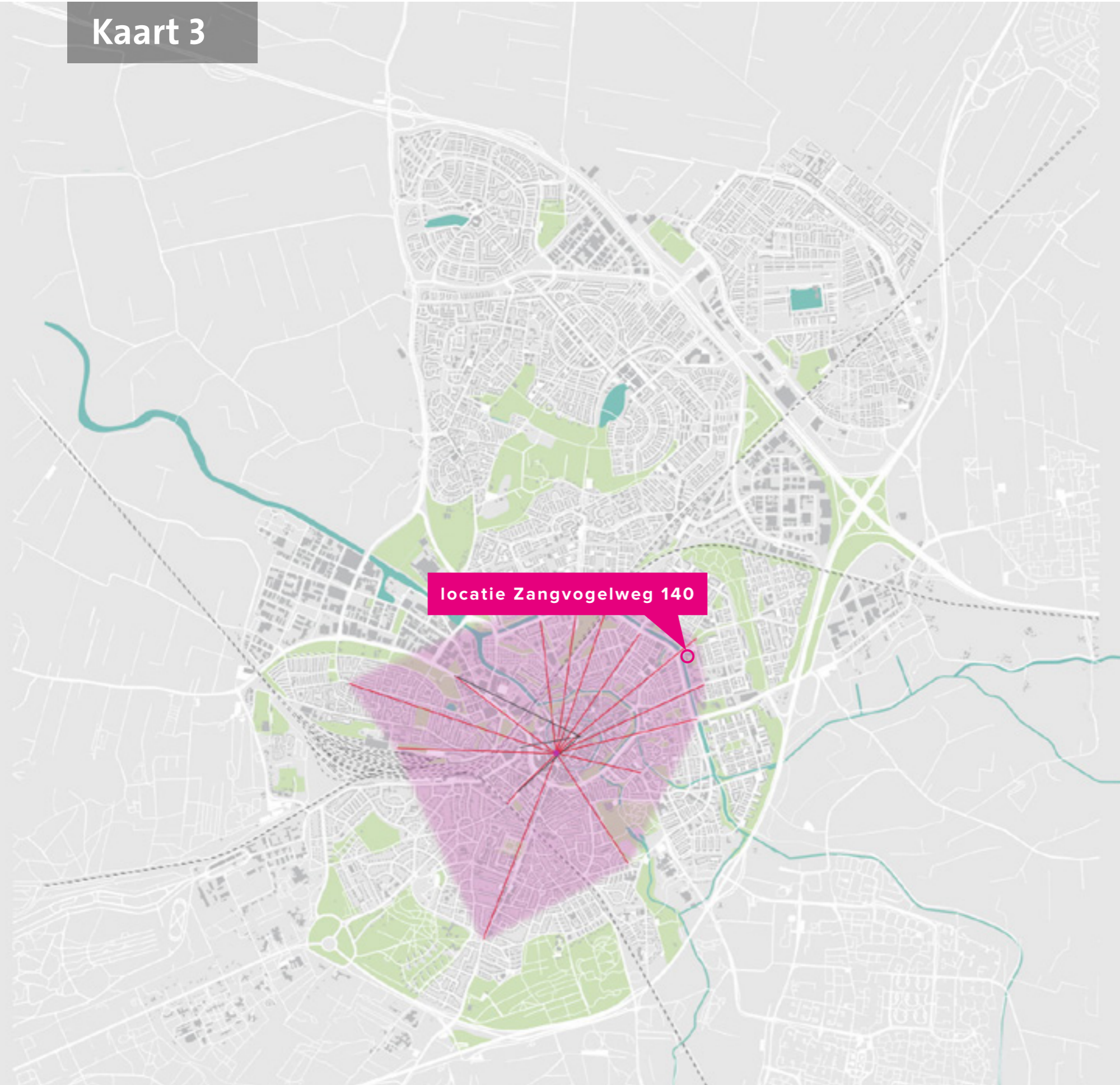
Kaart 2: Zicht op het panorama van Amersfoort.

Zichtgebied skyline

Conclusie:

De locatie ligt niet in het 'panorama van Amersfoort' en heeft geen invloed op 'het Panorama'.

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019



Kaart 3: De radialen naar de Onze Lieve Vrouwetoren.

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

Conclusie:

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

De zichtlijn loop op de Van Randwijcklaan. Beide gebouwen die onderdeel uitmaken van het plan staan naast deze zichtlijn (zie analyse pagina 8)

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

4	lagen (<15m)	Laagbouw
5-8	lagen (15-30m)	Middelhoogbouw
9-16	lagen (30-50m)	Hoogbouw
> 17	lagen (>50m)	Hoogbouw +



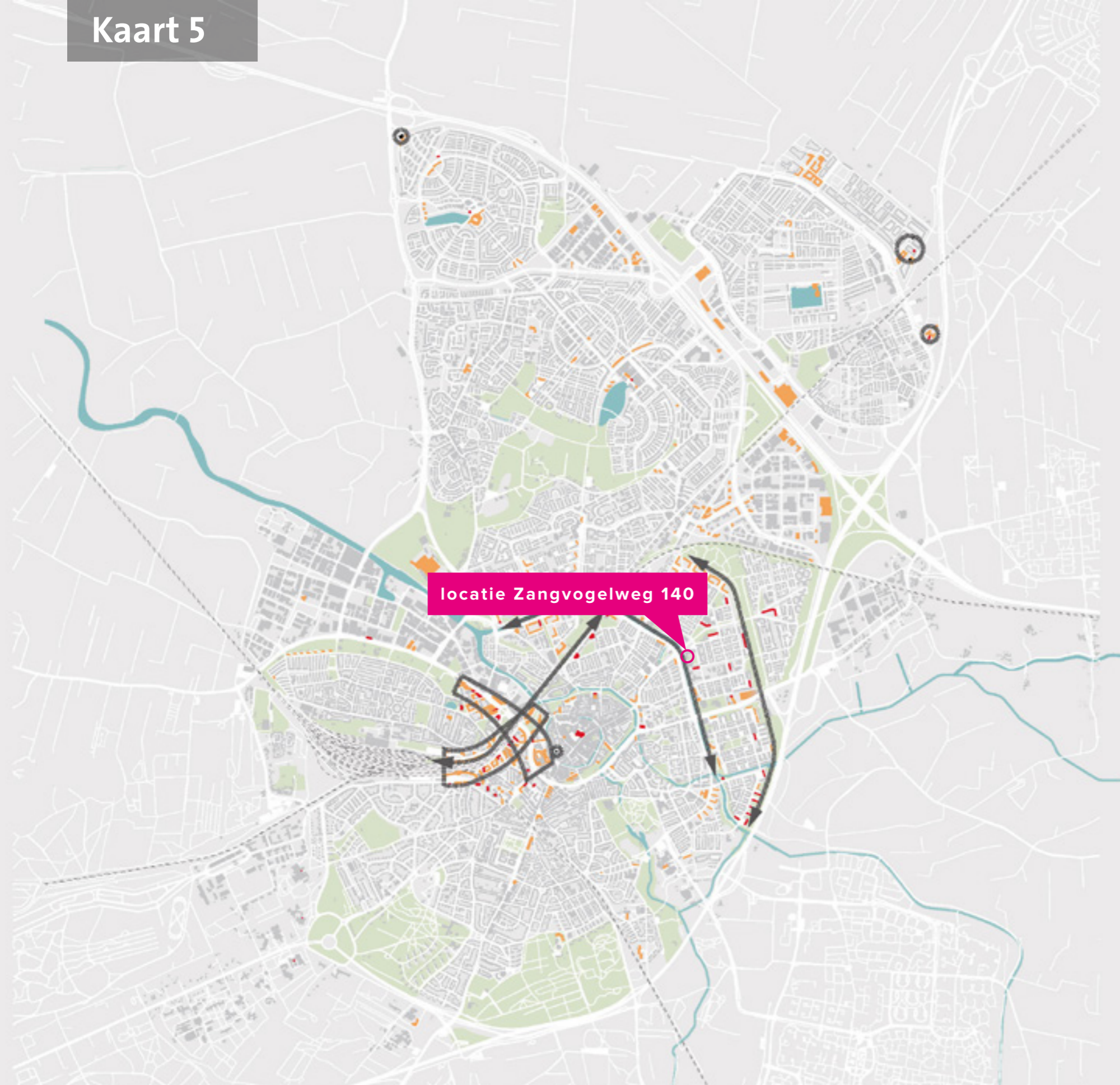
locatie Zangvogelweg 140

Conclusie:

De locatie ligt in een gebied waar momenteel al meer hoogbouw aanwezig is en op dit moment nog meer hoogbouw wordt gerealiseerd (Hogeweg)

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

- Bestaande clusters
- Bestaande punten
- Bestaande lijnen

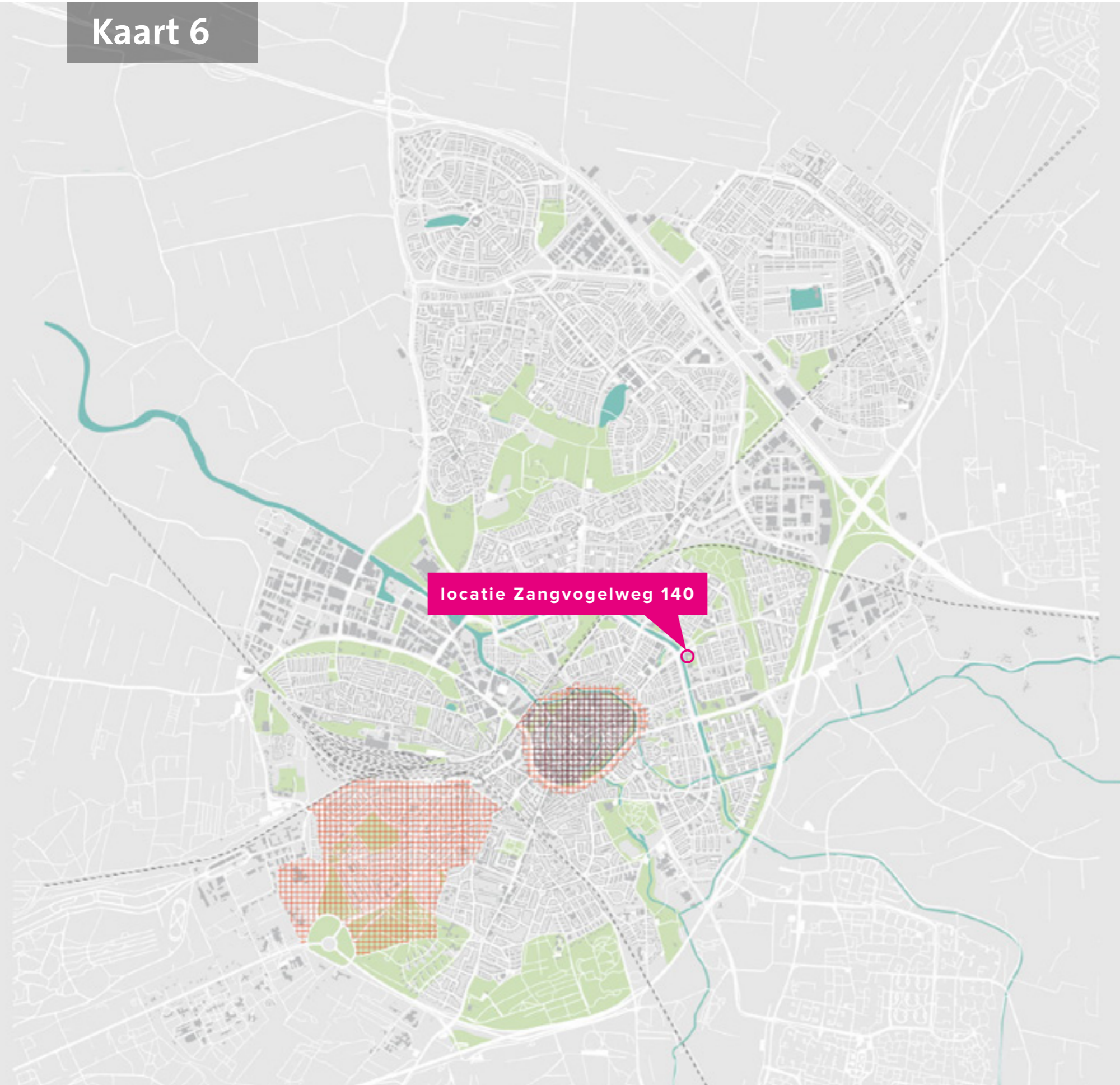


locatie Zangvogelweg 140

Conclusie:

De locatie ligt aan één van de bestaande lijnen in Amersfoort (Valleikanaal) die in de hoogbouwvisie zijn benoemd als drager van hoogbouw

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019



Kaart 6: Gebieden waar we geen hoogbouw willen en 'nee, tenzij'-gebiedenren.

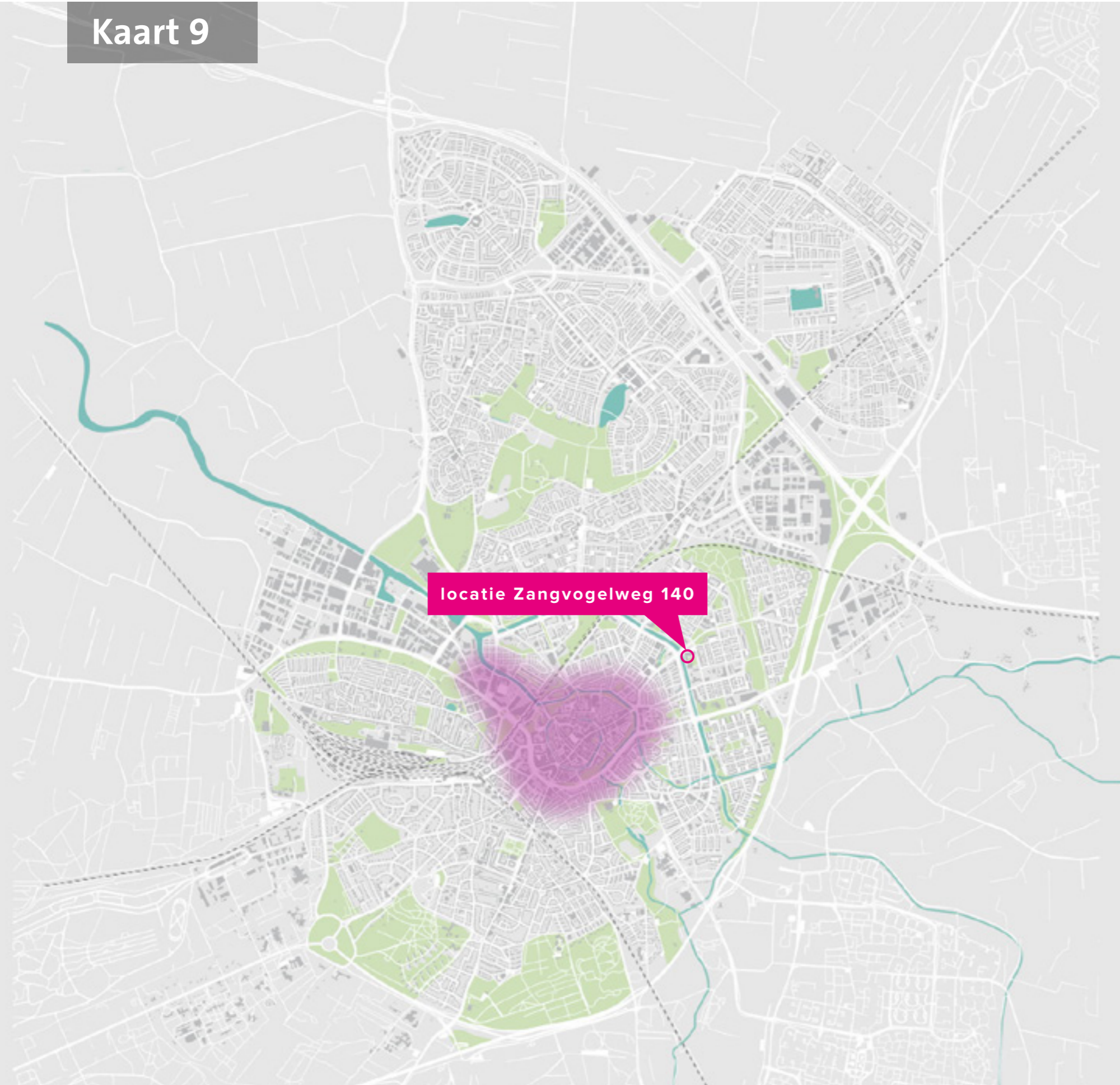
- Geen hoogbouw
- Geen hoogbouw, tenzij...

Conclusie:

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

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

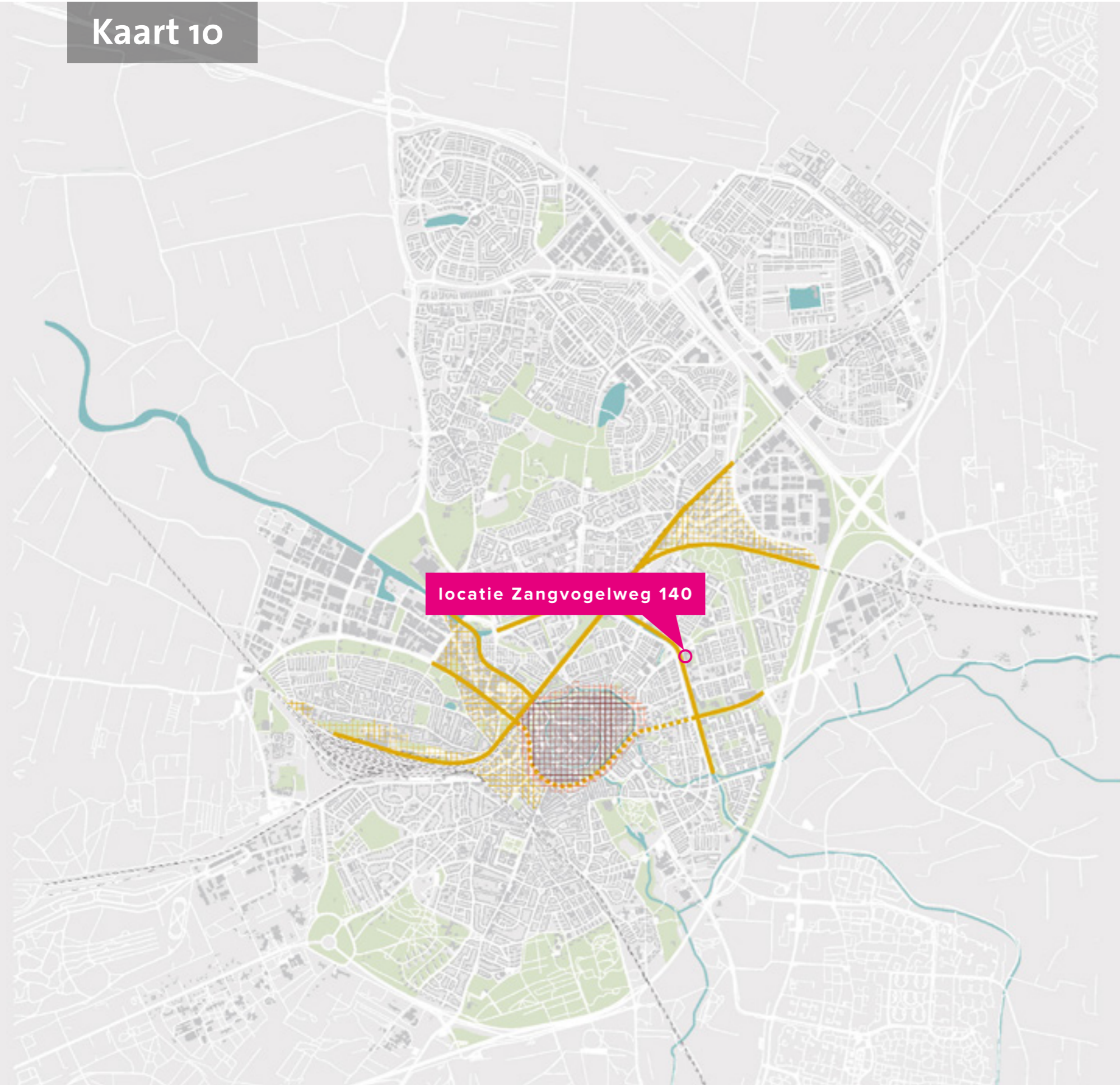
Invloedsfeer binnenstad



Conclusie:
De locatie ligt buiten de invloedsfeer van de binnenstad.

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

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



locatie Zangvogelweg 140

Conclusie:
De locatie ligt aan het Valleikanaal, een zone die in de hoogbouwvisie is aangeduid als een lijn waar 'hoogbouw wordt aangemoedigd'

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

TITEL
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Hoogbouw Effect Rapportage, locatie Zangvogelweg 140 Amersfoort
HIER! V.O.F.
Dhr. C.A. van Loon

STATUS
DATUM

Definitief
20 februari 2020

DOCUMENTNUMMER
PROJECTNUMMER

15373-R
504.03

PROJECTTEAM

Serge Vonk
Tijl Hekking

IN OPDRACHT VAN



IN SAMENWERKING MET

01-10
ARCHITECTEN

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl