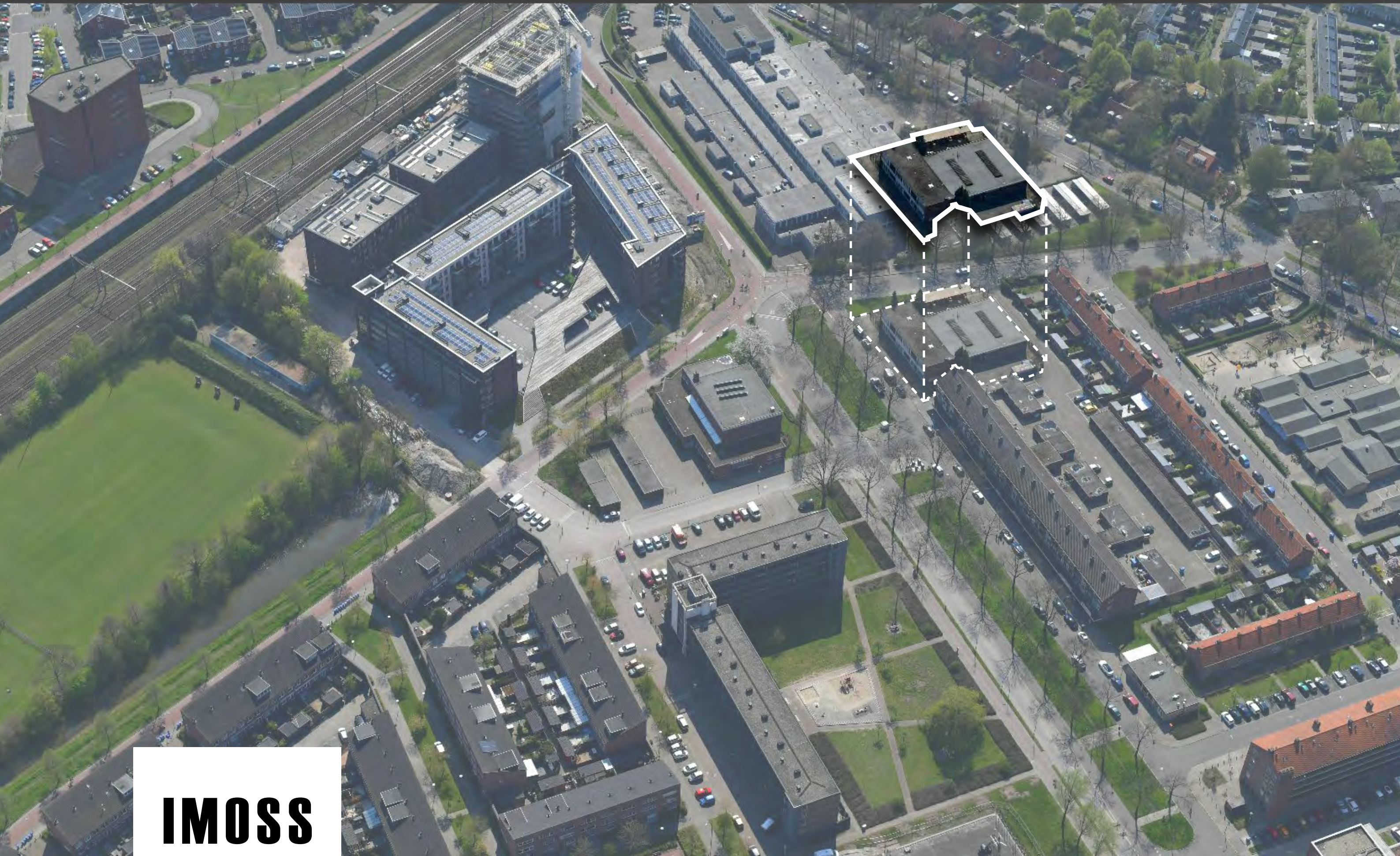




IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**AMERSFOORT, VREEKAMP GARAGE
HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE**

17 FEBRUARI 2020
15330-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

RUIMTELIJKE INPASSING IN DE CONTEXT..... 8

WINDHINDER 9

PRIVACY 12

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN 13

HET GEBOUW 13

 UITSTRALING 13

 VORMGEVING 14

DE PLINT 15

 UITSTRALING 15

 HOOGTE 15

 WONEN 15

 PARKEERINGANGEN 16

 BERING EN AFVAL 16

BUITENRUIMTE 18

 VERGROENING 19

 INRICHTING BUITENRUIMTE 19

 PARKEERVOORZIENINGEN 20

BIJLAGE 1. ANALYSE OP DE HOOGBOUWVISIE 21

BIJLAGE 2. BEZONNINGSTUDIE 26

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+.

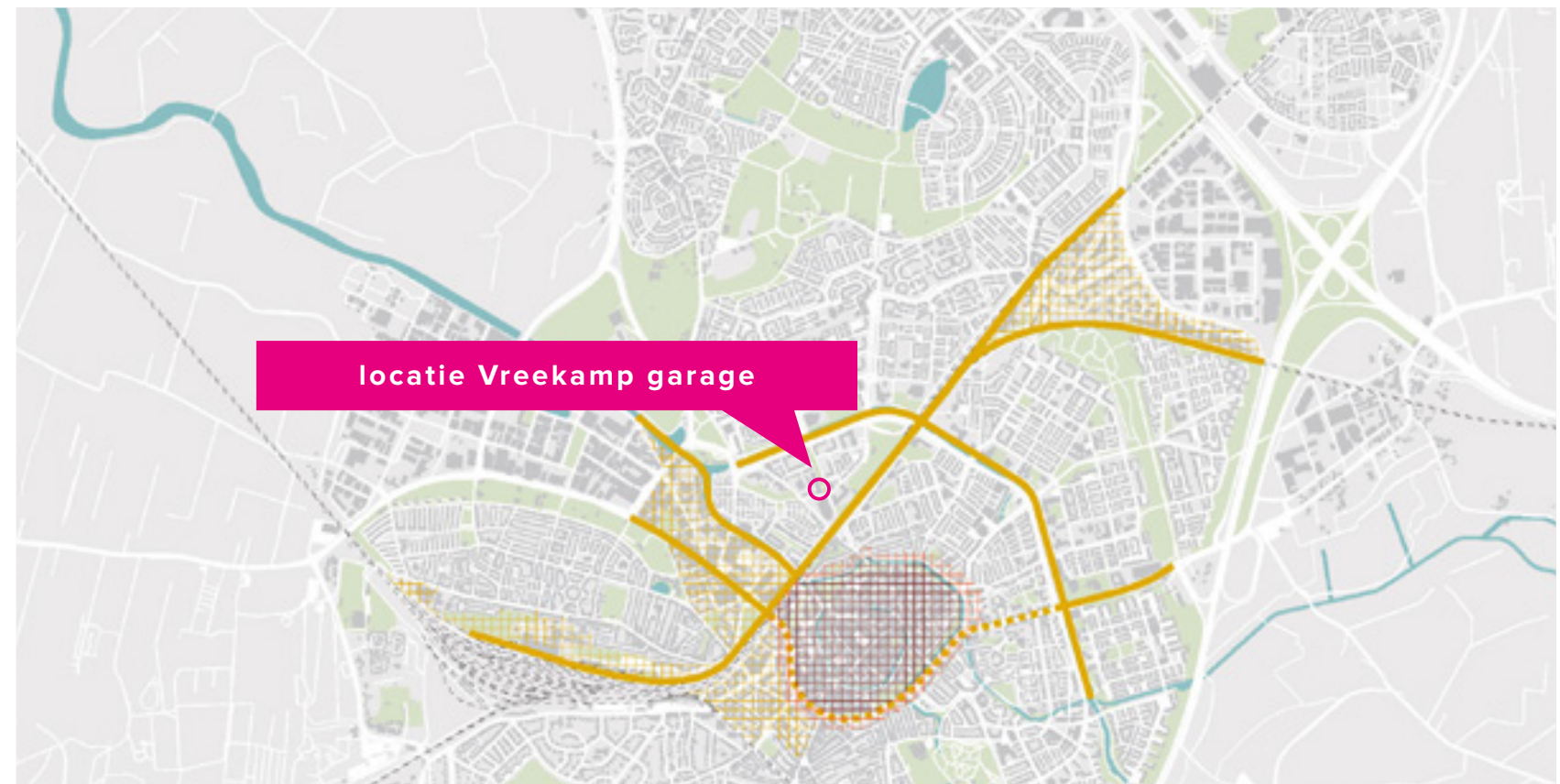
- 1. Middelhoogbouw (van 5 tot en met 8 lagen)** moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk én bijdragen aan de ambities van Amersfoort.
- 2. Hoogbouw (van 8 tot en met 16 lagen)** moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen 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.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie Vreekamp valt onder Middelhoogbouw. Langs de Meridiaan sluit de bebouwing qua hoogte aan bij de bestaande bebouwing. Aan de Keerkring trapt het gebouw naar beneden af om aan te sluiten qua hoogte en schaal bij de rijwoningen (twee lagen met kap) naast de locatie gelegen.

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 Vreekamp garage locatie 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.



Locatie valt in: Rest van de stad: hoogbouw ontmoedigen

bron: kaart 10 - Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

THEMA 1 - BIJDRAGE AAN DE AMERSFOORTSE AMBITIES

DE GROEIENDE STAD

VERDICHTEN EN/OF HOOGBOUW

In de huidige situatie is staat er een leegstaande voormalige autoshowroom met daarboven twee appartementen. De locatie wordt herontwikkeld tot woningbouw. Het programma dat er wordt gerealiseerd vormt een aanvulling op het woningaanbod in de wijk De Koppel. Er worden appartementen van verschillende afmetingen in het middensegment gerealiseerd. In het plan voorzien we in de bouw van 30 appartementen.

EEN LEVENDIGE STAD

De plint van het huidige gebouw is een leegstaande autoshowroom en draagt momenteel niet bij aan de levendigheid op straat. Herontwikkeling van de locatie naar woningen biedt kansen de plint te activeren en levendigheid toe te voegen. 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 entree's aan de straat en tevens worden de appartementen daarboven ontsloten door een centrale entree die uit komt op straat. Hierdoor ontstaat een levendige plint die bijdraagt aan een levendige straat.

Het parkeren wordt uit het zicht opgelost op het binnenterrein waar nu al wordt geparkeerd.

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

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.

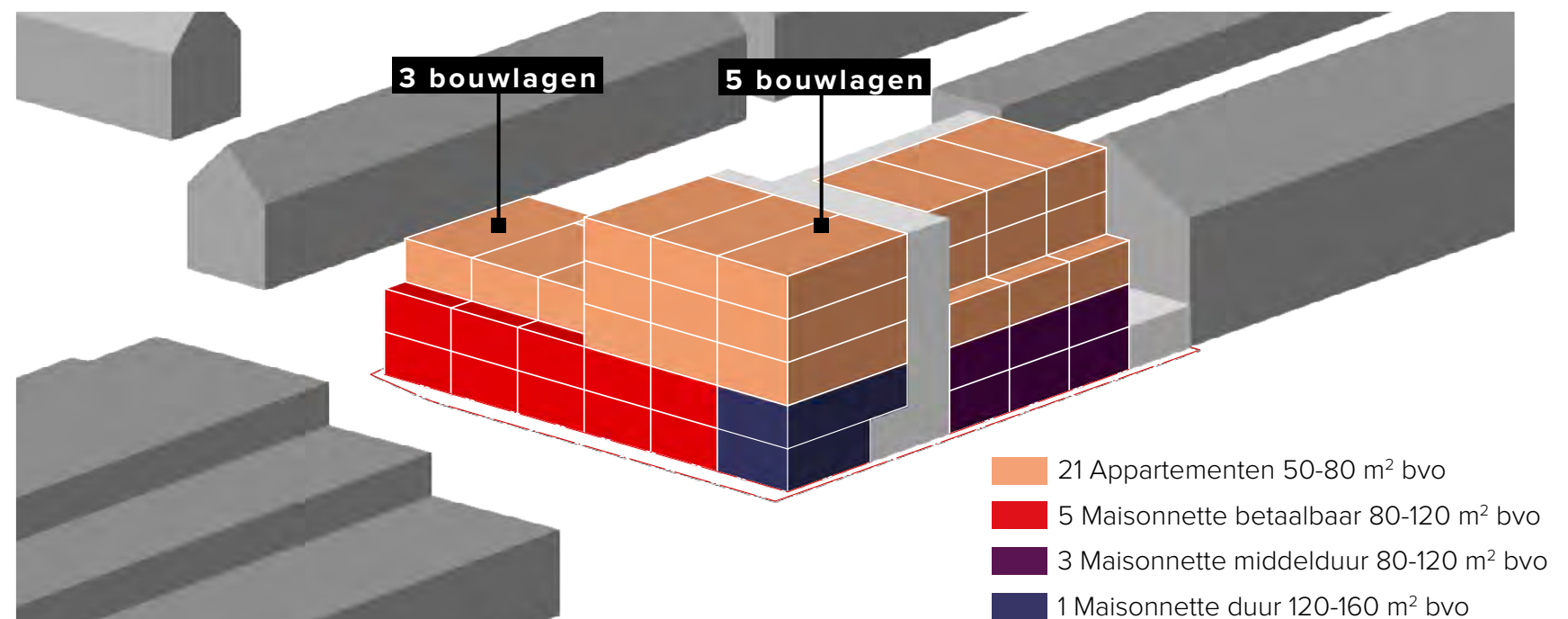
Het bestaande gebouw worden voor de sloop zoveel

mogelijk materialen 'geoogst'. Puin dat vrij komt wordt gebruik voor bouwstraten en mogelijk onder de wegen en parkeervakken op het binnenterrein.

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 parkeren op het achterterrein opgelost met ruimte voor waterinfiltratie en groen waar bomen in geplant worden. Deze dragen bij aan het vergroenen van het achterterrein en draagt bij aan de privacy richting de bestaande bebouwing. (daarover meer in Thema 2 Beleving en inpassing in de omgeving - Privacy).

De locatie ligt dicht tegen het centrum en vlak bij de 'Oude Eem' als recreatieve route waardoor het fietsen en wandelen worden aangemoedigd.



Massastudie met programmatische verdeling

RUIMTE VOOR DUURZAME MOBILITEIT EN OPENBAAR VERVOER

De locatie ligt op loopafstand van twee bushaltes, de dichtstbijzijnde op 450 meter en de tweede op ca. 600 meter. De ligging nabij de binnenstad en de lokale winkels stimuleert wandelen en fietsen. Aan de Keerkring komen een drietal openbare parkeerplaatsen die mogelijk kunnen worden ingezet voor oplaadpunten en deelmobiliteit.

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 Vreekamp garage dragen we daaraan bij.

VOLDOENDE, GEVARIEERDE WONINGEN DIE LEVENSLOOPEBESTENDIG EN INCLUSIEF ZIJN

Op de locatie worden 30 appartementen in het middensegment gebouwd met verschillende afmetingen. Er komen maisonnettes met het adres aan de straat. Daarboven worden appartementen gebouwd variërend in afmeting en type buitenruimte. Deze grote mix aan type appartementen biedt ruimte aan verschillende doelgroepen.

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.

RUIMTE VOOR MEER VOORZIENINGEN

De locatie ligt in een straat waar in de plint verschillende voorzieningen zijn gesitueerd. De binnenstad ligt op loopafstand. Door de toevoeging van woningen en verschillende doelgroepen komt dat de huidige voorzieningen ten goede.



Huidige Vreekamp garage op de hoek Keerkring en Meridiaan



Vreekamp garage in relatie tot aangrenzende bebouwing

THEMA 2 - BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

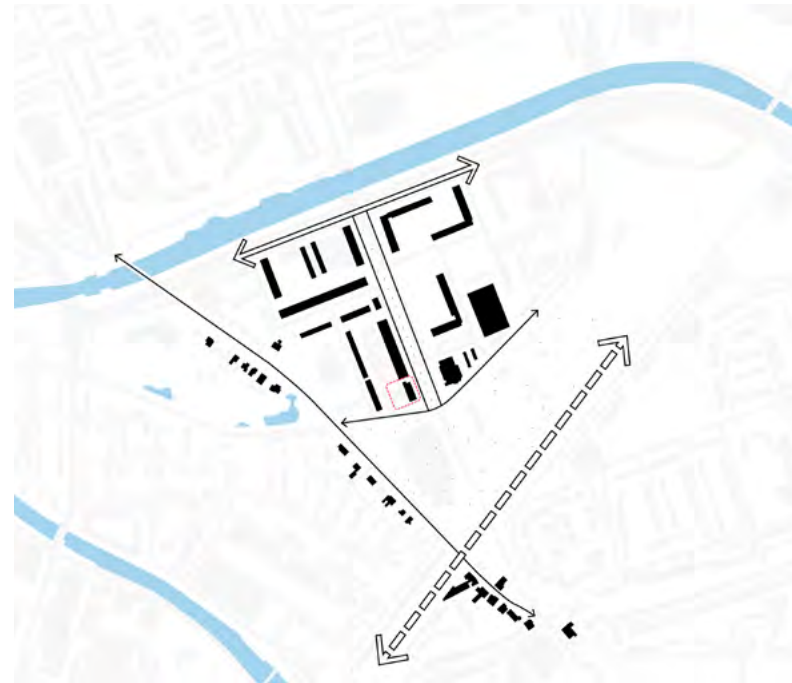
STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Bij de ontwikkeling van de wijk stond de uniciteit van het bouwblok voorop. Hoewel er sprake is van stempelbouw wordt het bouwblok nergens anders gerepeteerd. De hoekpositie van het plangebied is altijd in ontwikkeling geweest.

Na de aanleg van het fietspad wordt de stedelijk-as langs de Meridiaan belangrijker en het oude lint langs de Hooglandseweg-Noord verliest haar nut. Langs de nieuwe stedelijk as wordt stedelijke vernieuwing toegepast en revitalisatie van de openbare ruimte. Op de hoek Ringweg Koppel – Meridiaan wordt een hoogteaccent toegestaan. Deze is recent gebouwd, de Orion en vormt een markant punt aan de Ringweg Koppel. Aan de overzijde van het Valleikanaal verrijzen eveneens hogere gebouwen in een groene setting.

Na de sloop van de school tussen het spoor en de Keerkring word nieuwe hoogstedelijk woonprogramma toegevoegd. Deze ontwikkelingen versterken de stedelijke as langs het spoor en langs de Keerkring.

Op het niveau van het bouwblok kan de ontwikkeling Vreekamp meegaan in deze stedenbouwkundige transformatie. Het hoekperceel is altijd al een punt van ontwikkeling/uitbreiding geweest. Nu is de kans om een volgende logische stap in de evolutie van die unieke bouwblok mogelijk te maken. Een volgende stap die op buurt- en straat niveau bijdraagt aan het stedelijk leven langs de Meridiaan als belangrijke stedelijke as.



Jaren 60 seriematige bouw van het blok.



Jaren 00/10 aanleg/bouw fiets/voetgangerstunnel Meridiaan (onder het spoor)

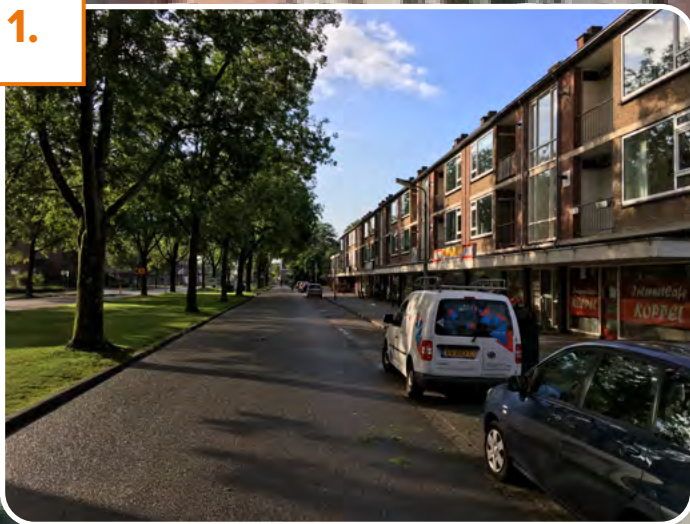


Jaren 70/80 uitbreiding achterzijde Garage, bouw scholencomplexen



Visie 2020

1.



2.



3.



1.



2.



3.



4.



5.



4.



5.



6.



6.



THEMA 2 BELEVING EN INPASSING IN DE OMGEVING

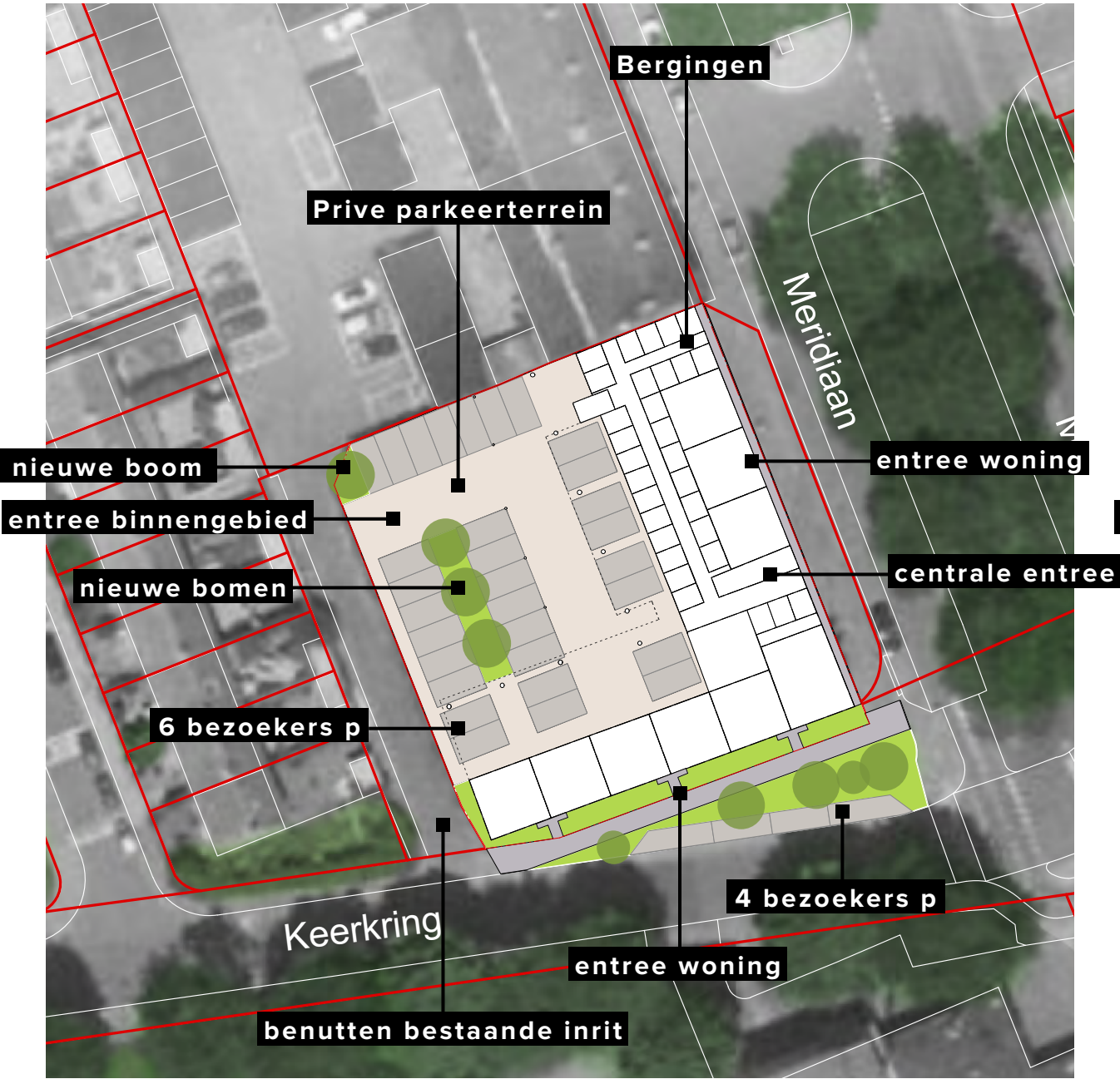
RUIMTELIJKE INPASSING IN DE CONTEXT

De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig in zijn context ingepast. De huidige rooilijnen worden opgepakt en op de kop van het blok komt een accent die het ‘bouwblok’ af maakt.

Het bestaande binnenterrein en huidige inrit worden benut

om het parkeren op een goede manier voor de bewoners op te lossen. Het binnen terrein wordt doelmatig ingericht met parkeren, groen t.b.v. van waterberging en voldoende ruimte voor aanplant van nieuwe bomen. Deze zorgen voor verkoeling en tevens waarborgen ze de privacy van de tegenover liggende woningen aan de Zuiderkruis.

Bergingen worden aan de binnenzijde van het bouwblok opgelost waardoor een levendige plint met entrees van de woningen ontstaat. De nieuw geplande bebouwing draagt bij aan de verschillende ambities van de gemeente Amersfoort om de stad nog aantrekkelijker te maken om te wonen.



Nieuwe situatie, begane grond



Nieuwe situatie, bovenaanzicht

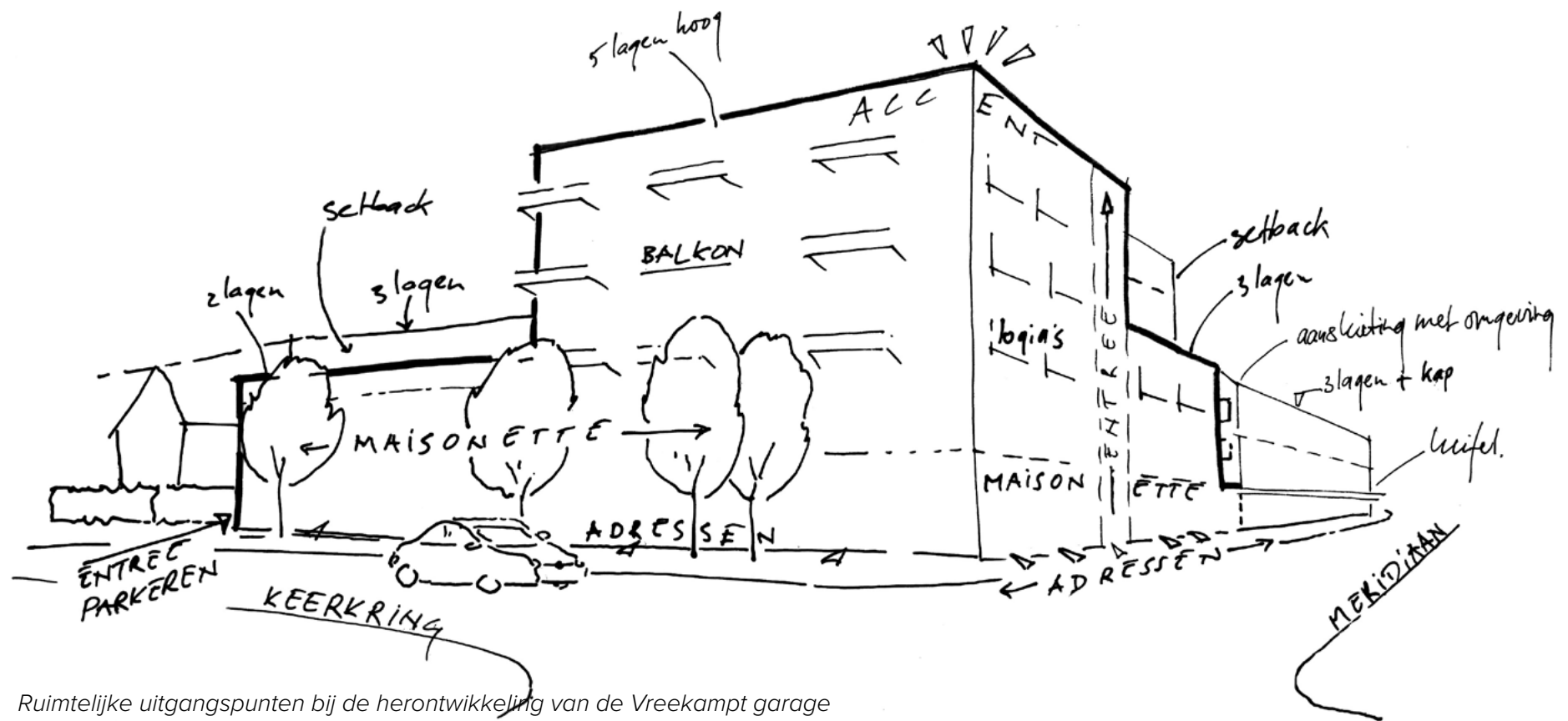
WINDHINDER

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.

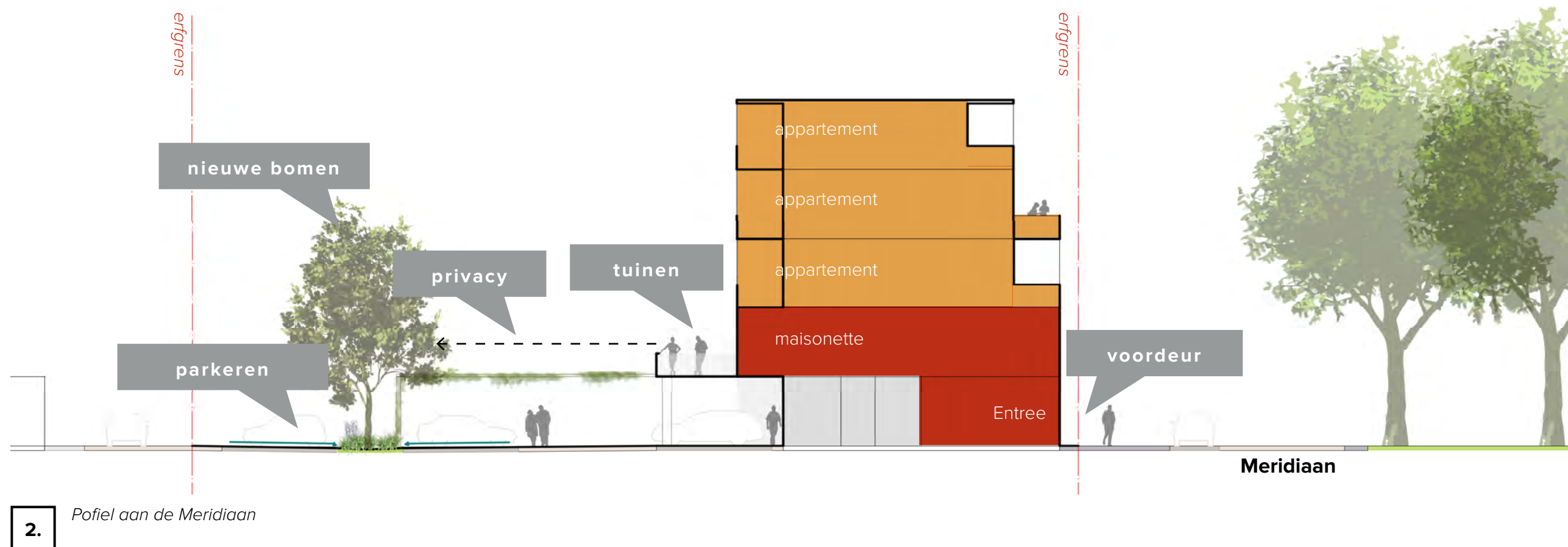
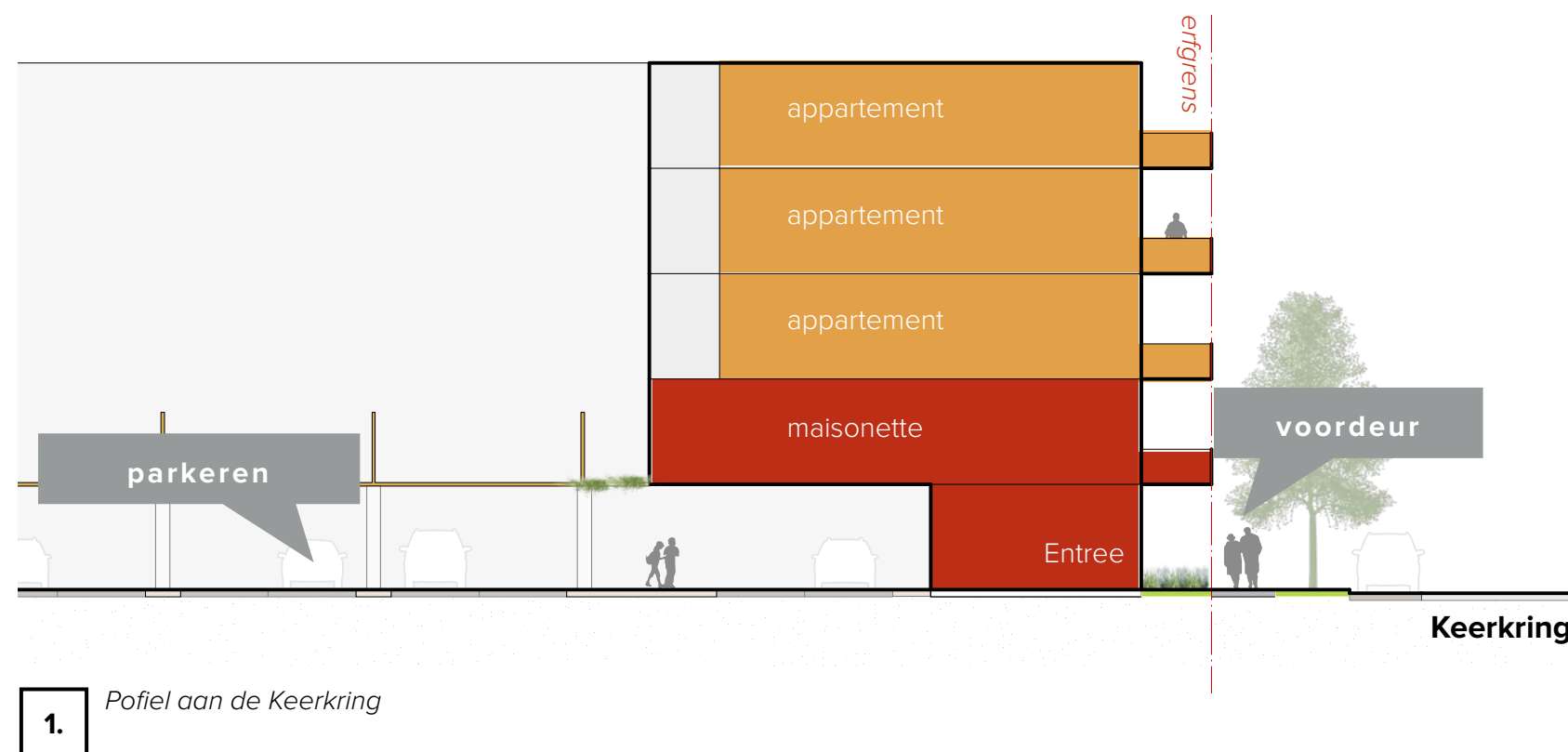
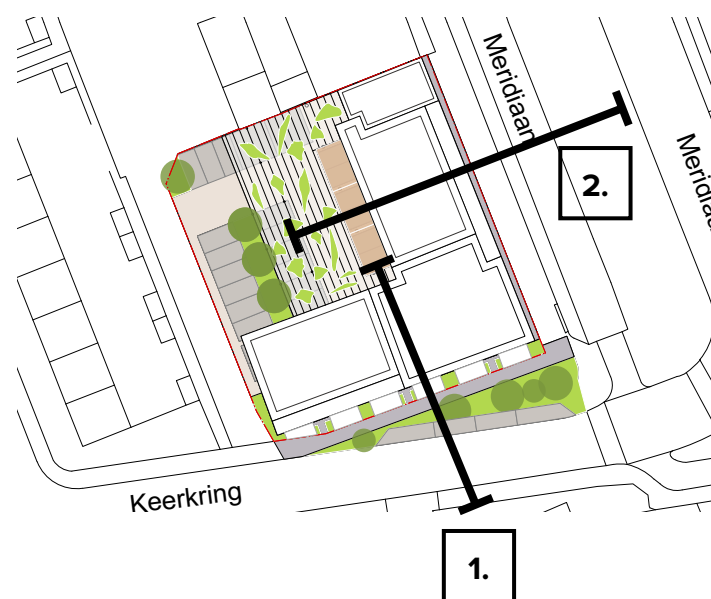
Het nieuwbouwplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 15 meter. Conform de NEN 8100 hoeft er voor gebouwen tot 15 meter geen nader windonderzoek uitgevoerd te worden.

Hoogte en ligging van het bouwplan	Noodzaak van windhinderonderzoek
Beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 meter;	Geen windhinderonderzoek noodzakelijk
Beschut liggende gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter;	De hulp van een deskundige is noodzakelijk om te beoordelen of nader windhinderonderzoek noodzakelijk is.
Onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter;	
Gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter.	Een windhinderonderzoek is noodzakelijk

Samenvatting beslismodel NEN 8100



Ruimtelijke uitgangspunten bij de herontwikkeling van de Vreekampt garage



ZON EN SCHADUWERKING

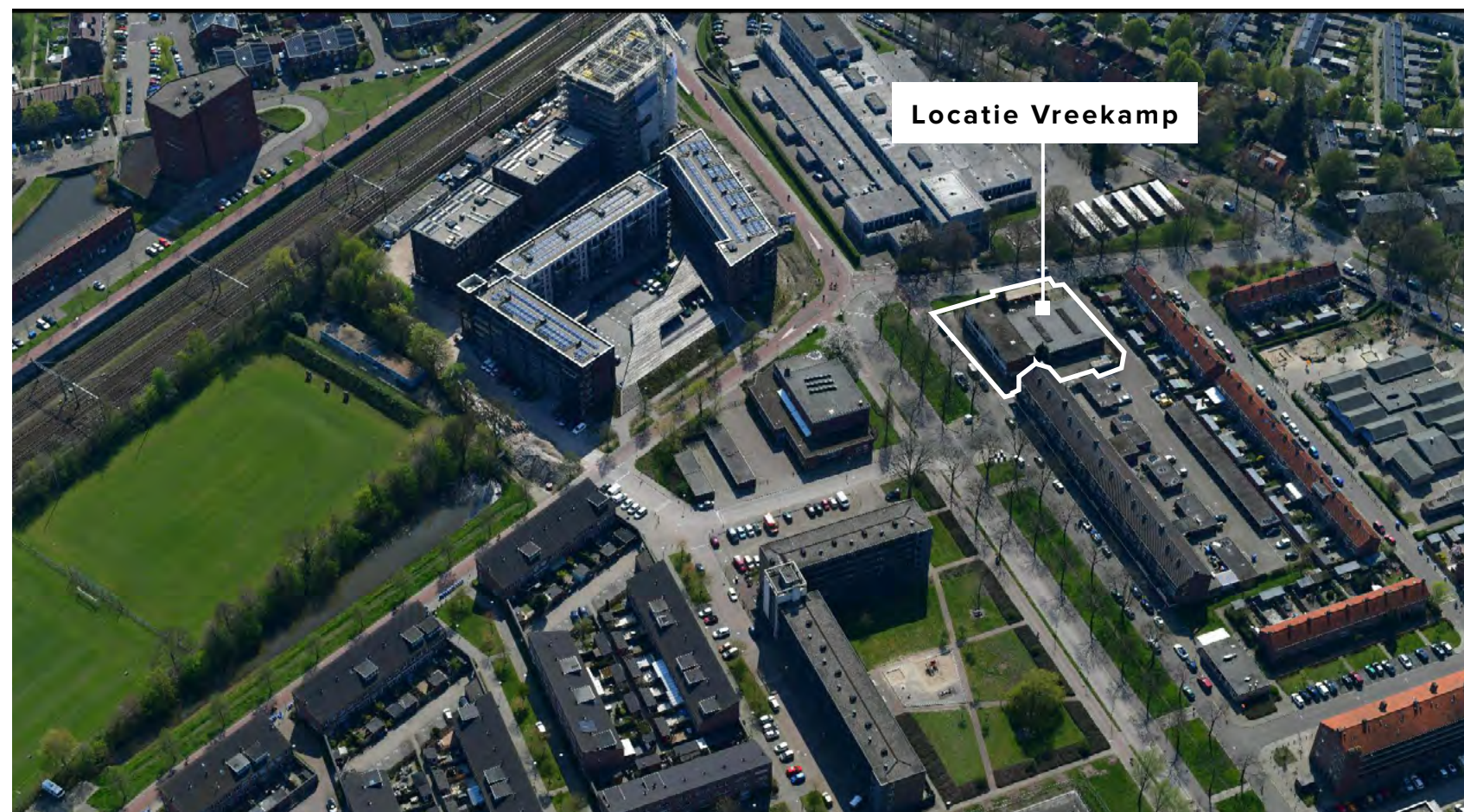
De effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimte dienen onderzocht te worden. Een smalle toren belemmert de bezonning van de omgeving voor een kortere tijd dan een brede wand van diezelfde of mindere hoogte. Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden echter 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. Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de norm.

De geplande bebouwing werpt in februari en oktober in de ochtend tot ca. 10:00 schaduw in de achtertuin. De woningen aan de Zuiderkruis worden niet beïnvloed door de geplande bebouwing.

Waar de geplande bebouwing wel invloed op heeft is de woning aan de Meridiaan op de kop van het bouwblok.

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



Locatie huidige Vreekampgarage in de wijk De Koppel

bron: Slagboom en Peeters Luchtfotografie B.V.

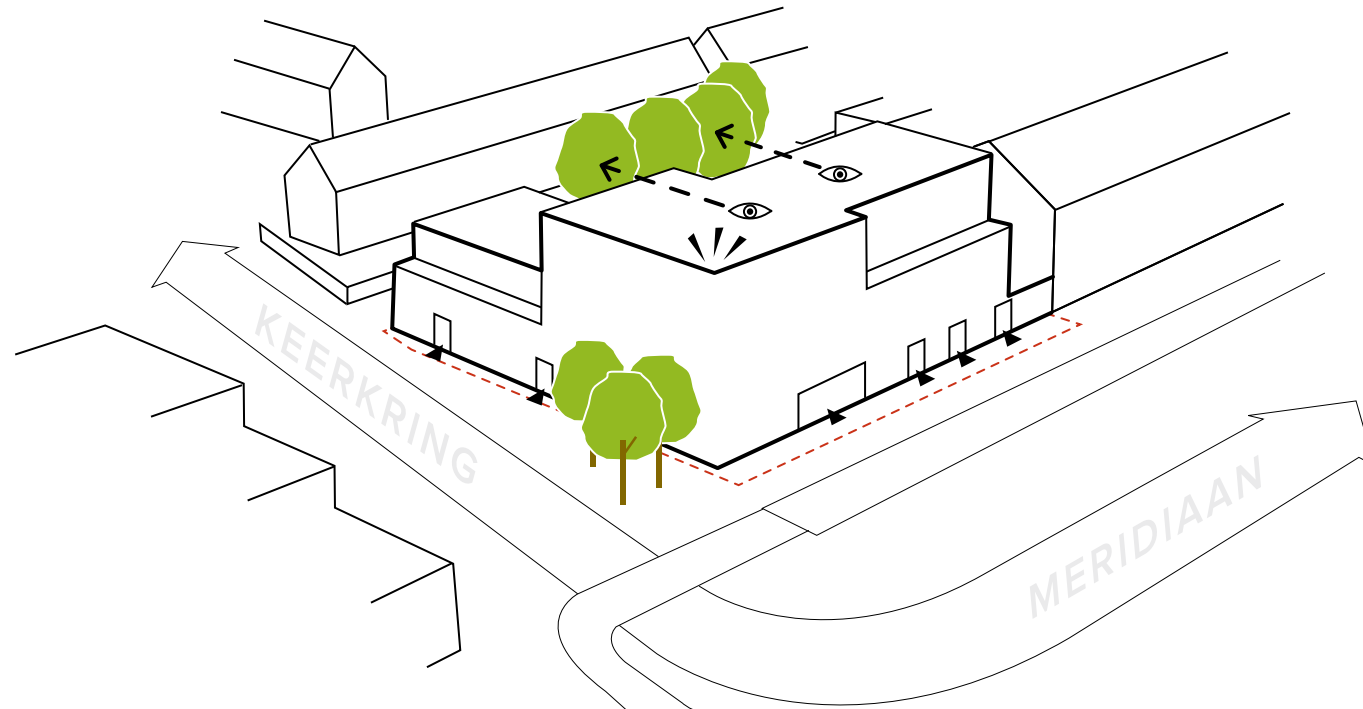
PRIVACY

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 die hun achtertuin direct aan het binnen terrein hebben liggen, het gaat om zeven tuinen. De balkons en loggia's zijn gelegen aan de straatkant, aan de Keerkring en aan de Meridiaan.

Aan de binnenzijde krijgen drie maisonnettes aan de binnenzijde van het blok buitenruimte dat boven de parkeerplaatsen is gelegen. In het binnengebied worden tussen de parkeerplaatsen nieuwe bomen aangeplant. Deze dragen bij aan het vergroenen van het binnenterrein, tegengaan van hittestraling en dragen tevens bij aan het gevoel van privacy richting de bestaande achtertuinen. De kopgevels van de geplande bebouwing worden 'blint' om inkijk richting de aangrenzende bebouwing en tuinen te voorkomen. De architectonische vormgeving van deze gevels vragen wel extra aandacht om deze op een aantrekkelijke manier vorm te geven.

Aantasting van de privacy is daarmee beperkt tot nihil.



Bomen op achterterrein creëren privacy richting omgeving



De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast met het oog op privacy

THEMA 3 - BEELDKWALITEITSASPECTEN

HET GEBOUW

De nieuwe invullingen sluiten aan op bestaande planmatig aangebrachte maat en schaal. Het gebouw is georiënteerd op de wegen de Keerkring en Meridiaan. Het gebruik krijgt een eenduidige/eenvoudige hoofdvorm met setback die aansluiten bij de aangrenzende bebouwing.

UITSTRALING

Het gebouw presenteert zicht met een representatieve zijde zowel aan de Keerkring en aan de Meridiaan. Hierdoor ontstaat aan een aantrekkelijk gevelbeeld met entrees, buitenruimte en 'ogen op de straat'. De bergingen liggen aan de binnenzijde van het bouwblok waardoor er ruimte is voor adressen aan de straat. Een centrale entree van de appartementen ligt aan de Meridiaan en 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.



De nieuwe bebouwing als onderdeel van de bestaande bebouwing met bescheiden accent op de hoek

VORMGEVING

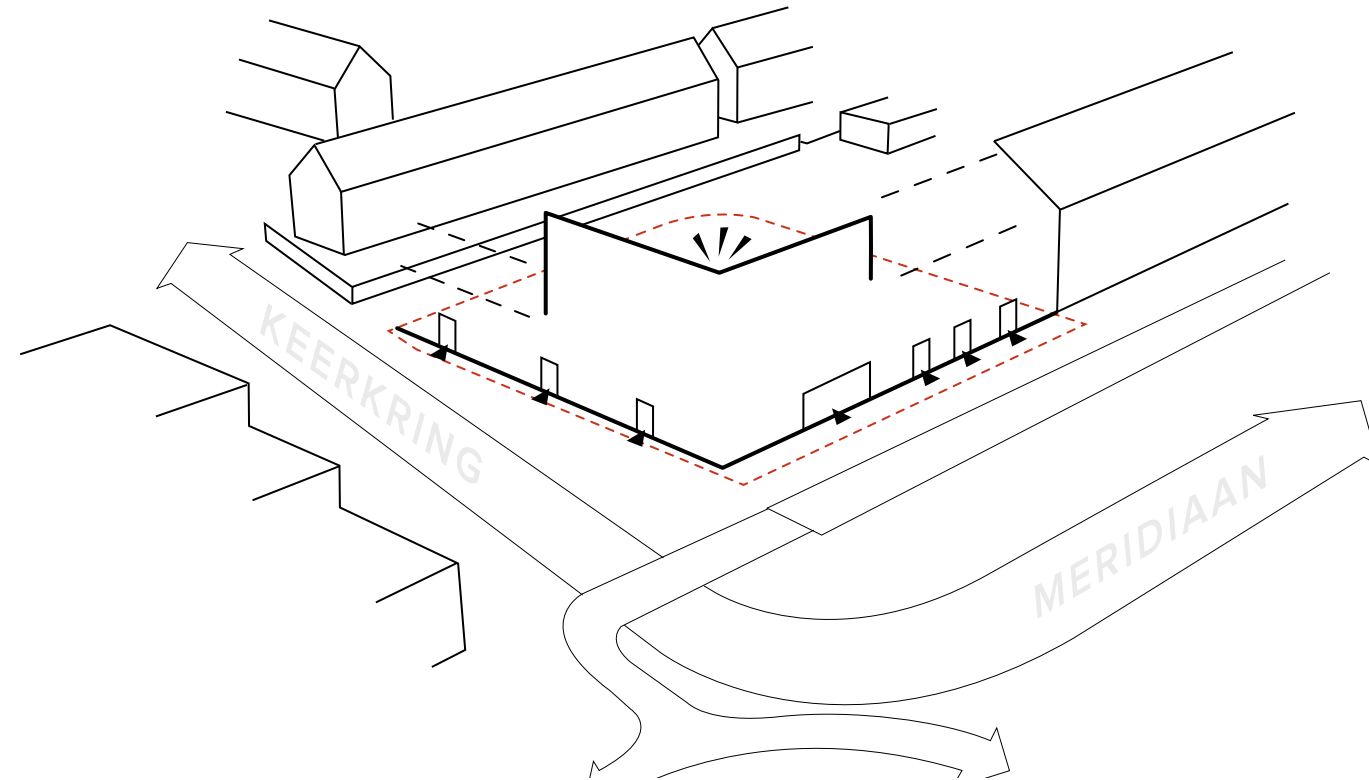
Het plan moet voldoen aan redelijke eisen van de welstand.

Het voorgestelde bouwblok sluit aan bij de aanliggende bebouwing. De set back op de vierde bouwlaag pakt de gootlijn van het bestaande appartementenblok op. Aan de kant van de Keerkring bouwt het volume af naar twee lagen en een terug liggende derde laag om zo aan te sluiten bij de daar aanwezige laagbouw.

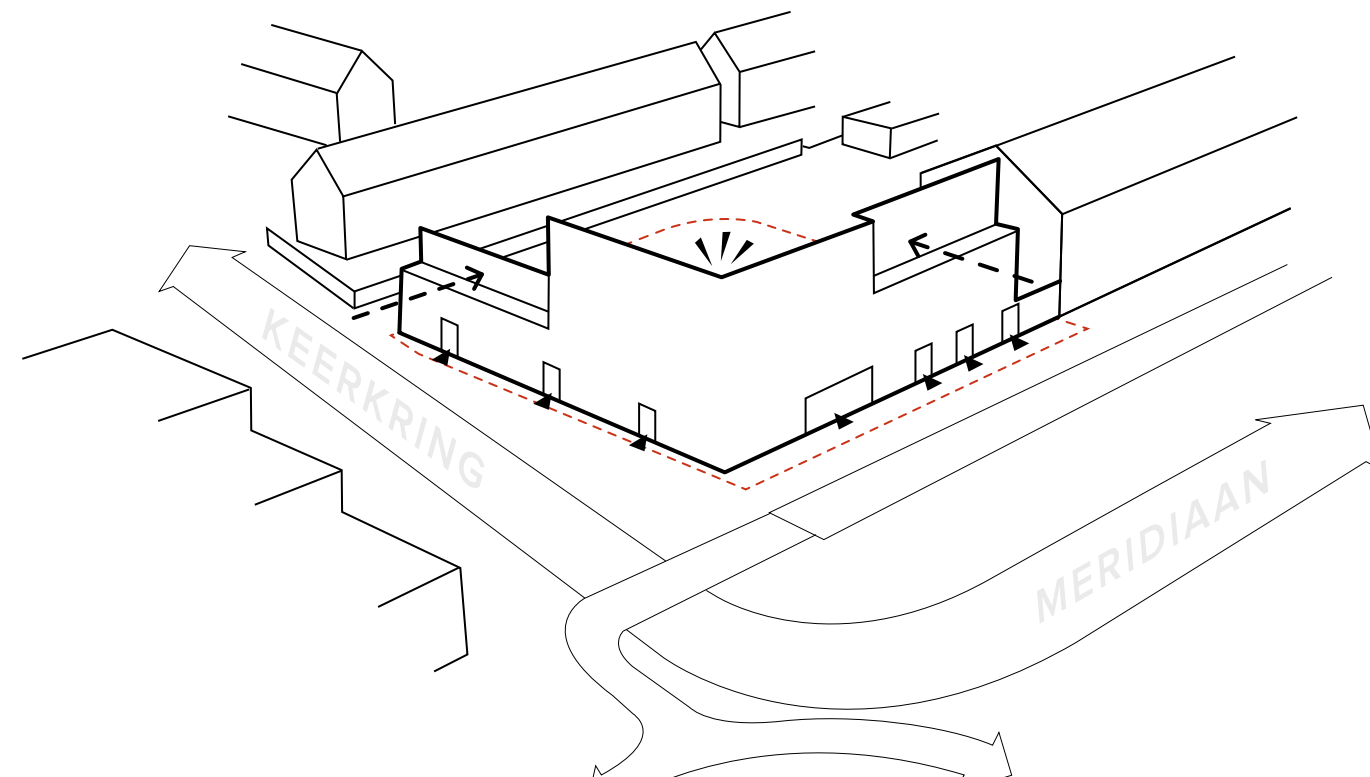
De nieuwe ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast als onderdeel van het samengestelde bouwblok. De 'blinde' gevels richting de aangrenzende bebouwing wordt architectonisch aantrekkelijk vormgegeven.

De kopgevel tegen de bestaande bebouwing langs de Meridiaan is minder zichtbaar dan de kopgevel aan de Keerkring. Deze is duidelijk zichtbaar vanaf de Keerkring en vraagt daarom bijzondere aandacht om deze met respect voor de buurt vorm te geven en tegelijkertijd visueel aantrekkelijk te maken.

De plint is een belangrijk aandachtspunt. De levendigheid wordt geborgd door het maken van maisonnettes en adressen aan de straat.



Accent op de hoek



Accent op de hoek en setbacks als overgang naar de aangrenzende bestaande bebouwing

DE PLINT

De plint bestaat uit maisonnettes (begane grond en 1e bouwlaag) en krijgt daarmee een woonfunctie. Tevens wordt in deze plint de centrale entree van de appartementen opgenomen. De plint wordt vormgegeven als duidelijke voorkant van het gebouw met voordeuren en adressen.

UITSTRALING

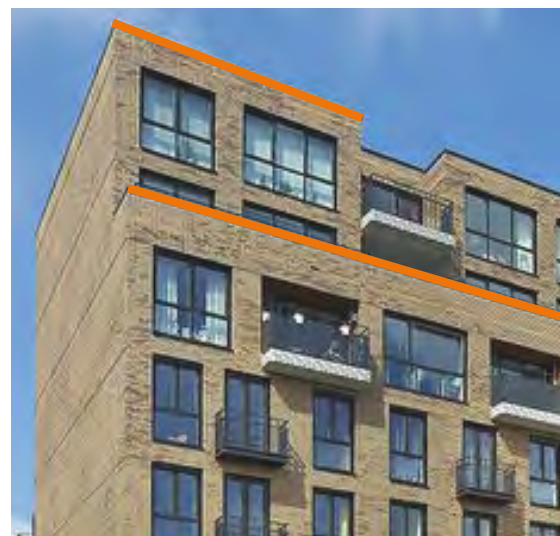
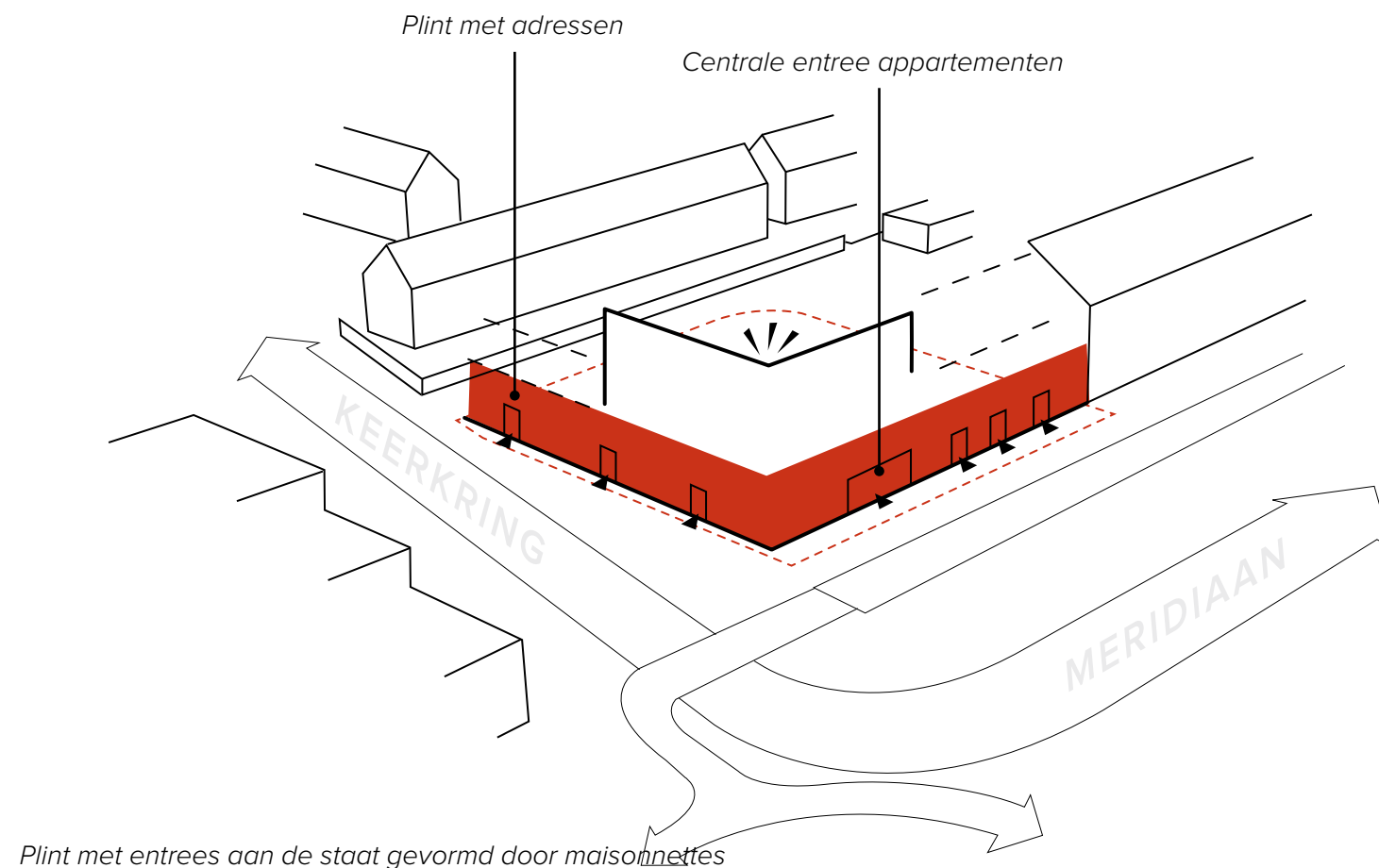
De voordeuren en raampartijen zorgen voor een aantrekkelijke beleving van de plint op ooghoogte.

HOOGTE

Hoogte van de plint beslaat twee bouwlagen met voordeuren. De plint wordt in zijn geheel gevuld door een woonfunctie.

WONEN

De maisonnettes en de entree van de appartementen liggen aan de straat. Langs de Keerkring liggen de voordeuren op afstand tot het trottoir.



Referentiebeeld setback in het volume



Referentie accent op hoek



Adressen aan de straat

PARKEERINGANGEN

De bestaande inrit aan de Keerkring wordt benut om het parkeren op het binnenterrein voor de bewoners te ontsluiten.

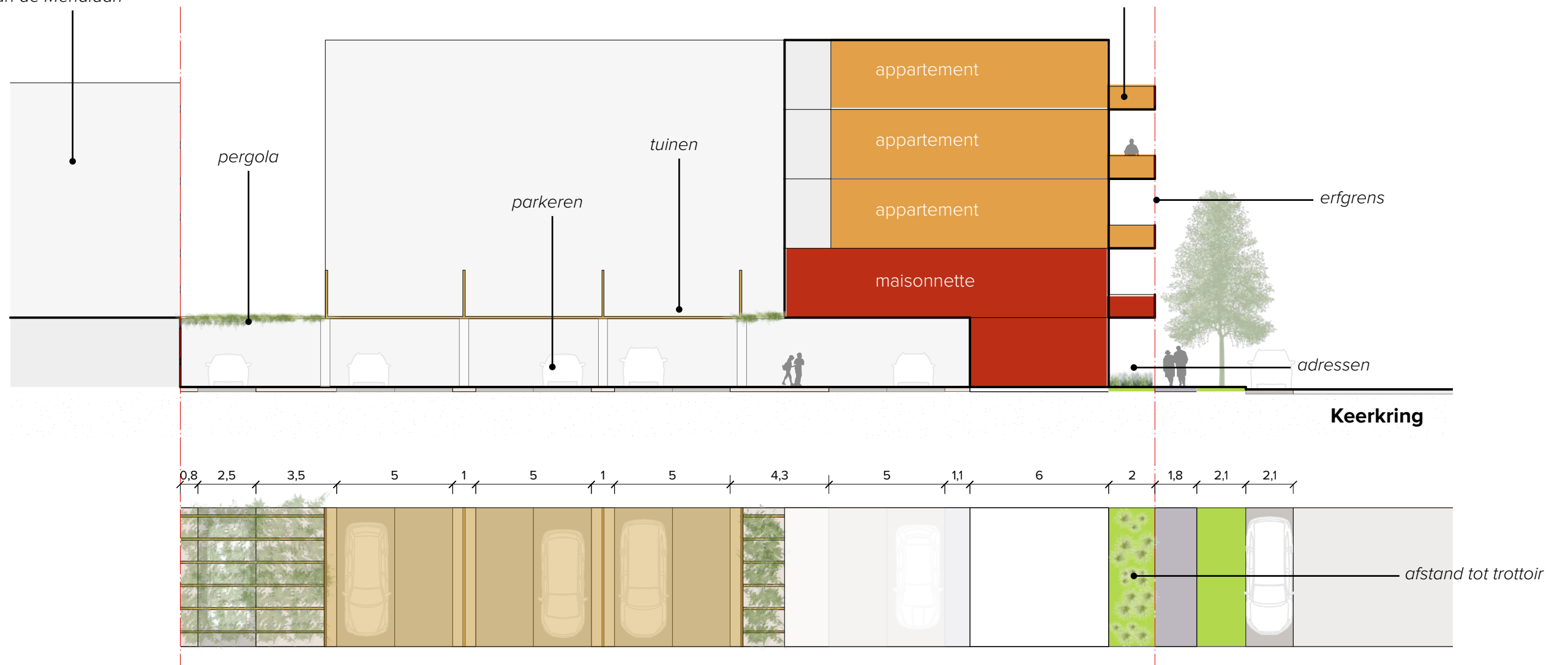
BERING EN AFVAL

Bergingen worden onderdeel van het bouwvolume en ingepast in de architectuur.
Afval wordt geregeld met de bestaande ondergrondse vuilcontainers.





bestaande bebouwing
aan de Meridiaan



THEMA 3 BEELDKWALITEITSASPECTEN

BUITENRUIMTE

Het huidige terrein is zo goed als helemaal verhard. De inrichting van de openbare ruimte wijzigt alleen aan de Keerkring. Daar komen vier nieuwe langsparkerplaatsen tbv van bezoekersparkeren. Tevens worden in de groenstrook nieuwe bomen aangeplant. Het binnen terrein wordt opnieuw ingericht, uitgangspunten voor het binnenterrein zijn:

- Pergola boven het parkeren tbv schaduwwerking;
- Groenstrook tussen haaks parkeren tbv waterinfiltratie;
- Bomen in de groenstrook tbv privacy en vergroening.

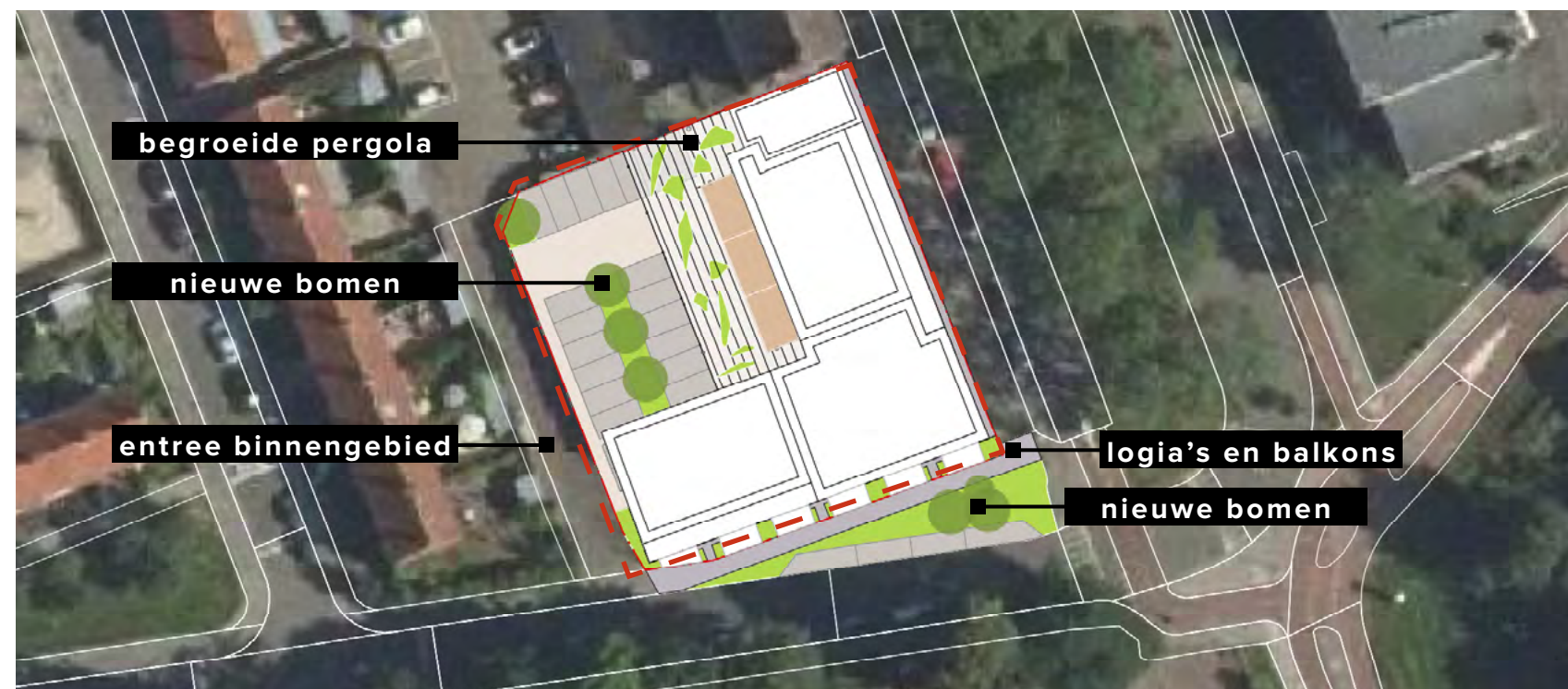
KWALITEIT ALGEMEEN

Met de nieuwbouw streven we naar een heldere overgang tussen privé en openbaar gebied. Parkeren voor bewoners wort op het binnenterrein opgelost en als mandelig gebied uitgegeven.

Aan de Meridiaan komt het gebouw direct in de rooilijn van de bestaande bebouwing te staan.



De bestaande situatie van het plangebied bestaat voornamelijk uit verharding



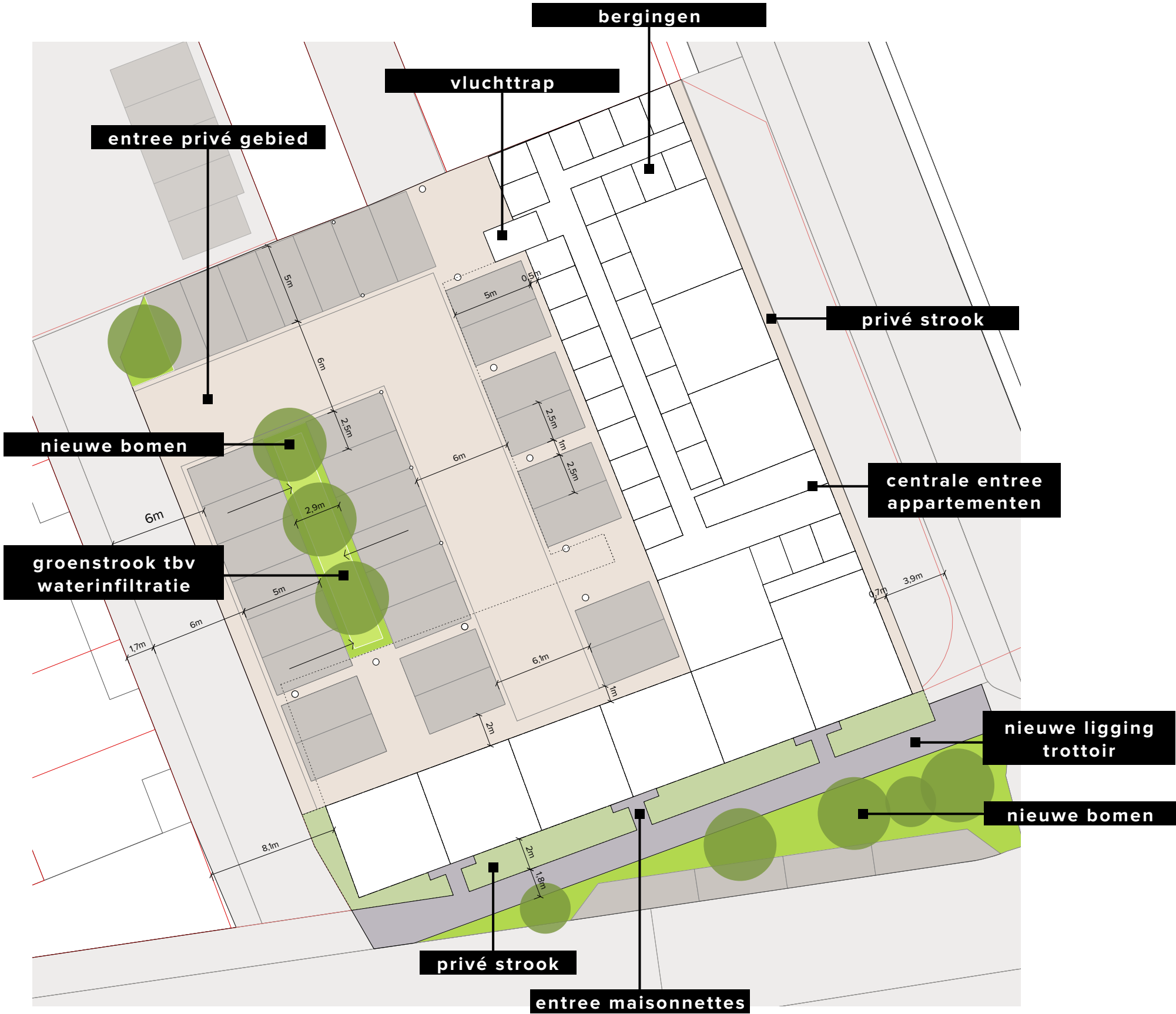
Het groene straatbeeld versterken op basis van de omgeving

VERGROENING

Op het binnen terrein wordt het parkeren voor bewoners opgelost. Tussen de parkeervakken is ruimte voor een groenstrook ten behoeve van waterinfiltratie. Tevens wordt in deze strook een drietal nieuwe bomen geplant. Op de hoek van het terrein komt een vierde boom. Boven het parkeren komt een pergola die begroeid met bloeiende klimplanten. In de openbare groenstrook is ruimte voor de aanplant van nieuwe bomen. 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 privacy en klimaatadaptatie.

INRICHTING BUITENRUIMTE

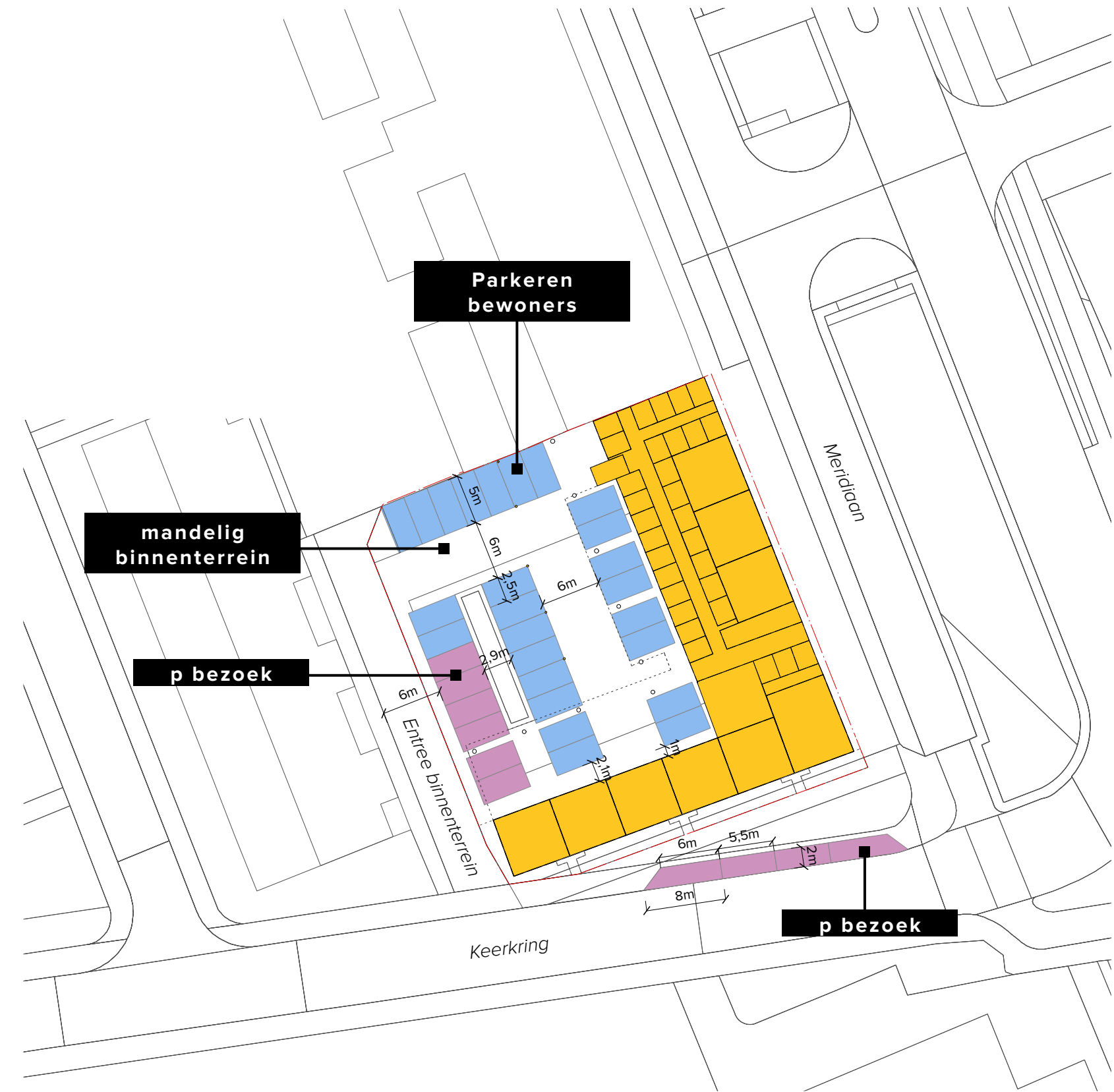
De inrichting van het binnenterrein en het omringende terrein wordt functioneel ingericht. In de groenstrook tussen de parkeerplaatsen staan bomen die de privacy van de bestaande achtertuin waarborgt en een groen uitzicht geeft vanaf de balkons.



'Schetsontwerp' buitenterrein

PARKEERVOORZIENINGEN

Het plan voldoet aan de parkeereis.
Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein
opgelost. Het parkeren voor het bezoek (tien
parkeerplaatsen) worden aan de Keerkring opgelost.



Parkeerbalans

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.

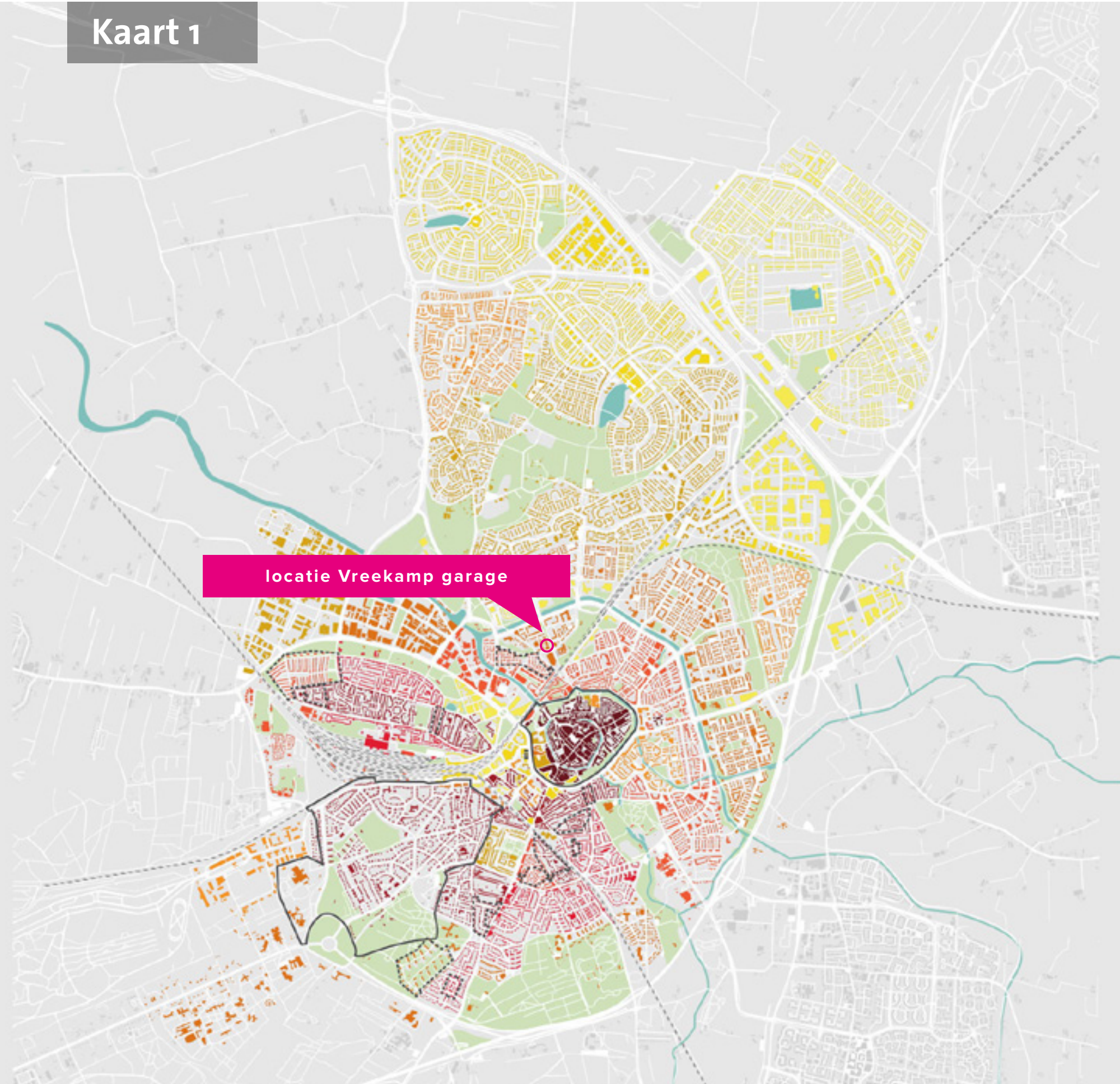
4.1.1 Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: 'Nee, tenzij'-gebieden

- 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



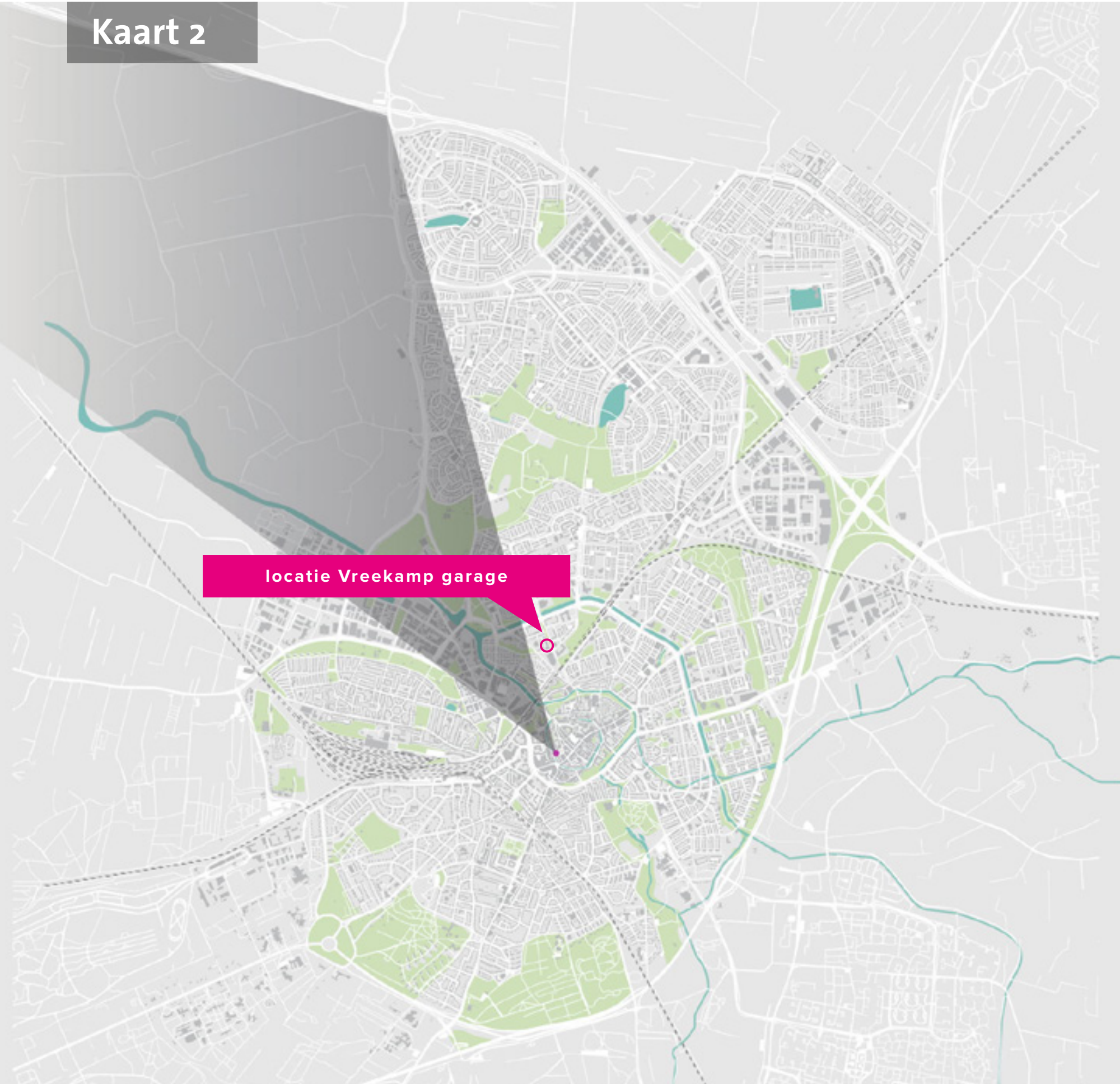
- Rijksstadsgezicht
- - - Gemeentelijk stadsgezicht
- 2010
- 2000
- 1990
- 1980
- 1970
- 1960
- 1950
- 1930/1940
- 1920
- < 1920

locatie Vreekamp garage

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 de skyline van Amersfoort.

bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

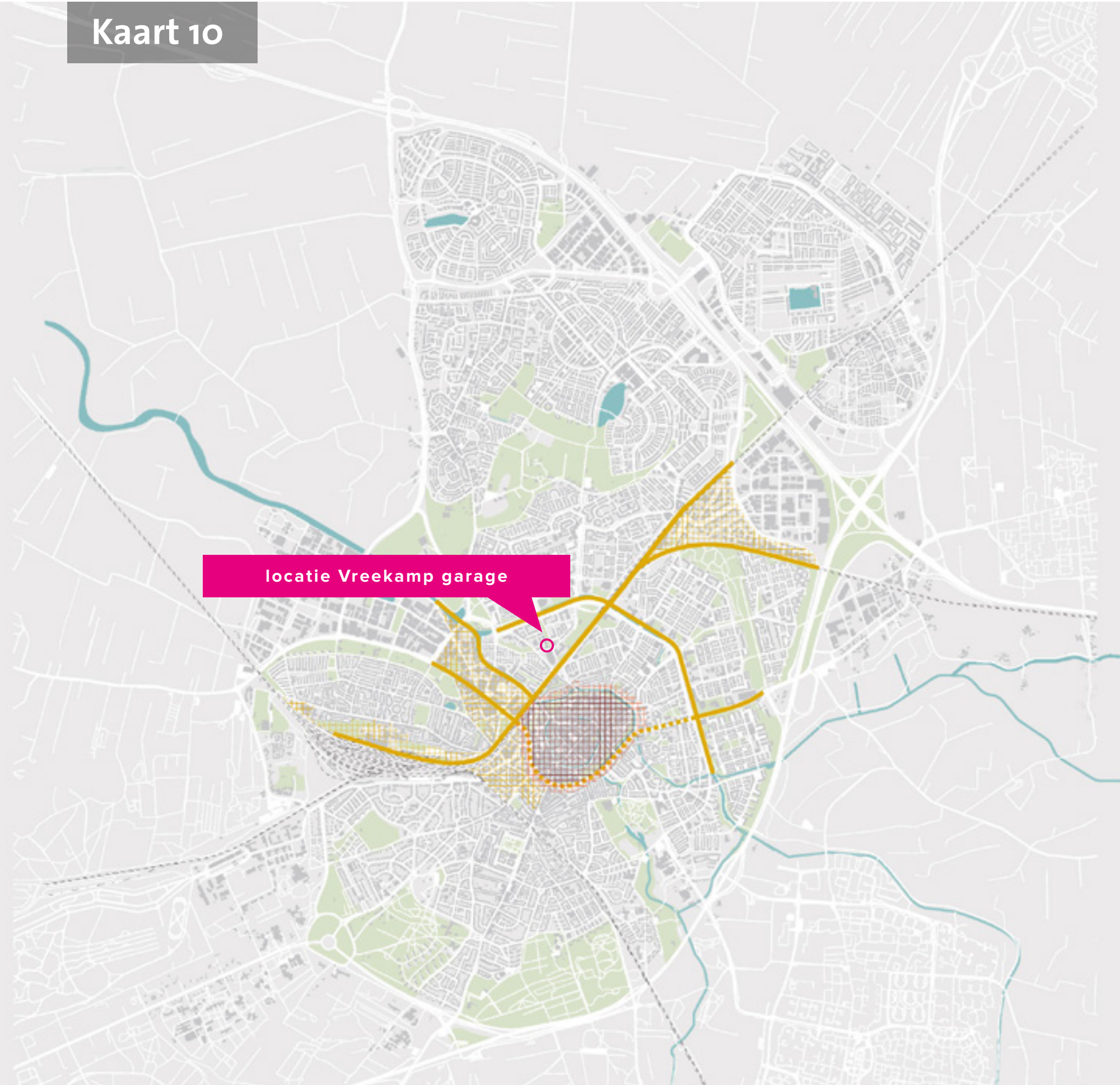
Invloedsfeer binnenstad

locatie Vreekamp garage

Conclusie:

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van de binnenstad.

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.

Het plangebied bevindt zich in 'Rest van de stad: hoogbouw ontmoedigen'. Bij deze ontwikkeling wordt er tot maximaal 5 bouwlagen gebouwd. We hebben het hier over 'middelhoogbouw 5 t/m 8 lagen' en wordt het plannen niet 'ontmoedigd'.

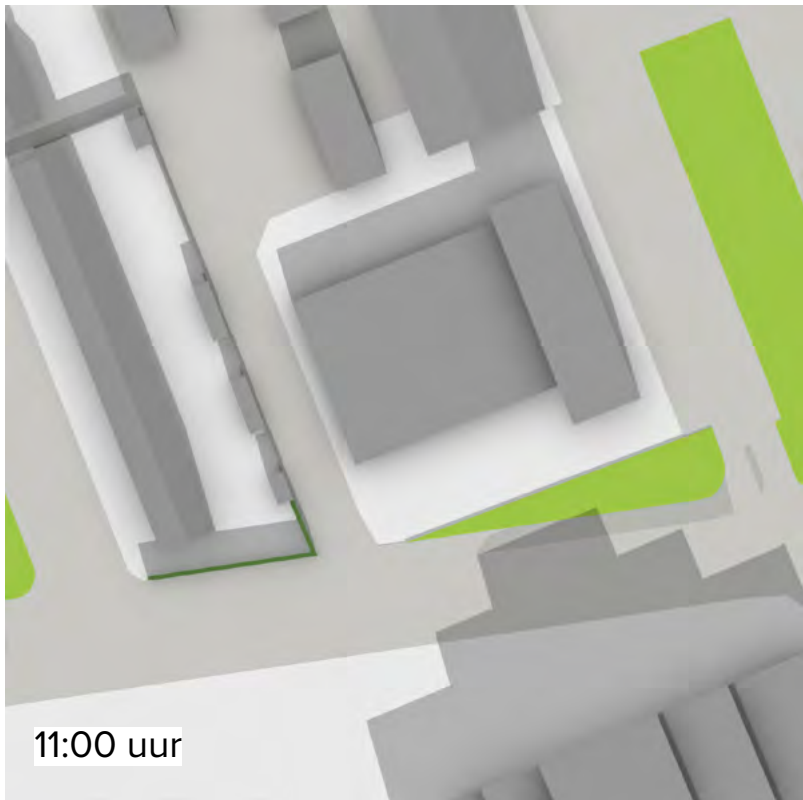
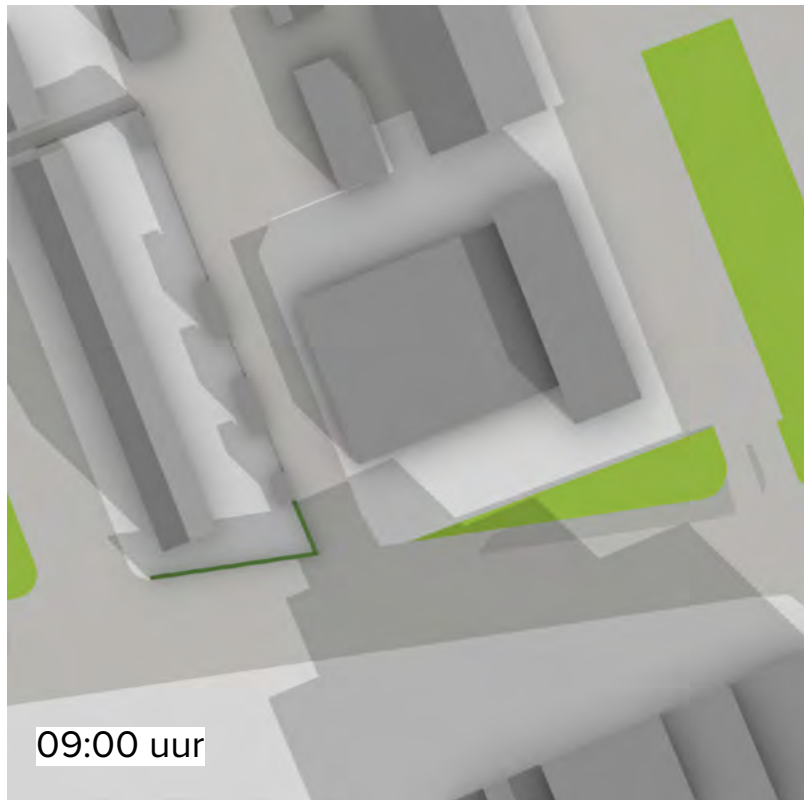
De locatie bevindt zich in een gebied met voornamelijk middelhoogbouw en sluit aan bij de omgeving. Dit wordt gedaan door aan te sluiten qua hoogte bij de aangrenzende bebouwing.

De locatie ligt in de zone 'zichtgebied OVL toren maar belemmert het zicht richting de toren niet. De zichtlijn lijn vanaf de Meridiaan naar de toren is door het huidige Meridiaan college (MBO) niet zichtbaar.

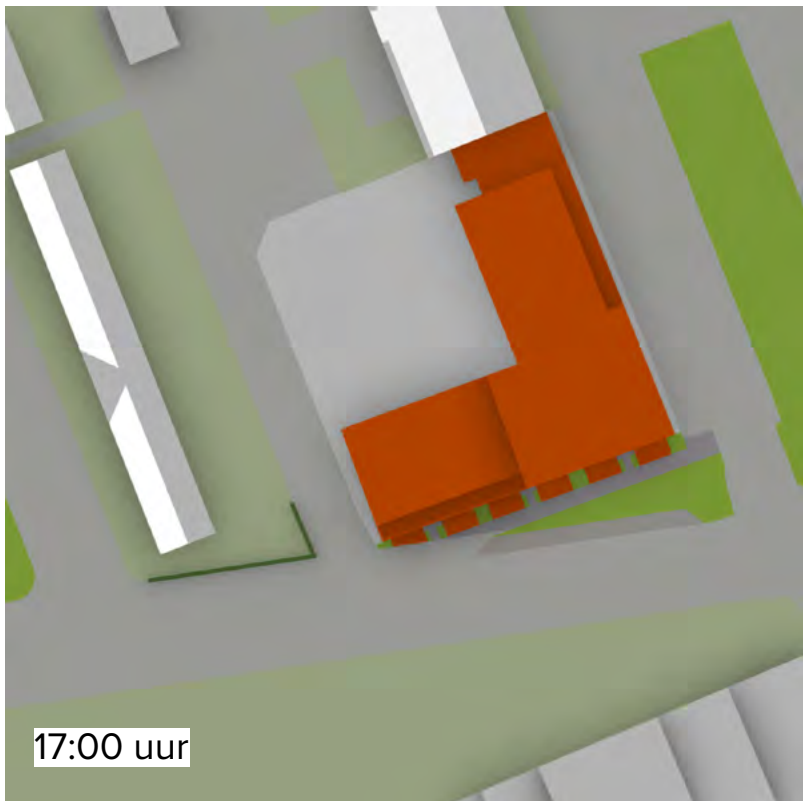
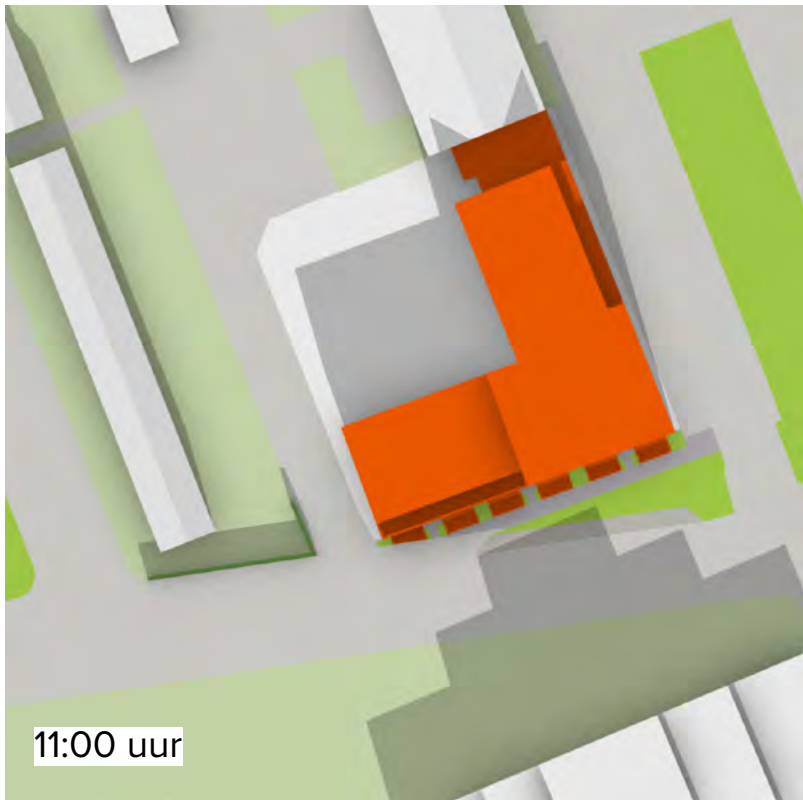
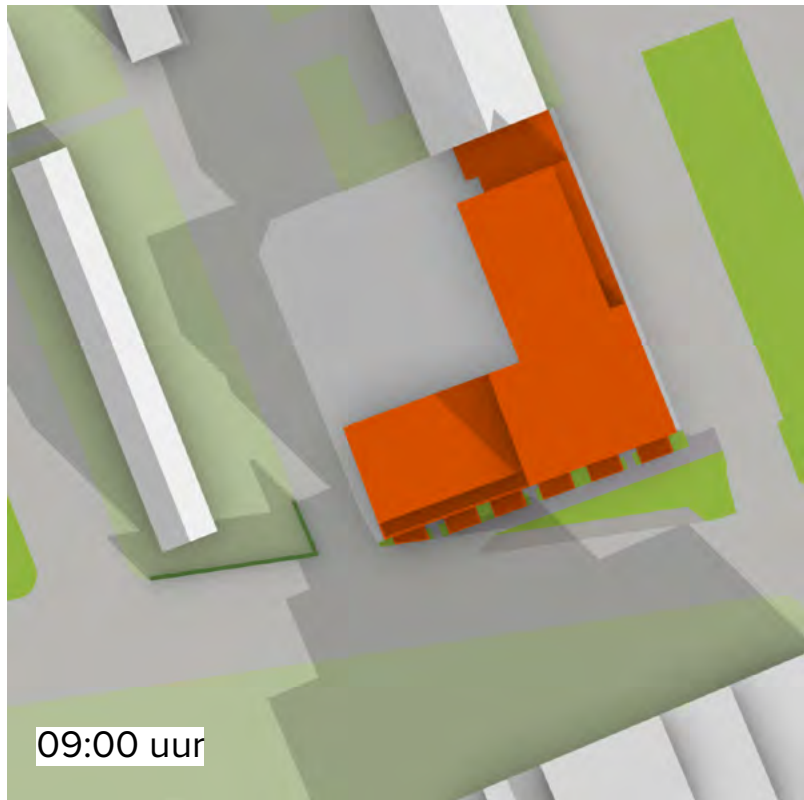
bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

BIJLAGE 2. BEZONNINGSTUDIE

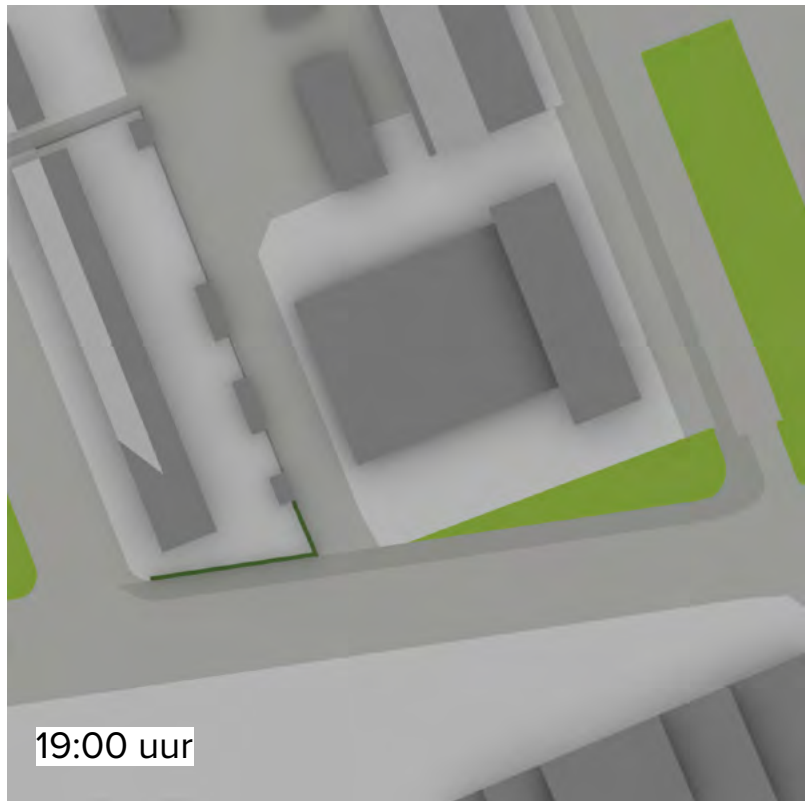
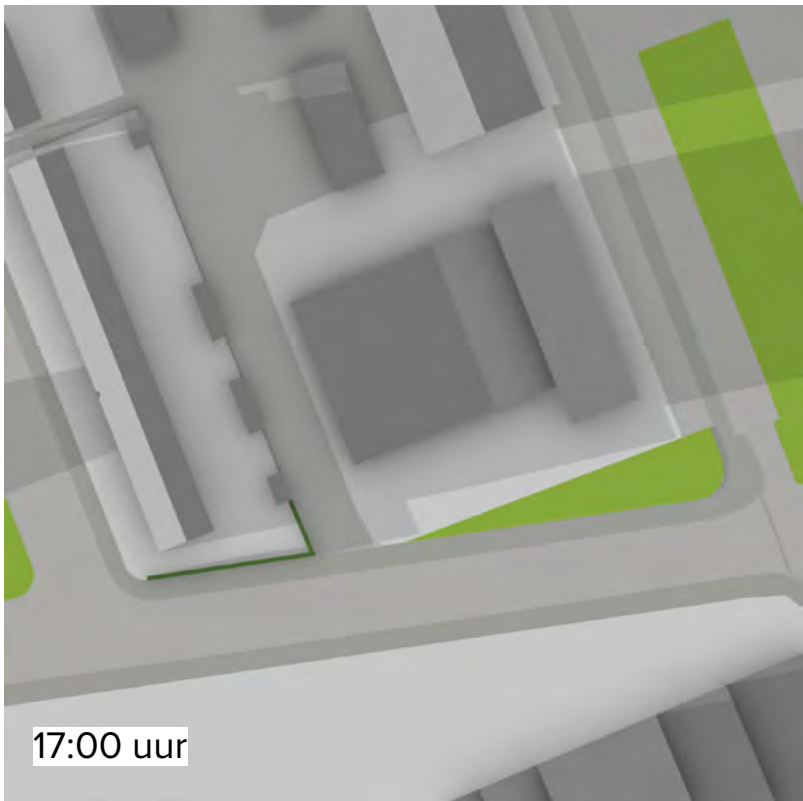
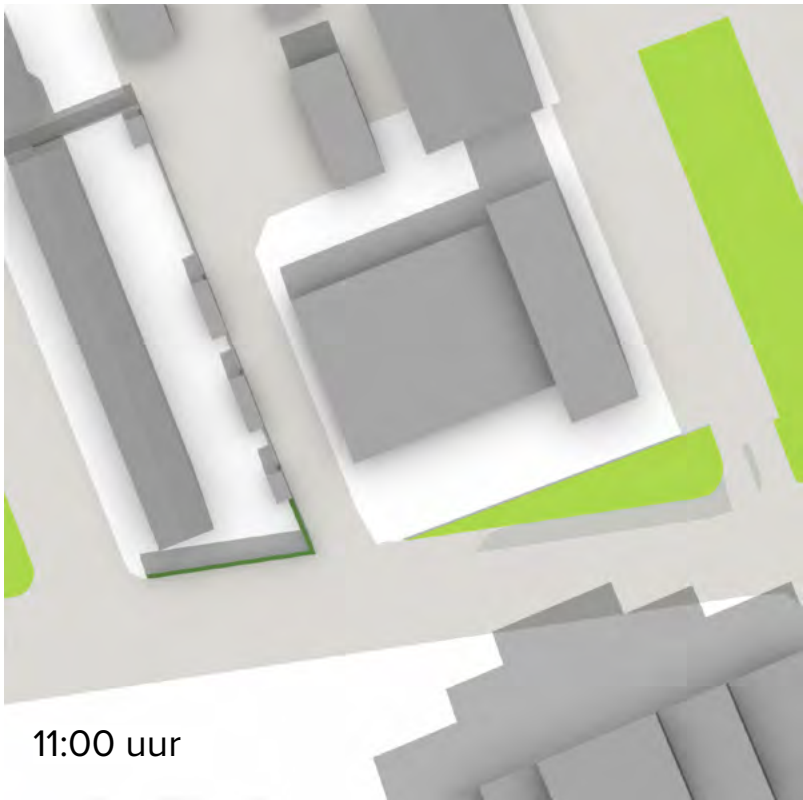
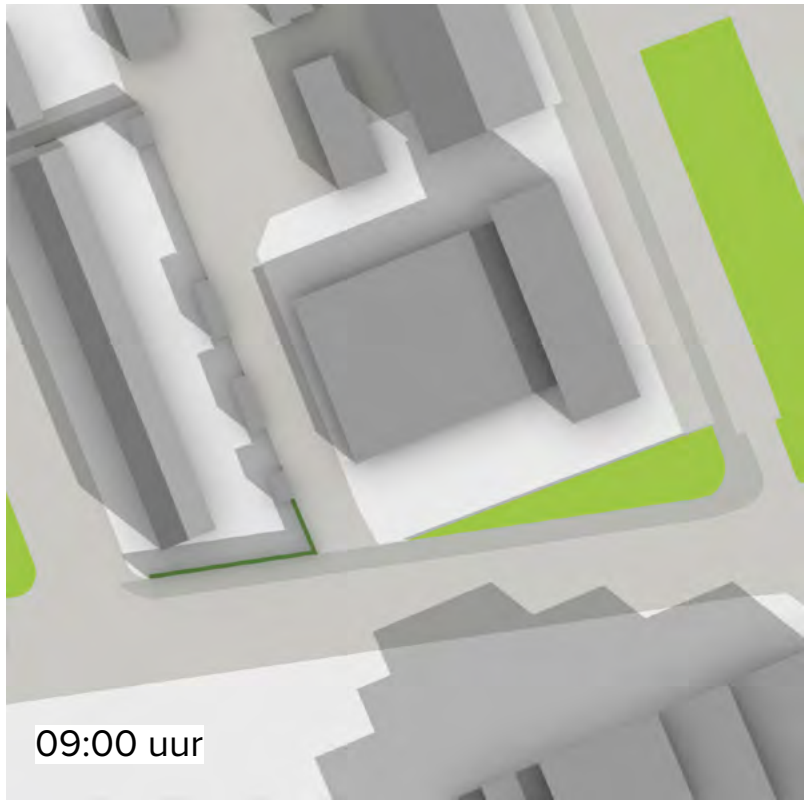
HUIDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWERKING 19 FEBRUARI



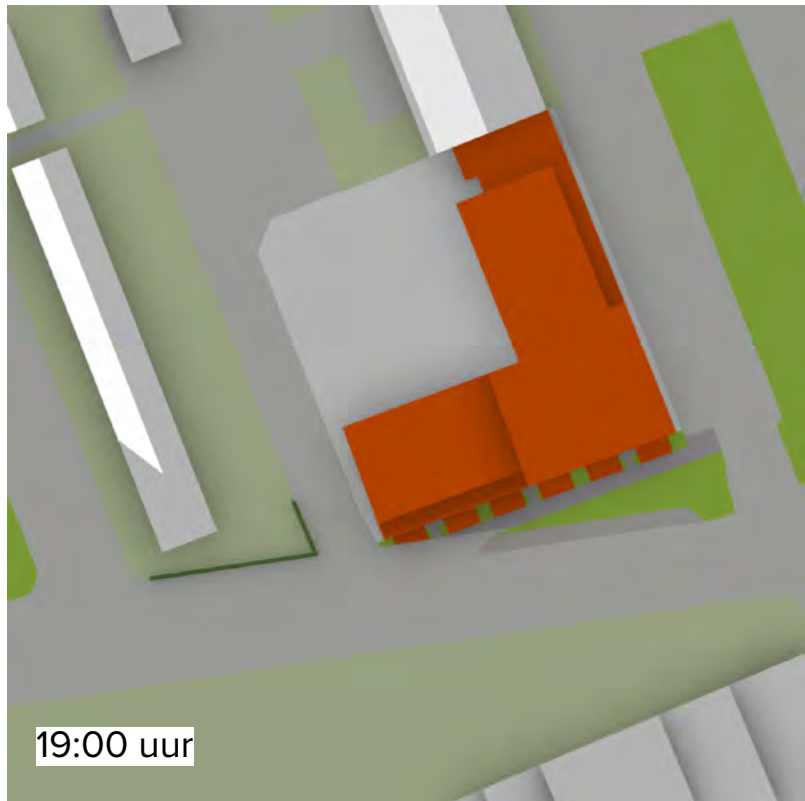
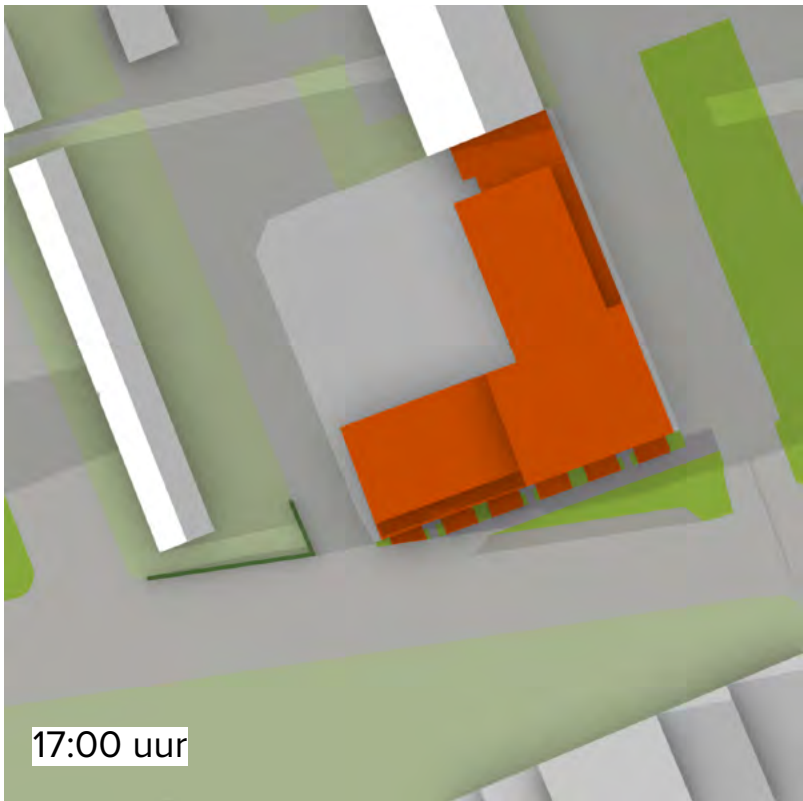
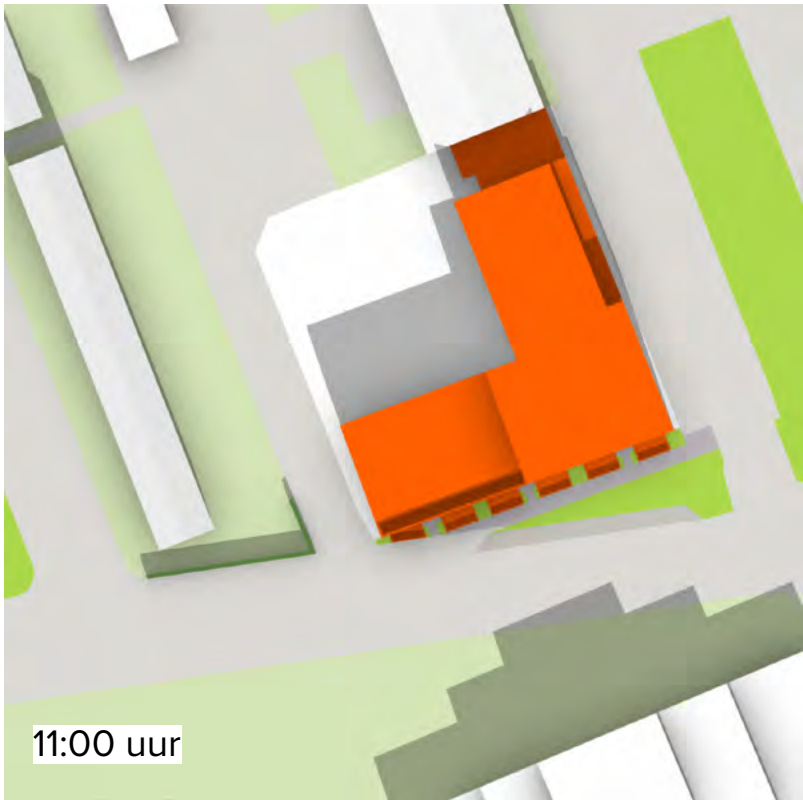
NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWERKING 19 FEBRUARI



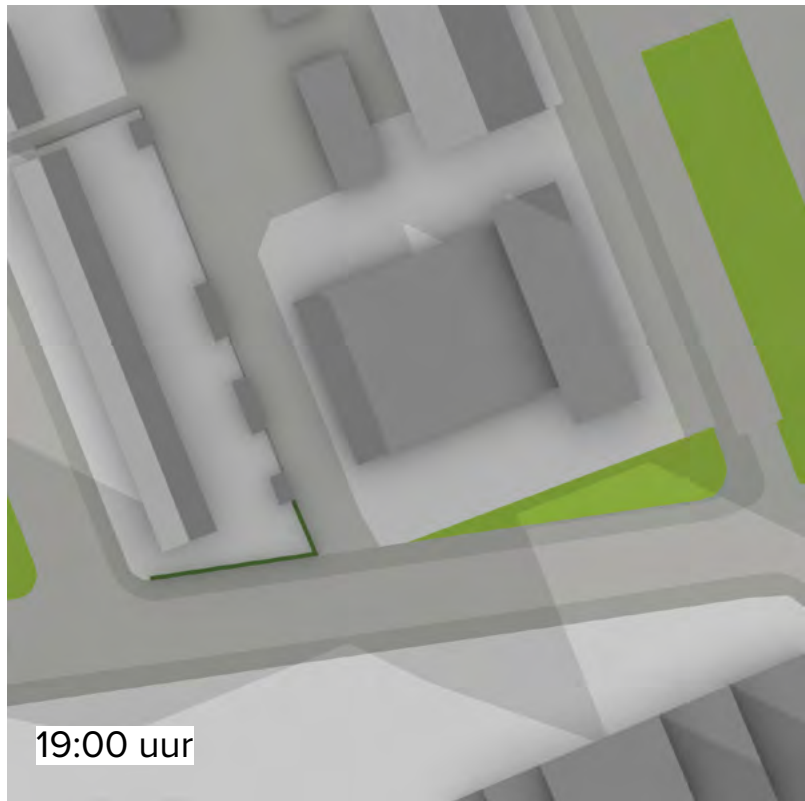
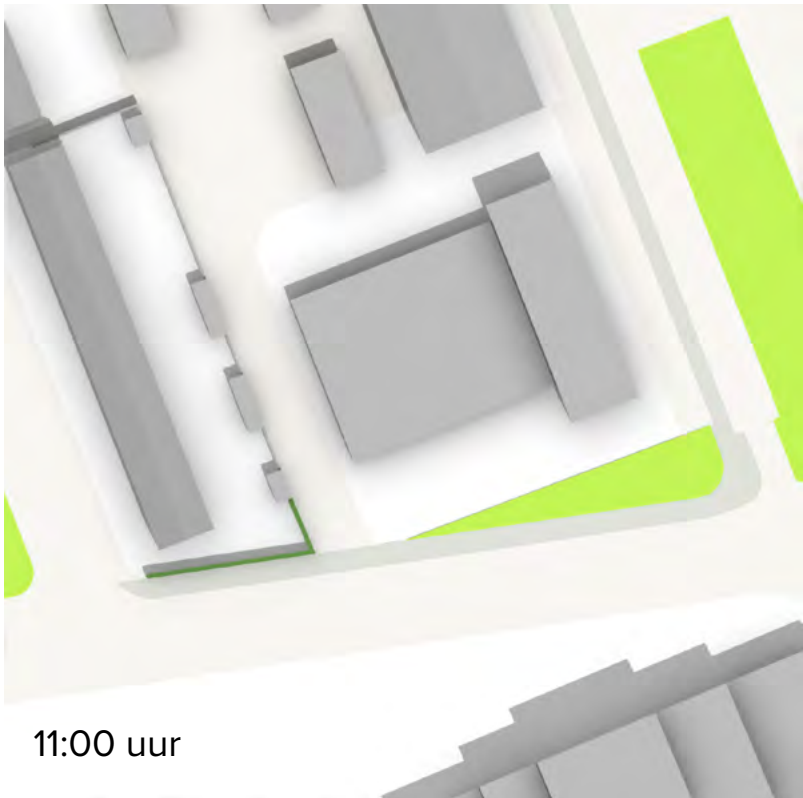
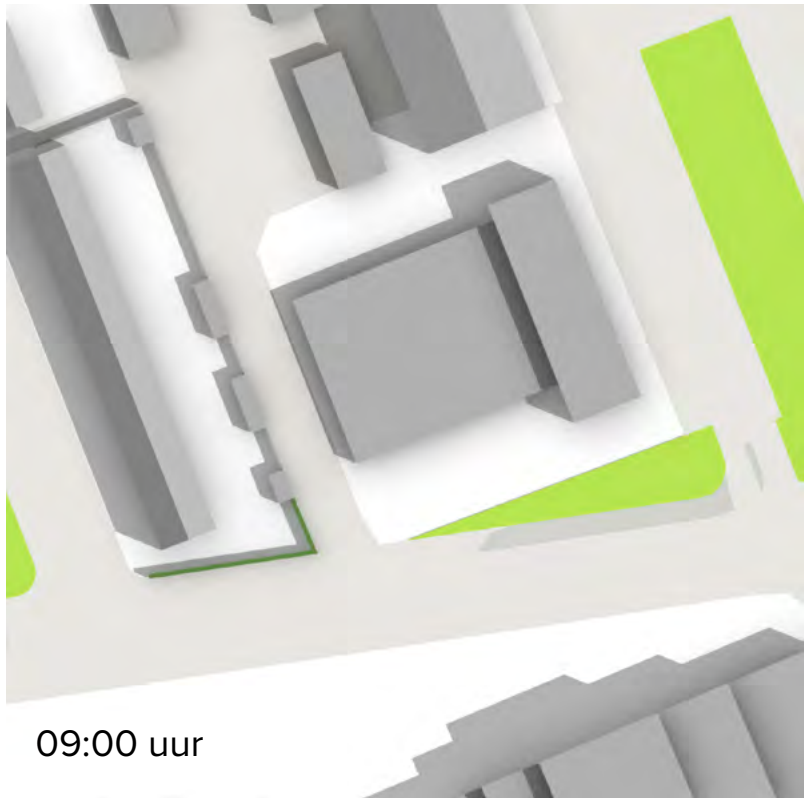
HUIDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 MAART



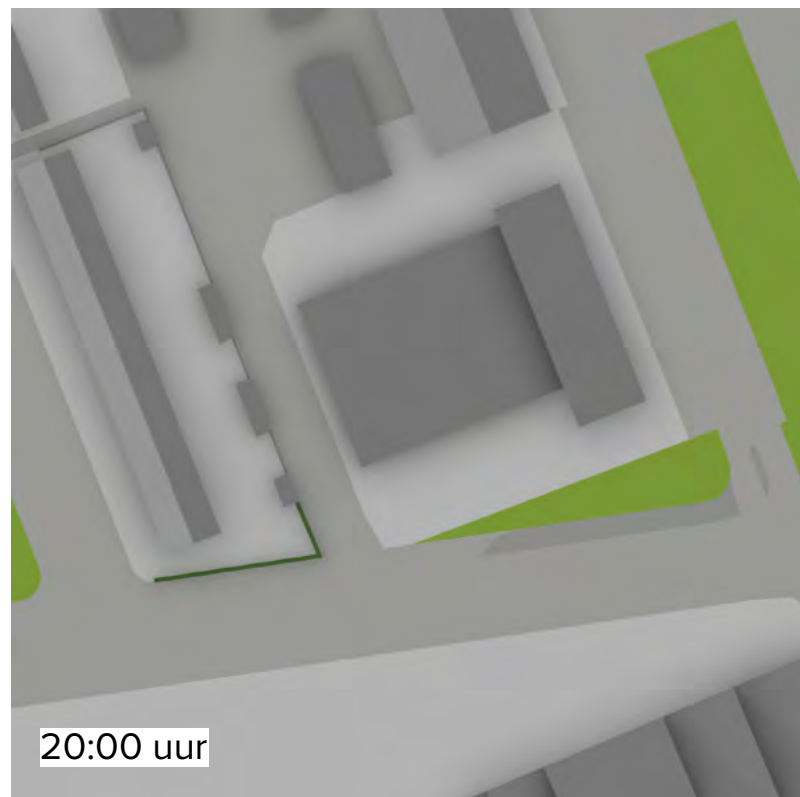
NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWERKING 21 MAART



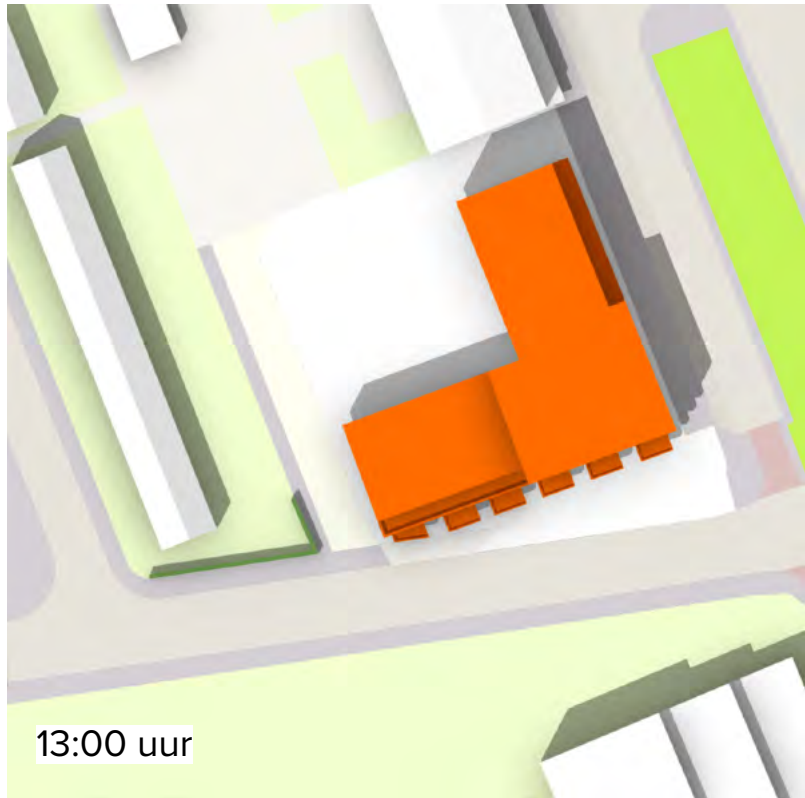
HUIDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 JUNI



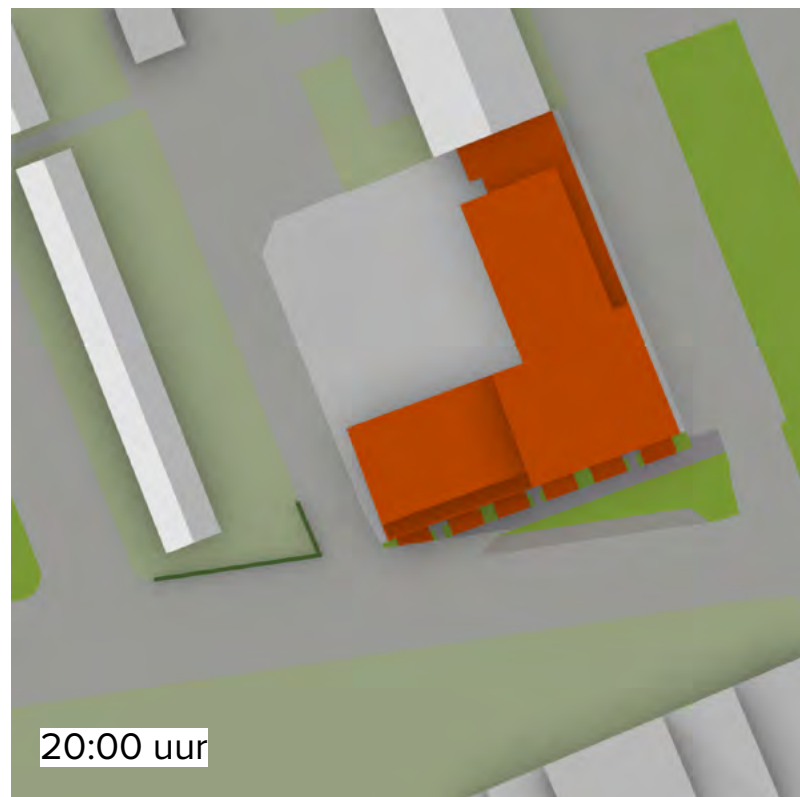
HUDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 JUNI



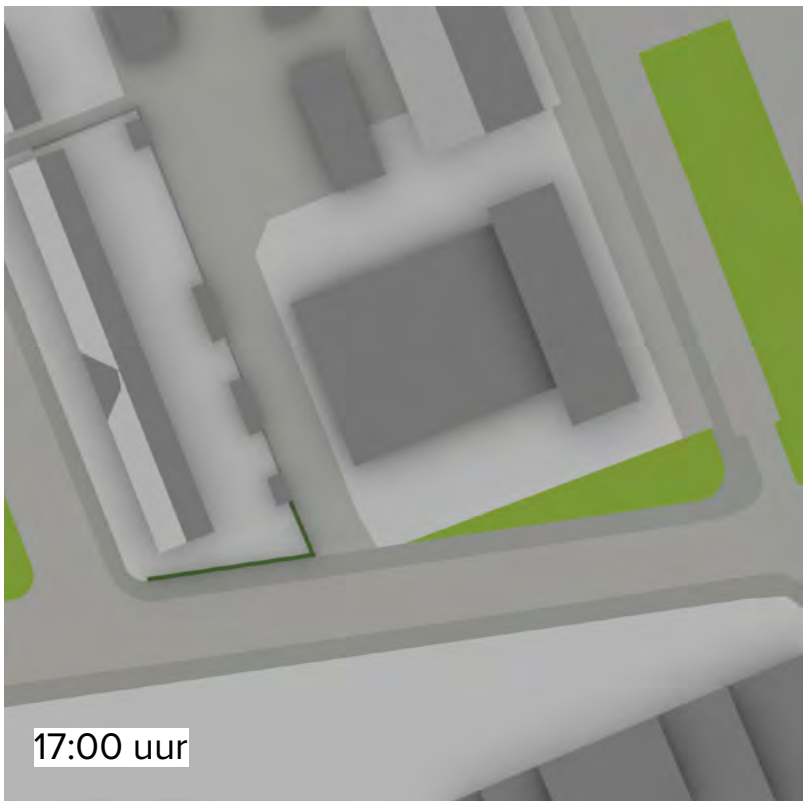
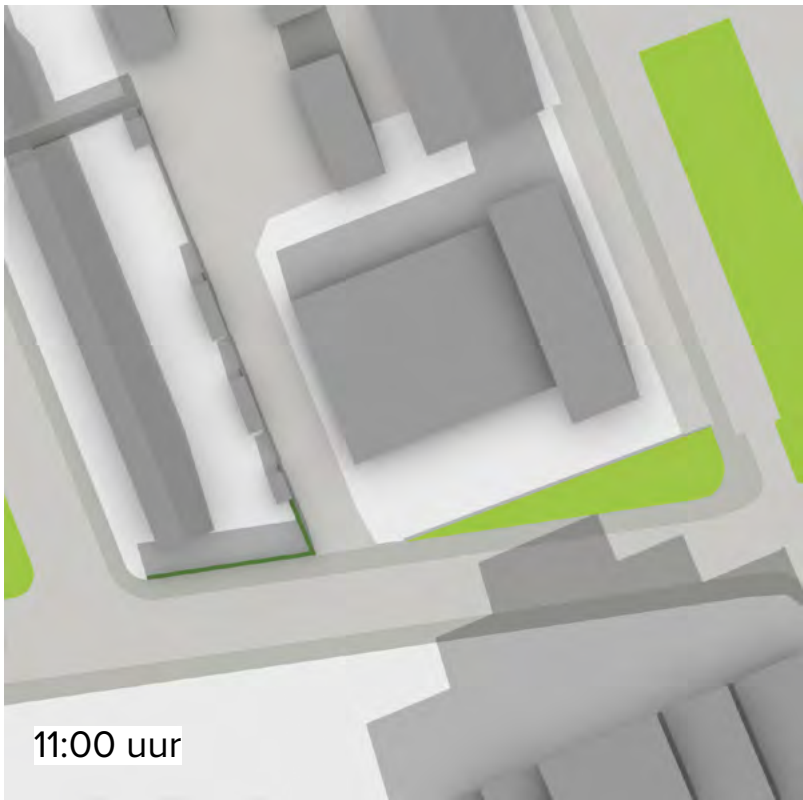
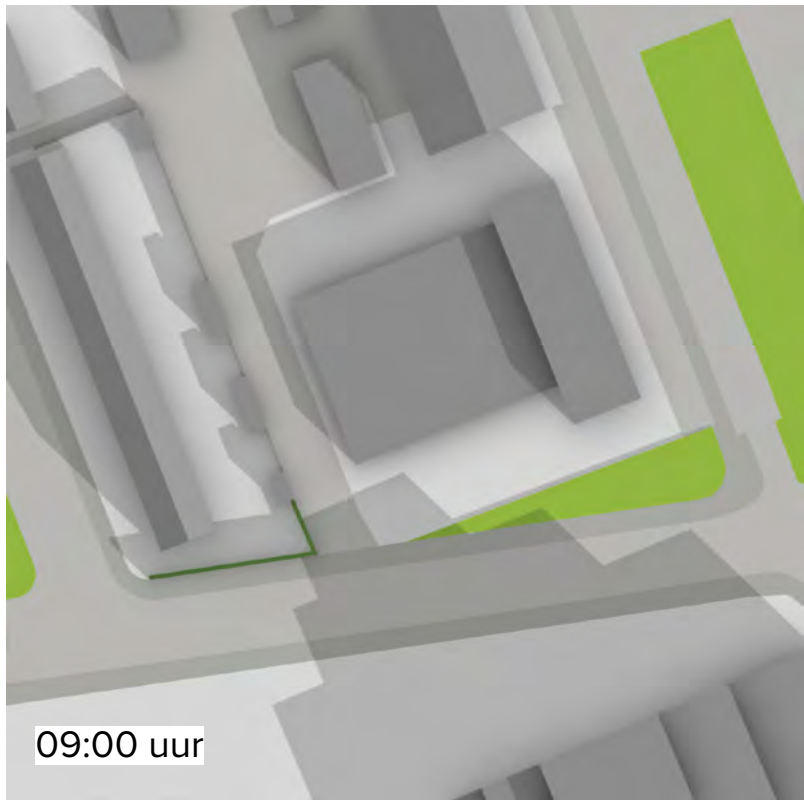
NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWERKING 21 JUNI



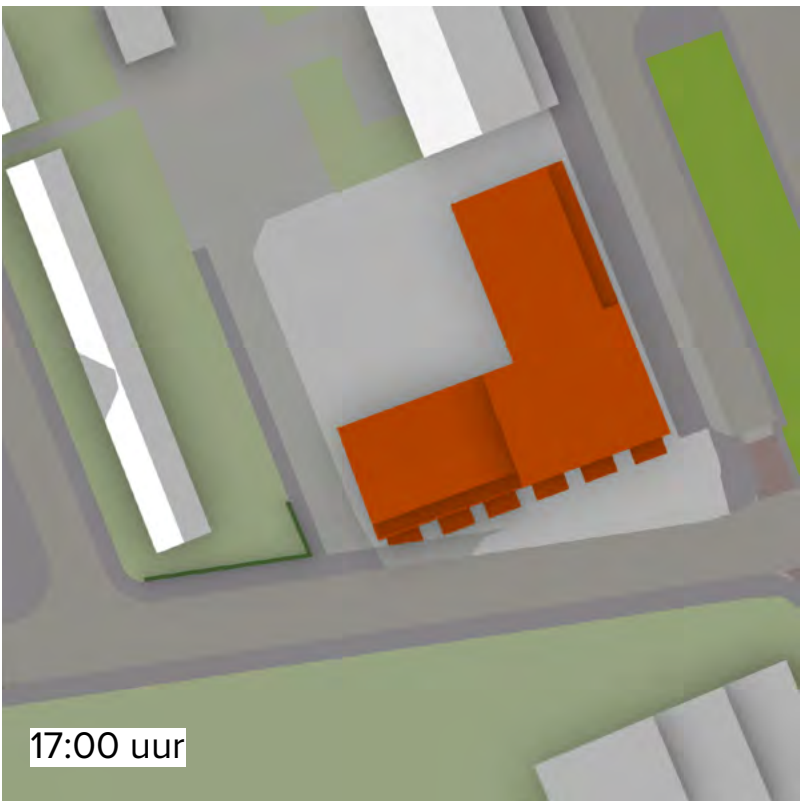
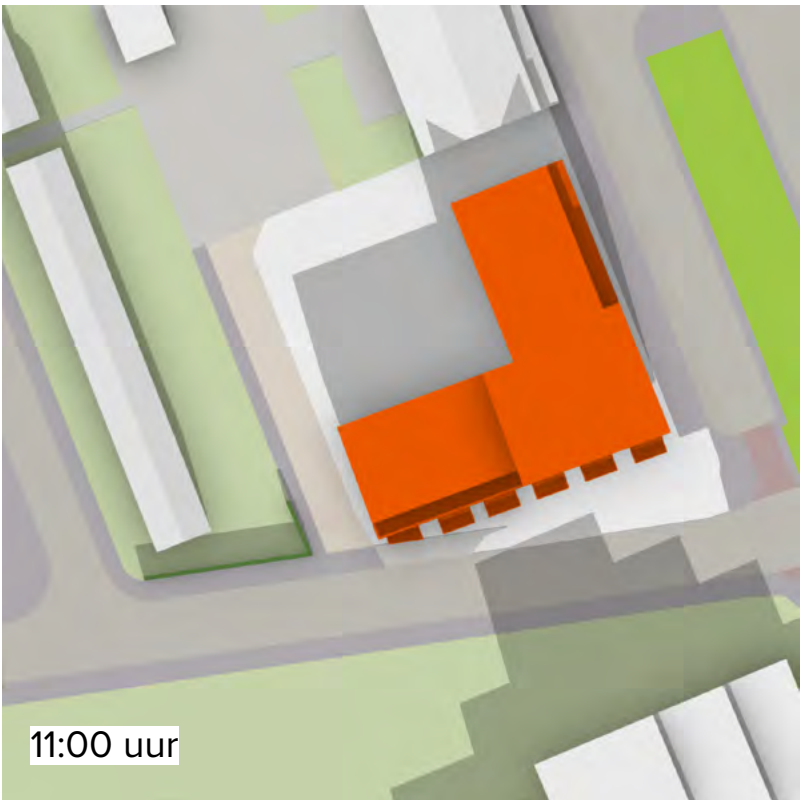
NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 JUNI



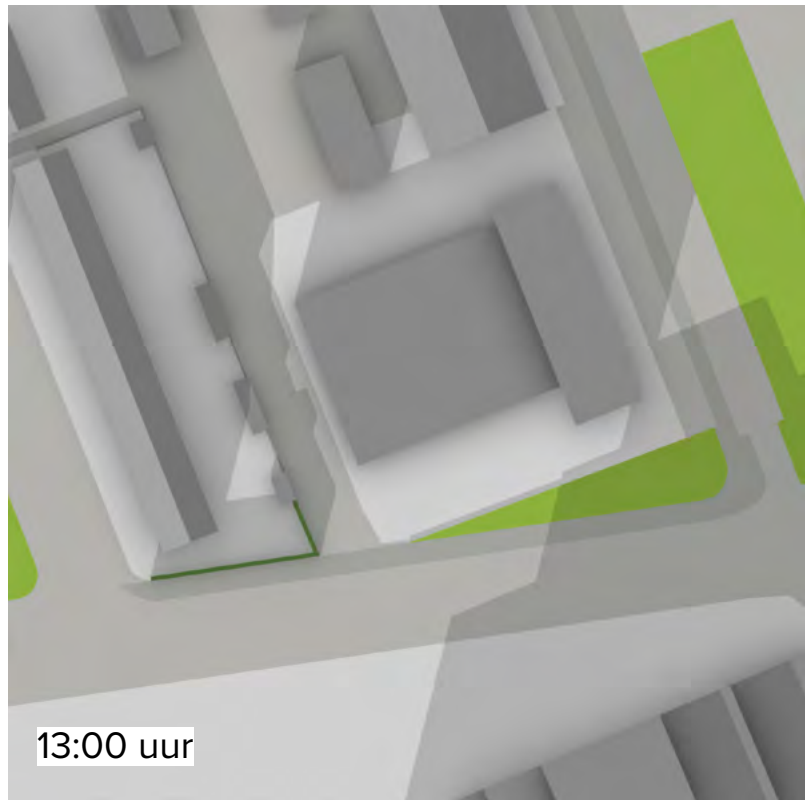
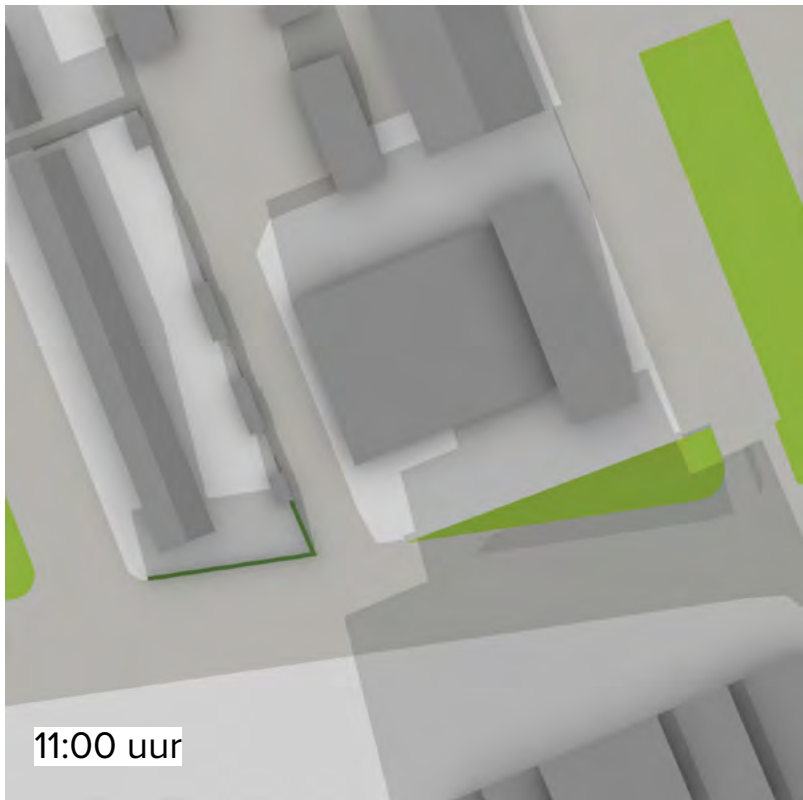
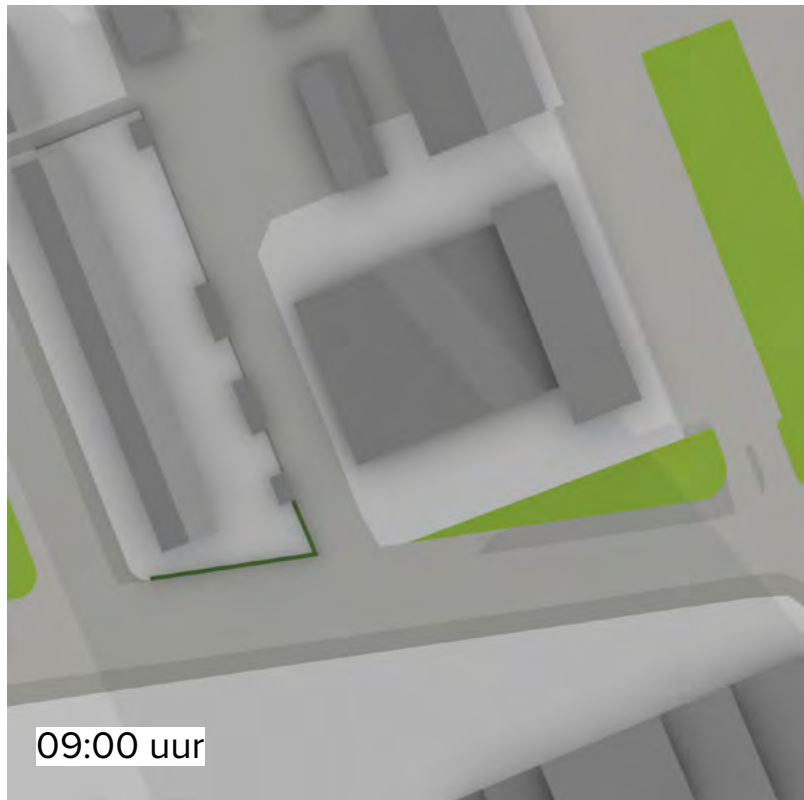
HUIDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 OKTOBER



NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWERKING 21 OKTOBER



HUIDIGE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 DECEMBER



NIEUWE SITUATIE - ZON EN SCHADUWWERKING 21 DECEMBER



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl