

Bijlage 2



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN
ROC ZANGVOGELWEG 140, AMERSFOORT**

14 DECEMBER 2018
13208-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op dit rapport berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. HIER! V.O.F heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IN SAMENWERKING MET



SAMENVATTING RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN **4**

1. INLEIDING **5**

1.1 AANLEIDING5

1.2 AANPAK5

1.3 LIGGING EN CONTEXT.....6

2. BELEIDSKADER **7**

2.1 STRUCTUURVISIE AMERSFOORT 20307

2.2 HOOGBOUWVISIE AMERSFOORT (CONCEPT)8

3. ANALYSE **9**

3.1 VROEGE ‘JAARRINGEN’9

3.2 ONTWIKKELINGEN BUITEN DE MUUR9

3.3 DE BLOEMBLADEN VAN ZUIDERHOEK9

3.4 GROEISTAD AMERSFOORT 11

4. RUIMTELIJKE VISIE **14**

5. PLANBESCHRIJVING **15**

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 15

5.2 MASSA 16

5.3 PROGRAMMA19

5.4 BEREIKBAARHEID EN PARKEREN 21

5.5 DUURZAAMHEID23

5.6 ARCHITECTUUR.....24

5.7 BUITENRUIMTE.....33

5.8 ECOLOGIE.....40

SAMENVATTING RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Versterking van het groene, parkachtige karakter van de Valleikanaalzone en de ecologische verbinding
- Bouwvolumes als losse eenheden met een kleine voetprint, waardoor ruimte voor groen ontstaat
- Bebouwing met een alzijdig karakter
- Het maken van een accent aan de kruising van de radiaal met het Valleikanaal, die past binnen de sequentie van de bestaande bebouwing en accenten
- Behouden van het zicht vanaf de radiaal naar de OLVtoren
- Connectie tussen het Valleikanaal en de oostelijk gelegen wijk, zowel als zichtrelatie als fysiek door bijvoorbeeld wandelpaden
- Bijdragen aan de recreatieve toegankelijkheid van het de groen-blauwe zone rondom het Valleikanaal.

MASSA

- Twee bouwvolumes in een campusachtige omgeving
- Bouwvolumes van ca. 23 en ca. 60 meter hoog
- Hoog bouwvolume aan het Valleikanaal, laag bouwvolume aan de Zangvogelweg
- Rekening houden met windhinder en schaduwwerking

PROGRAMMA

- Focus op een brede doelgroep
- Verschillende type/grootte appartementen om de doelgroepen te bedienen
- 35% sociale huurwoning

- Ruimte bieden aan maatschappelijke functies in de plint van het gebouw

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

- Goede bereikbaarheid voor auto, OV en langzaam verkeer
- Aansluiten op recreatieve routing van het Valleikanaal
- Parkeeropgave geheel op eigen terrein oplossen, voor zowel auto als fiets
- Bewonersparkeren zo veel mogelijk in de parkeerkelder, bezoekersparkeren op maaiveld

DUURZAAMHEID

- Een energie ambitie van EPC = 0
- Milieuvriendelijk bouwen en slopen
- Een gezonde leefomgeving maken
- Hoge gebruikskwaliteit
- Toekomstbestendige bebouwing en invulling realiseren

ARCHITECTUUR

- Een eenvoudige rechthoekige massa rondom een centrale kern, waardoor het gebouw alzijdig is
- Lager gelegen verdiepingen hebben een andere architectonische uitstraling dan hoger gelegen verdiepingen (door bijvoorbeeld balkons), omdat beide verbonden zijn met andere woonkwaliteiten. Lagere verdiepingen maken connectie met maaiveld en straat, hogere verdiepingen met Amersfoort en omgeving.
- Verbijzondering van de plint (eerste 2 bouwlagen)
- Privacy bij wonen op de begane grond door

hoogteverschil tussen maaiveld en dek

- Inpandig fietsparkeren tegen verrommeling van de buitenruimte

BUITENRUIMTE

- Tuinachtige buitenruimte met hoge verblijfskwaliteit als verbinding tussen twee gebouwen
- Naadloze (parkachtige) overgang van binnentuin naar Valleikanaalzone
- Doorzichten richting het Valleikanaal maken
- Onderscheid tussen openbaar en privé door iets hogere ligging van het dek
- Bezoekersparkeren groen omkaderen
- Duurzame en klimaatbestendige inrichting (buffering van regenwater), verkoeling en beschutting door bomen maken daarnaast een prettige verblijfsruimte
- Inpassen van zoveel mogelijk bestaande bomen

ECOLOGIE

- Zorgvuldig omgaan met huidige ecologische kwaliteiten, ook tijdens sloop en bouw
- Een bijdrage leveren aan de ecologische verbindingszone rondom het Valleikanaal door de aanleg van een nieuwe poel

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ten oosten van de kruising van de Van Randwijcklaan en het Valleikanaal in Amersfoort, ligt de locatie Zangvogelweg. Op deze locatie staat momenteel een schoolgebouw, voorheen in gebruik bij ROC Midden Nederland. Het gebouw op deze locatie wordt afgestoten, waardoor de locatie vrij komt voor herontwikkeling. Op de locatie is woningbouwontwikkeling gewenst om aan de binnenstedelijke woningbehoefte te voldoen.

Het doel van deze ruimtelijke randvoorwaarden is om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming is Maatschappelijk, om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemming Wonen nodig.

1.2 AANPAK

Om tot een gedegen onderbouwing te komen is een samenwerking tussen ontwikkelaar, architect, stedenbouwkundige en gemeente cruciaal. Aan de hand van een volumestudie zijn er verschillende modellen afgewogen, zowel financieel als ruimtelijk. Het model dat in deze onderbouwing is opgenomen is het resultaat van de gezamenlijke inzet van alle partijen en een model waar alle betrokken partijen in geloven. Het vervolgtraject bestaat uit het betrekken van de omwonenden bij de voorgestelde ontwikkelrichting.



Voetgangersbrug bij het plangebied



Kruising Van Randwijcklaan - Ringweg Kruiskamp



Schoolgebouw ROC Midden Nederland



Oevers Valleikanaal

1.3 LIGGING EN CONTEXT

Het plangebied is circa één hectare groot en ligt op de hoek van de Zangvogelweg en de Van Randwijcklaan. Het gebied grenst aan het Valleikanaal, die wordt gekenmerkt door een groene uitstraling.

Langs het Valleikanaal lopen recreatieve routes die vanaf de locatie zowel richting de Eem als de Heiligerbergerbeek lopen. Tevens vormt de Valleikanaalzone een belangrijke ecologische verbinding door de stad. De natuurlijke oevers vormen belangrijke leefgebieden voor diverse flora en fauna.

De kruising Van Randwijcklaan - Ringweg Kruiskamp is kortgeleden opnieuw vormgegeven. Hierbij is vooral aandacht besteed aan ruimte voor autoverkeer en fietsverkeer. De Van Randwijcklaan vormt een belangrijke fietsroute die de wijken Rustenburg, Liendert en Kruiskamp verbinden met het centrum, en richting het noordoosten met het buitengebied.

Op loopafstand van de locatie ligt het wijkwinkelcentrum Neptunusplein waar zich winkels bevinden voor de dagelijkse boodschappen. Met de ontwikkeling van het Hogekwartier en Amerena worden nieuwe sport- en recreatievoorzieningen op loopafstand toegevoegd.



Ligging plangebied

2. BELEIDSKADER

2.1 STRUCTUURVISIE AMERSFOORT 2030

In de structuurvisie die Gemeente Amersfoort heeft vastgesteld wordt de ontwikkelrichting voor het jaar 2030 beschreven. Hierbij wordt ingegaan op bijvoorbeeld de visie voor bepaalde gebieden in de stad en enkele algemene aspecten waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen.

In deze visie wordt gesproken over de bouwhoogte van nieuwbouwcomplexen. Er wordt beschreven dat er in Amersfoort grote waarde wordt gehecht aan de menselijke maat. Deze menselijke maat wordt in de structuurvisie vertaald naar een beperking in de bouwhoogte. Vijf tot acht lagen is het ideaalbeeld. Daarbij wordt genoemd dat tegenwoordig het grootste deel van de gebouwen in Amersfoort niet hoger is dan acht bouwlagen. Ruimte voor intensievere woningbouw en hoogbouwaccenten is er ook in Amersfoort. Buiten het centrum -bijvoorbeeld bij station Schothorst of op de Wagenwerkplaats- maar ook in de Valleikanaalzone wordt de mogelijkheid voor hoogbouwaccenten genoemd. Er is geen samenhangend hoogbouwplan voor Amersfoort opgenomen in de structuurvisie.

De Valleikanaalzone is waardevol voor de biodiversiteit in de stad. In de afgelopen periode is deze zone ingericht als een ecologische verbidingszone. In deze groene ruimte in de stad ligt een kans voor het verhogen van de belevingswaarde voor wandelaars en fietsers.



Visiekaart Amersfoort 2030 (bron: Structuurvisie Amersfoort 2030)

2.2 HOOGBOUWVISIE AMERSFOORT (CONCEPT)

In november 2018 is de concept Hoogbouwvisie voor Amersfoort gepresenteerd. Hierin zijn belangrijke uitgangspunten benoemd voor hoogbouw in de stad. Amersfoort heeft een grote woningbouw opgave: tot 2030 moeten zo'n 13.000 woningen gebouwd worden. Het grootste deel van deze woningen moet een plek vinden binnen de bestaande stad. Hoogbouw kan een belangrijke rol spelen binnen het bereiken van de gemeentelijke ambities. De gemeente deelt haar ambities op in 3 thema's:

- de groeiende stad (verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, gezonde en leefbare stad);
- de duurzame stad (energieneutraal, circulariteit, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig); en
- de inclusieve stad (functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het voorzieningenniveau).

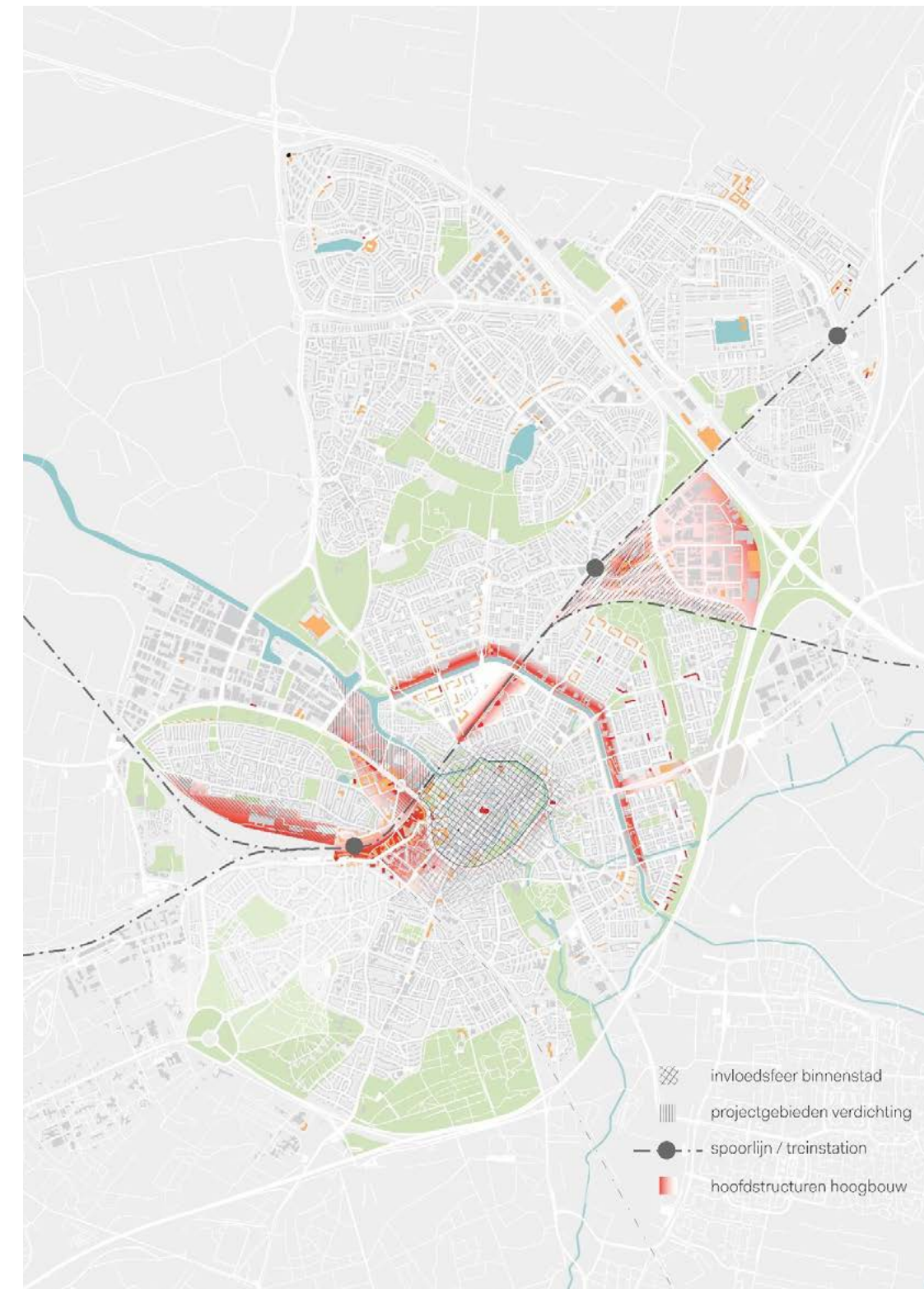
Amersfoort heeft een waardevolle historische binnenstad met een kenmerkend aanzicht: de Onze Lieve Vrouwetoren. Hoewel er voornamelijk laag- en middelhoogbouw in Amersfoort is, is hoogbouw ook reeds op een aantal plekken te vinden. Bij de verdere ontwikkeling van hoogbouw wil de gemeente zorgvuldig te werk gaan en heeft een aantal gebieden, lijnen en plekken aangegeven waar hoogbouw aangemoedigd wordt. De gebieden die de gemeente als kansrijk ziet zijn Langs Eem en Spoor, het Stationsgebied en de Hoef. Ook langs lijnen zoals het Valleikanaal, de spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van Amersfoort.

Binnen de Hoogbouwvisie wordt onderscheid gemaakt op basis van hoogte voor de invloed en betekenis van gebouwen. Hoe hoger het gebouw, des te groter de invloed op de omgeving en hoe groter de betekenis voor (het aanzicht van) de stad.

Uiteindelijk is de kwaliteit leidend en ligt de lat hoog met betrekking tot architectuur, beleving, ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en buitenruimte. Om de effecten af te kunnen wegen, stelt de initiatiefnemer een Hoogbouw Effectrapportage (HER) op. Binnen 3 thema's wordt de voorgestelde hoogbouw onderzocht:

- bijdrage aan Amersfoortse ambities;
- beleving en inpassing in de omgeving; en
- beeldkwaliteitsaspecten.

De onderdelen van de HER zijn in dit document uitgewerkt. Het windhinderonderzoek is niet opgenomen. Dit zal plaatsvinden nadat het concept VO gereed is.



Zoekgebied hoogbouw (bron: Hoogbouwvisie Amersfoort, concept)

3. ANALYSE

3.1 VROEGE 'JAARRINGEN'

De ROC-locatie aan de Zangvogelweg is gelegen aan het Valleikanaal, iets buiten het centrum van Amersfoort. 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.

3.2 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 vestigden 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.

3.3 DE BLOEMBLADEN VAN ZUIDERHOEK

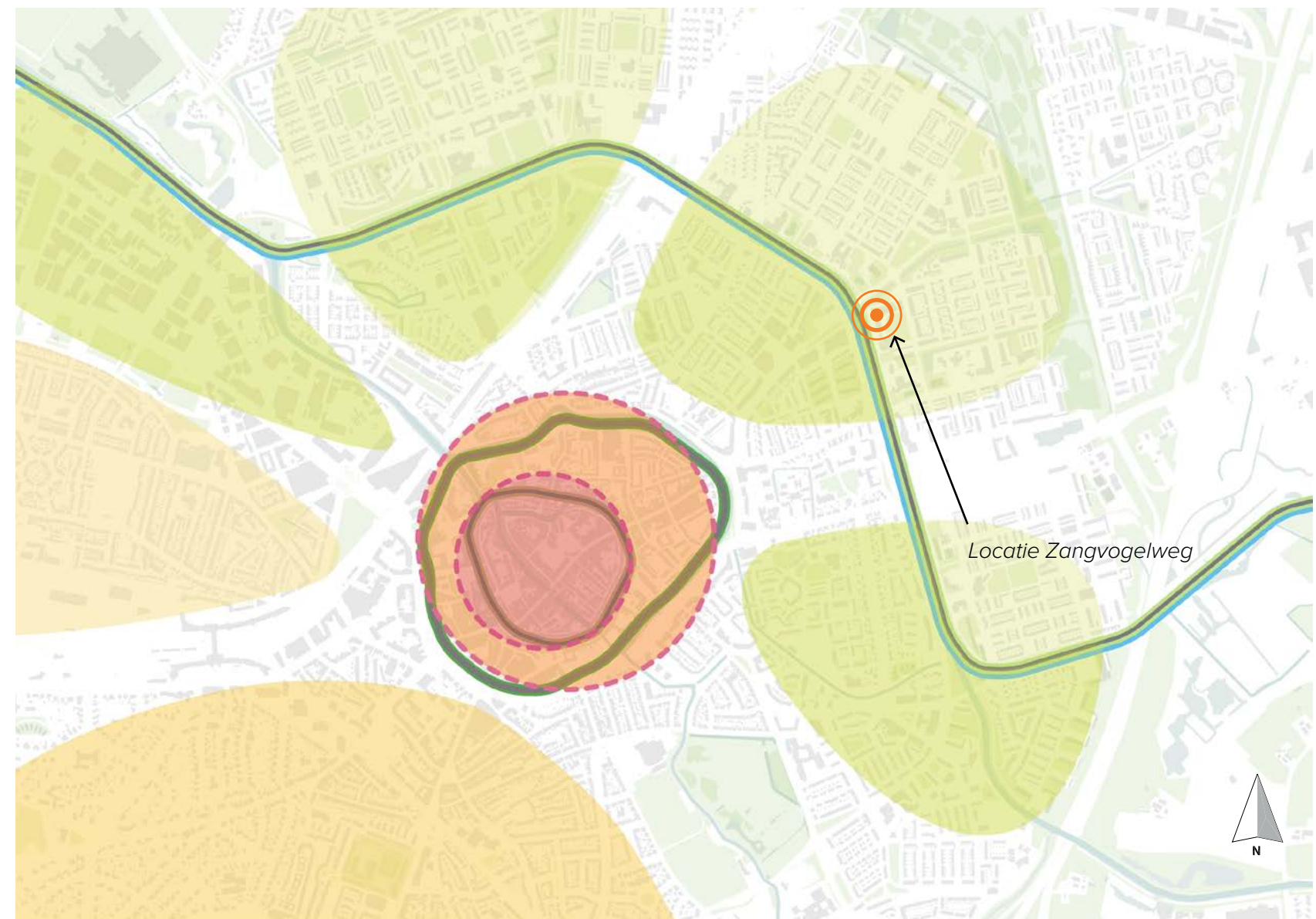
Na de Tweede Wereldoorlog hebben veel Nederlandse steden te maken met een woningtekort, zo ook Amersfoort. De stadsarchitect van Amersfoort, David Zuiderhoek, komt met het 'bloembladconcept' als een oplossing voor dit probleem. De stad heeft zich voor de Tweede Wereldoorlog in zuid-westelijke richting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



Stadsmuur



Valleikanaal



Jaarringen en bloembladen

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

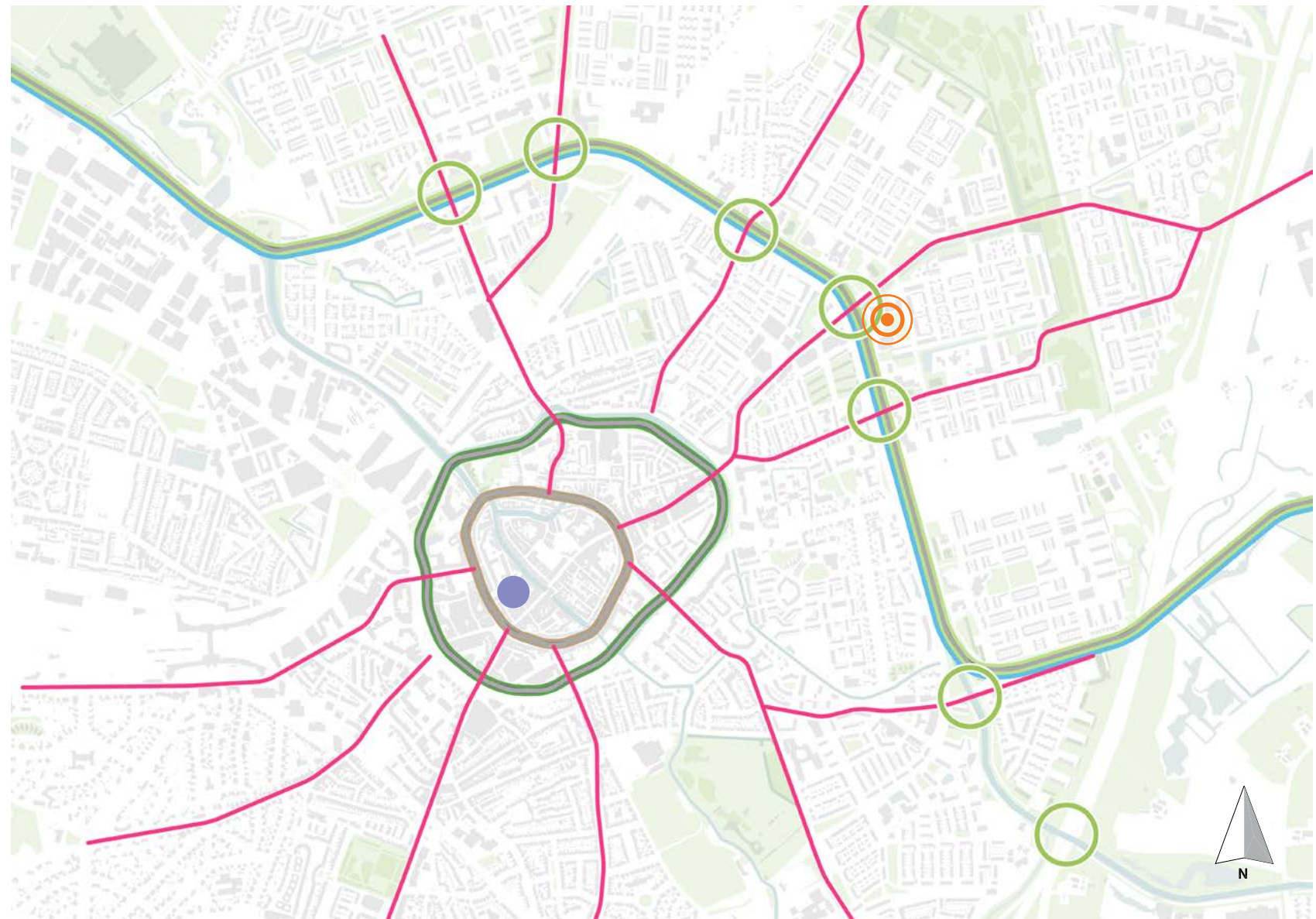
eerste instantie is het Valleikanaal de nieuwe begrenzing van de bebouwde kom. Later worden de bloembladen verder naar het noorden uitgebreid. De aanleg van de wijken zorgt ervoor dat het 'scheef gegroeide' Amersfoort weer concentrisch is.



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

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.

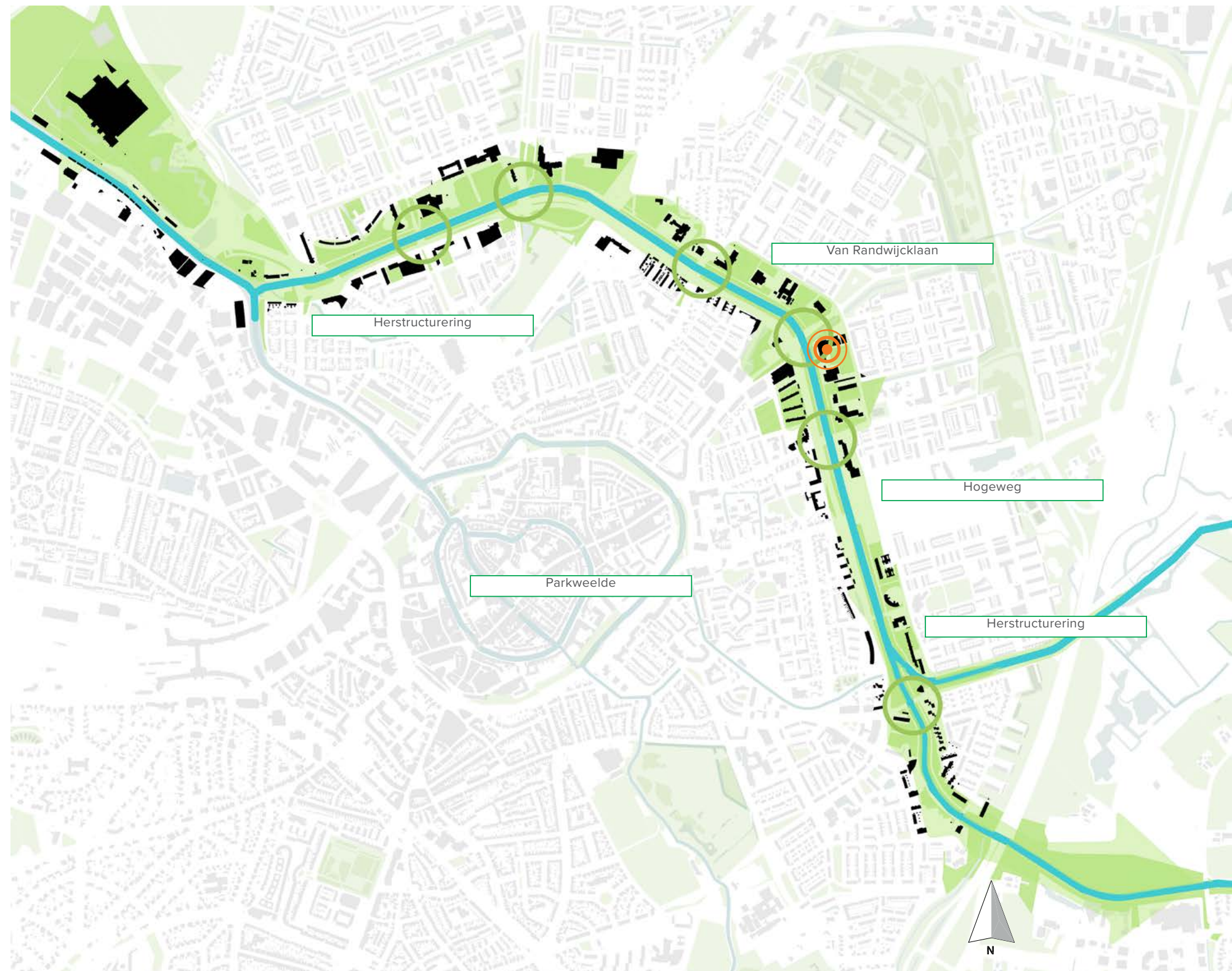
3.4 GROEISTAD AMERSFOORT

In de jaren '80 wordt Amersfoort aangewezen als 'Groeistad' en groeit de stad verder richting het noorden. Het centrum ligt opnieuw niet langer in het midden. Richting de toekomst heeft de gemeente zich voorgenomen om zoveel mogelijk binnen de huidige contouren van de stad te ontwikkelen, zoals te lezen is in het voorgaande hoofdstuk. Eén van de belangrijkste assen waar inbreiding en herontwikkeling plaatsvindt is het Valleikanaal.

3.5 VALLEIKAANAAL: EEN GROENE BLAUWE AS

Het Valleikanaal is een belangrijke as die de stad Amersfoort doorsnijdt. Het verbindt twee groene zones, ten oosten en westen van de stad. Deze as volgt het verloop van de Eem en het Valleikanaal.

Kernmerkend voor deze as is de groene setting. Bomen en groen geven nadrukkelijk vorm aan de landschappelijke beleving van deze as. Maatgevend en geleidend voor deze as is de blauwe structuur die temidden van de as loopt. Het Valleikanaal is een aantal jaar terug ontwikkeld



De groen-blauwe as en haar verschillende beeldbepalende functies en gebieden aangegeven

als ecologische verbindingszone binnen de EHS (nu NNN). Door herinrichting van de oevers, realisatie van moerassen en plasdras zones is het een aantrekkelijke zone geworden voor verschillende soorten flora en fauna. De recreatieve potentie van het Valleikanaal is hoog, door het bijzonder groene karakter midden in de stad.

Ook in deze as zijn de laatste jaren vele ontwikkelingen gaande. Zo kruist deze as onder andere met de stedelijke as ter hoogte van het nieuwbouwproject Hogewegkwartier. Ook verschillende herstructurerings- en transformatieprojecten worden in deze groene structuur tot

uitvoer gebracht.

De volgende aspecten zijn voor elk deel van de groen-blauwe as kenmerkend:

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



Natuurlijke oevers aan het Valleikanaal



Brede waterweg van het Valleikanaal

3.6 ACCENTEN AAN HET VALLEIKANAAL

In de groen-blauwe as -of ook wel Valleikanaalzone genoemd- zijn verschillende hoogbouwcomplexen aanwezig. Dit loopt op tot 17 bouwlagen bij het complex 'De Vuurtoren'. Rond de kruising met de Hogeweg wordt binnenkort een bouwhoogte van 21 lagen gerealiseerd.



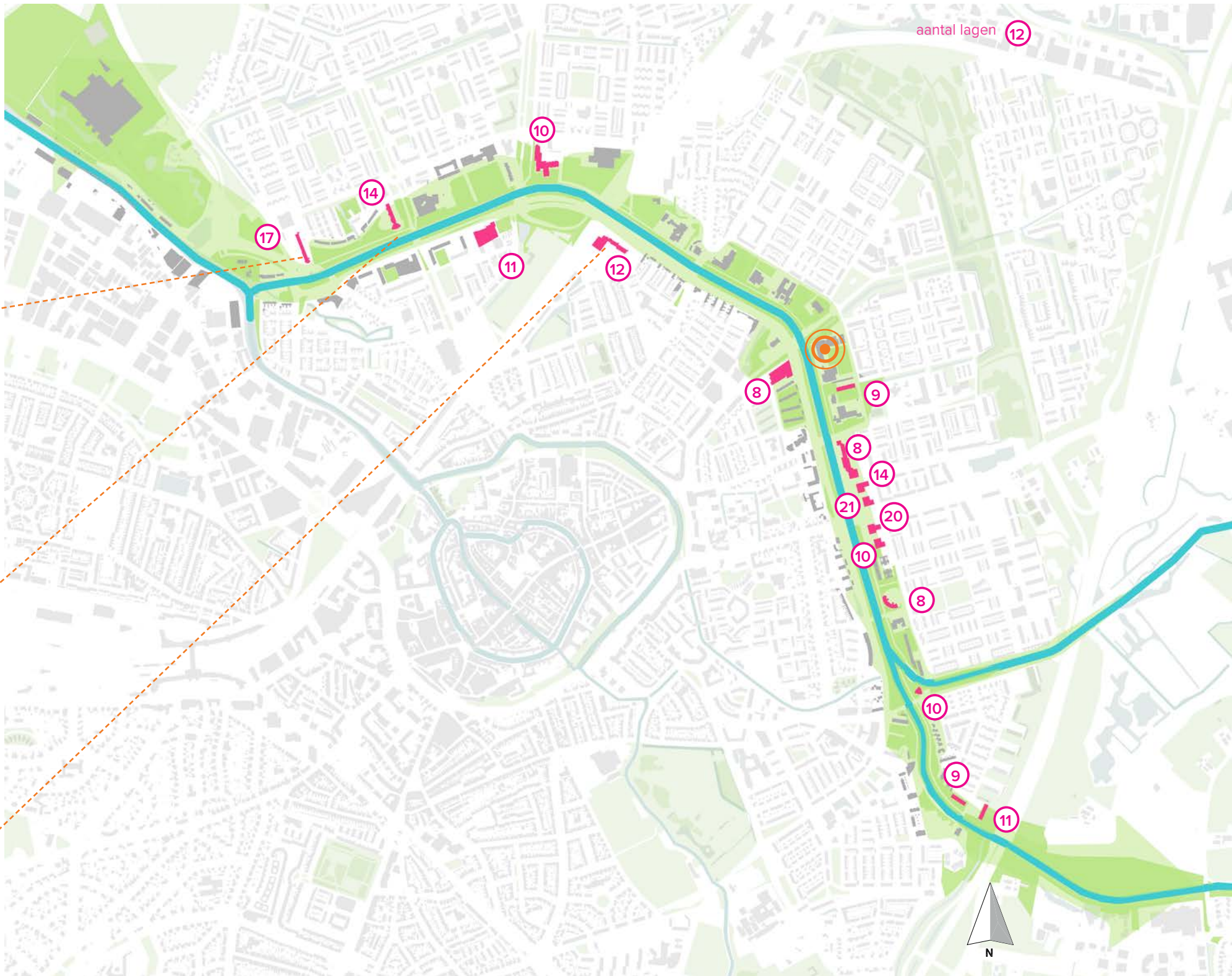
De Vuurtoren



De Waaijer



De Maroon



Bestaande hoogbouwaccenten in de groen-blauwe as

4. RUIMTELIJKE VISIE

Uit de in hoofdstuk 3 beschreven analyse volgen een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke ambities. Deze ambities zijn samengevoegd in de ruimtelijke visie.

De belangrijkste uitgangspunten van de visie zijn:

- Versterking van het groene, parkachtige karakter van de Valleikanaalzone en de ecologische verbinding;
- Een kleine voetprint van bebouwing, waardoor ruimte voor groen ontstaat;
- Het maken van een accent aan de kruising van de radiaal met het Valleikanaal, die past binnen de sequentie van de bestaande bebouwing en accenten;
- 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



Ruimtelijke visie op de locatie

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Bij de inrichting van het plangebied is de landschappelijke waarde van de buitenruimte een belangrijk uitgangspunt. De ecologische waarde van de Valleikanaalzone kan versterkt worden door het toevoegen van een kikkerpoel. Ook liggen er kansen voor recreatieve routes. Het aanleggen van wandelpaden met vlonders maakt het mogelijk over de kikkerpoel te lopen. De landschappelijke inrichting wordt compleet gemaakt met grassoorten, heesters en bomen.

Blok 1 ligt aan de Zangvogelweg-zijde van het plangebied en is 7 verdiepingen hoog. Blok 2 ligt aan het Valleikanaal en is hoger met een hoogte van 19 verdiepingen op het hoogste punt.

De gebouwen staan solitair in het groen. Ze hebben geen oriëntatie aan de straat, maar kennen een alzijdig gevelbeeld zonder gallerijen. In vorm en materialisering verschillen ze van elkaar.

Om de buitenruimte groen te houden is het parkeren ondergronds opgelost. Alleen voor bezoekers is er een kleine parkeerkoffer beschikbaar met 49 parkeerplaatsen. Aan deze zijde bevindt zich ook de entree van de parkeergarage.

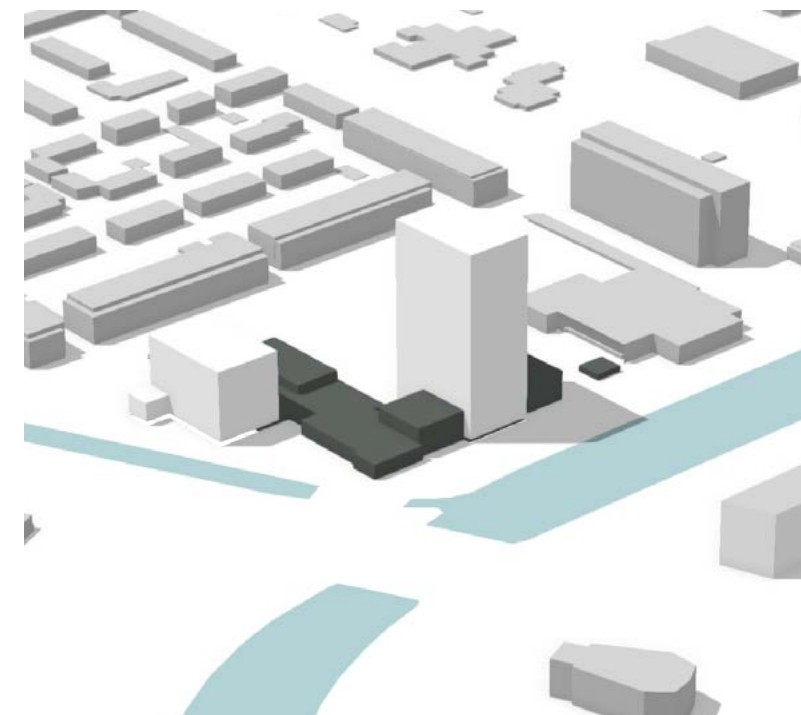


Ruimtelijke inpassing

5.2 MASSA

Op de locatie worden twee bouwvolumes gerealiseerd die zich elk afzonderlijk naar hun omgeving manifesteren. Het lage gebouw is ca. 23 m hoog en sluit qua bouwhoogte en massa aan op de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Dit gebouw zal dan ook niet als hoogbouwaccent worden ervaren. Het tweede bouwvolume doet dit nadrukkelijk wel. Dit gebouw zal ca. 60m 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. Tegelijkertijd belemmert de bouwmassa op geen enkele wijze de bestaande zichtlijnen op de Onze Lieve Vrouwe toren in het centrum van de stad.

Het lage gebouw ligt ca. 44 m van de bestaande bebouwing af. Het hoge gebouw respecteert een afstand van ca. 80 m. Hierdoor zullen de effecten van slagschaduw en windhinder op de bestaande woningen beperkt blijven. Ten aanzien van de effecten op de bezonning is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op de volgende pagina zijn enkele screenshots 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. Bewegende beelden van de bezonningsstudie zijn te zie via onderstaande link: <https://1drv.ms/v/s!ApjtYKuzzp03gpZCsSOv5c6YfOO40A>.



Vergelijking met bestaande massa (in donkergrijs)



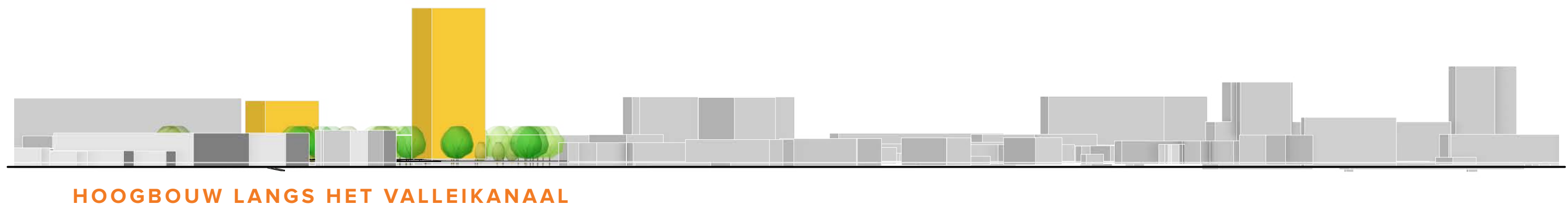
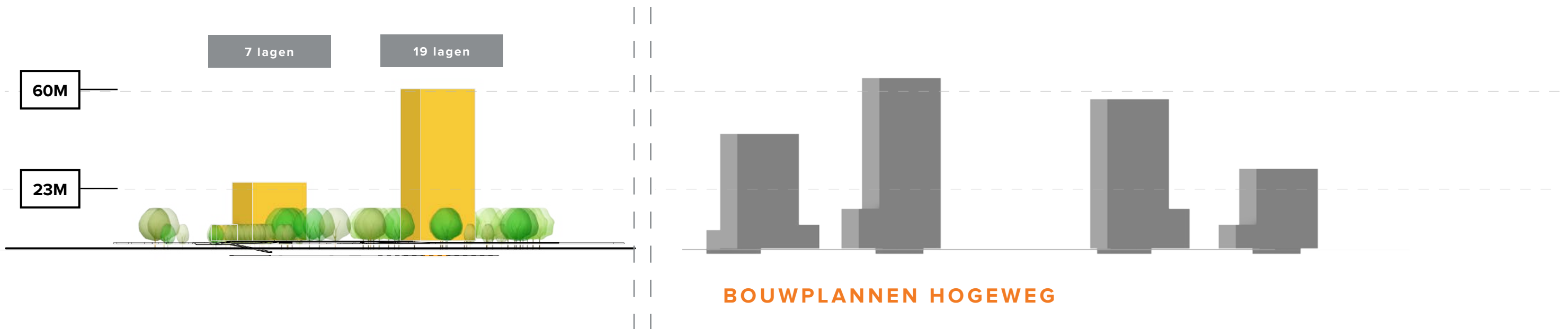
Vogelvlucht vanuit het westen



Vogelvlucht vanuit het zuid-oosten



RUIMTELIJKE INPASSING EN BELEVING



5.3 PROGRAMMA

De gemeente Amersfoort deelt, zoals eerder genoemd in paragraaf 2.2, haar ambities op in 3 thema's: de groeiende stad, de duurzame stad en de inclusieve stad. Met het programma binnen de nieuwbouw aan de Zangvogelweg wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie van de groeiende en inclusieve stad.

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

De koper van een appartement aan de Zangvogelweg heeft een goede baan en het huishouden bestaat uit één of twee inkomens. De koper is over het algemeen traditioneel ingesteld. Met name jonge mensen die om financiële redenen liever kopen dan huren zullen zich hier vestigen.

Deze koper heeft over het algemeen een opleiding op middelbare niveau en komt uit Amersfoort of heeft daar een grote sociale binding.

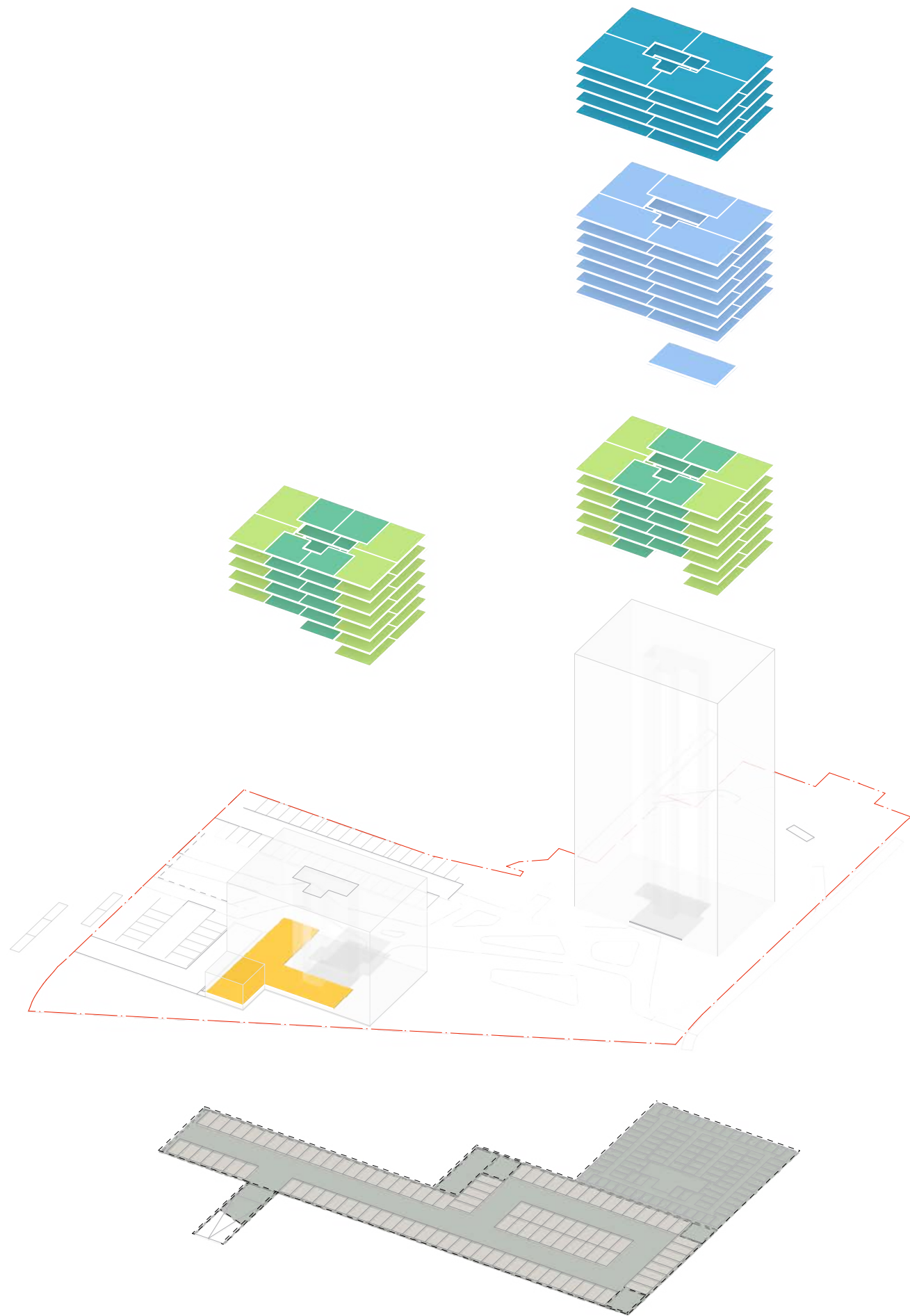
Naar verwachting zal een groot deel doorstromen vanuit deze wijk en de direct omliggende wijken. Kopers komen grofweg uit 3 categorieën woningen: (sociale) huurwoning, een koopwoning uit de jaren '60 in omliggende wijken of het zijn starters op de woningmarkt. De categorie die een koopwoning achterlaat 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 4 typen appartementen ontwikkeld, die de verschillende doelgroepen kan bedienen:

- Type A: 106-108 m² GBO | 135 m² BVO
- Type B: 91-93 m² GBO | 106 m² BVO
- Type C: 70 m² GBO | 80 m² BVO
- Type D: 44,5 m² GBO | 50 m² BVO

In totaal worden 150 woningen gerealiseerd. De programmakaart geeft inzicht in de locatie en verdeling van de verschillende typen appartementen binnen de woongebouwen.

Ook levert de nieuwbouw aan de Zangvogelweg een bijdrage aan de 'inclusieve stad'. 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 zijn gevestigd in het lage bouwblok en beslaan het gehele gebouw. Dit zullen woningen zijn van het type C en D. Ook is er ruimte voor een praktijk voor fysiotherapie in de plint van het hoge bouwblok.



Programma	Aantal	Percentage
Type blok 1		
Type A (106-108 m2 gbo 135 m2 bvo)	0	0%
Type B (91-93 m2 gbo 106 m2 bvo)	0	0%
Type C (70 m2 gbo 80 m2 bvo)	24	16%
Type D (44,5 m2 gbo 50 m2 bvo)	21	14%
Maatschappelijk ruimte (350 m2 gbo)	1	1%

Totaal aantal woningen blok 1	45	30%
--------------------------------------	-----------	------------

Type blok 2		
Type A (106-108 m2 gbo 135 m2 bvo)	20	13%
Type B (91-93 m2 gbo 106 m2 bvo)	36	24%
Type C (70 m2 gbo 80 m2 bvo)	26	17%
Type D (44,5 m2 gbo 50 m2 bvo)	23	15%

Totaal aantal woningen blok 2	105	70%
--------------------------------------	------------	------------

Totaal aantal woningen	150	100%
-------------------------------	------------	-------------

5.4 BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

De locatie is ontsloten vanaf de Zangvogelweg. Deze weg sluit aan op de Van Randwijcklaan, die richting de binnenstad loopt. Daarnaast kruist de Van Randwijcklaan op zo'n 200 meter van de locatie de verbinding met de Ringweg Kruiskamp. Dit zorgt ervoor dat de locatie Zangvogelweg goed ontsloten is voor autoverkeer.

Via het OV is de locatie ook goed bereikbaar. De huidige bushalte 'Ganzenstraat' ligt ten hoogte van de entree's van de planlocatie. Hiervoor dient een oplossing gezocht te worden. De ruimte voor verplaatsing van de bushalte is zeer beperkt. Verplaatsing is noodzakelijk vanwege de gekozen parkeeroplossing. De parkeerplekken die hierdoor vervallen worden even verder op gecompenseerd. Vanaf deze bushalte rijden bussen richting het centrum en centraal station.

Langzaam verkeer kan via vrijliggende fietspaden langs de hoofdwegen het plangebied bereiken. Via het Meerkoetpad kan vanaf de Valleikanaal-zijde het gebied bereikt worden. Dit pad maakt de verbinding met de groen-blauwe zone en het buitengebied rondom Amersfoort. Rondom de Van Randwijcklaan heeft het groen recent een upgrade gekregen en zijn er slingerende paden naar het Waterwingebied. Op deze padenstructuur kan de locatie aan de Zangvogelweg aantakken.

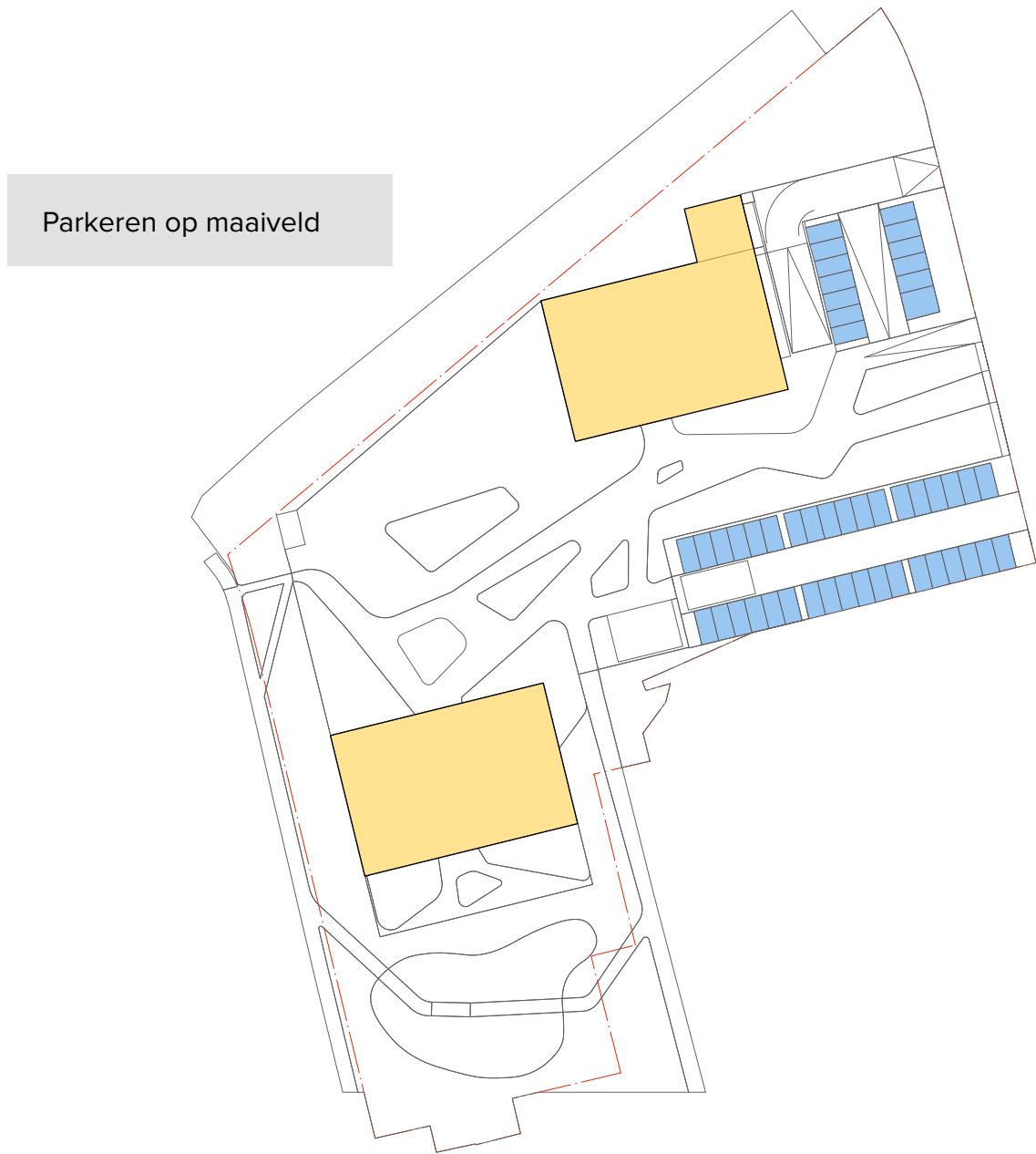
De planlocatie heeft twee entree's voor autoverkeer. De noordelijke entree biedt toegang tot bezoekersparkeren en het ondergrondse bewonersparkeren. De zuidelijke entree ontsluit nog meer bezoekersparkeerplekken.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplekken is afgestemd op de gemeentelijke parkeernormen voor niet-grondgebonden woningen, zoals in de onderstaande tabel is opgenomen. Voor de sociale huurwoningen is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,9 parkeerplekken per sociale huurwoning (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is nog onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad van Amersfoort.

Op dit moment is er een tekort van 12,9 parkeerplaatsen. Dit tekort moet in evenwicht zijn voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Mogelijke oplossingen kunnen zijn:

- vergroten van de parkeerbak;
- inzetten van deelauto's; en
- gebruik maken van het gebied nabij naastgelegen sporthal.

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'.



Parkeerbalans

(Parkeernormen Gemeente Amersfoort 2009 (v2014) | rest Amersfoort

Woning typologieen blok 1	Aantal	Norm	Aandeel bezoekers	Behoefte	
Appartementen 120-160 m2 bvo	0	1,5	0,3	0	
Appartementen 80-120 m2 bvo	0	1,3	0,3	0	
Appartementen 50-80 m2 bvo	24	0,9	0,3	21,6	
Appartementen <50 m2 bvo	21	0,9	0,2	18,9	
Maatschappelijk (per 100m2 bvo)*	3,5	1,0		3,5	
Behoefte blok 1	45			44,0	

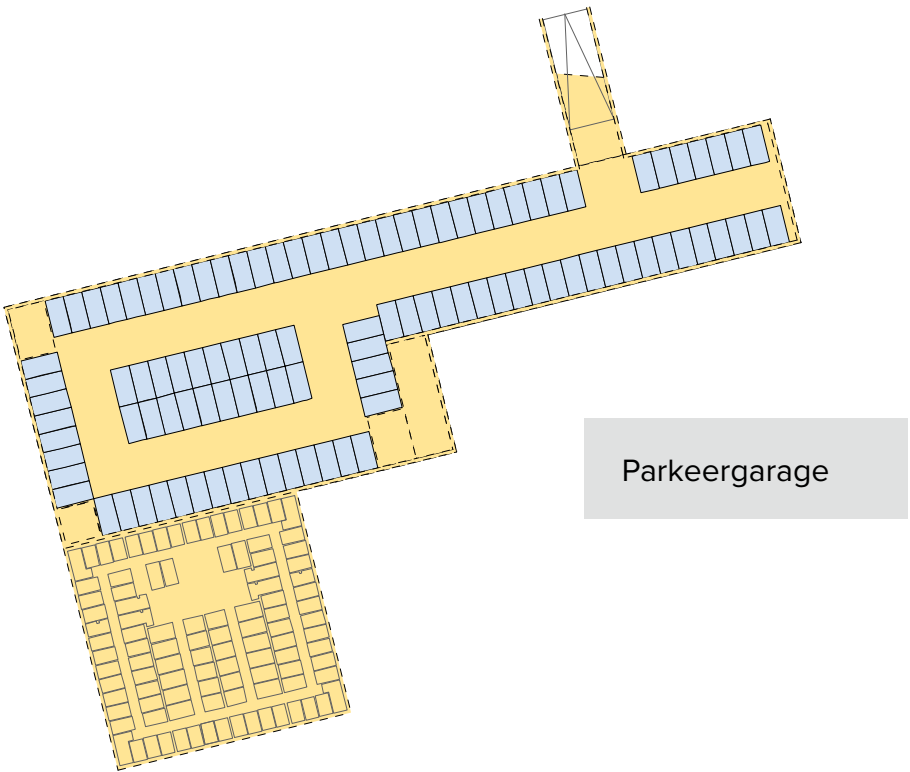
Woning typologieen blok 2	Aantal	Norm	Aandeel bezoekers	Behoefte	
Appartementen 120-160 m2 bvo	20	1,5	0,3	30	
Appartementen 80-120 m2 bvo	36	1,3	0,3	46,8	
Appartementen 50-80 m2 bvo	26	1,1	0,3	28,6	
Appartementen <50 m2 bvo	23	0,8	0,2	18,4	
Behoefte blok 2	105			123,8	

Totale behoefte (=B)				167,8	
----------------------	--	--	--	-------	--

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	49	1	49
Parkeren dek	106	1	106
Lange oprit zonder garage	0	1,00	0
Enkele oprit met garage	0	1,00	0
Enkele oprit zonder garage	0	0,80	0
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			155

Verschil norm (P-B)		155,0	- 167,8	= -12,8
---------------------	--	-------	---------	---------

* Voor deze maatschappelijk functie is de parkeernorm van het wijkgebouw aangehouden



5.5 DUURZAAMHEID

De gemeente Amersfoort heeft een hoge duurzaamheidsambitie opgenomen in hun Hoogbouwvisie als één van de drie hoofdthema's (beschreven in paragraaf 2.2). Hiermee willen zij stimuleren dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn. Daarnaast geven zij ook aandacht aan 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 5 verschillende thema's, die kort toegelicht worden:

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

ENERGIE

De energieambitie, uitgedrukt in de Energie prestatie coëfficiënt, is 0. 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. Deze twee componenten zijn niet

voldoende om aan de doelstelling te voldoen. Bij nadere uitwerking van het plan zullen de alternatieven nader onderzocht worden.

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 zon oriëntatie een te grote opwarming hebben, worden voorzien van een glasoort 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 toekomstwaarde van dit complex is hoog. Alle woningen zijn gemaakt voor doelgroepen die in lengte van jaren niet zullen verdwijnen. 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.

5.6 ARCHITECTUUR

INTEGRALE BEELDKWALITEIT

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 deze fase 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.

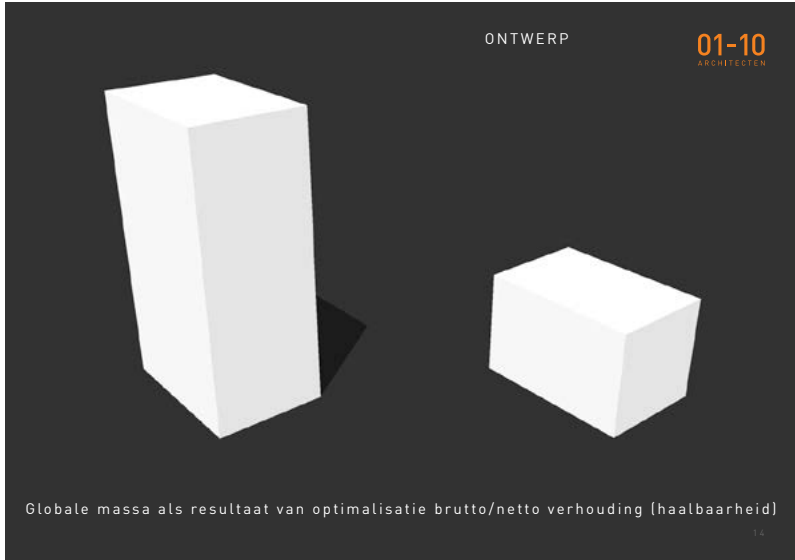
WOONPROGRAMMA EN WOONKWALITEIT

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.

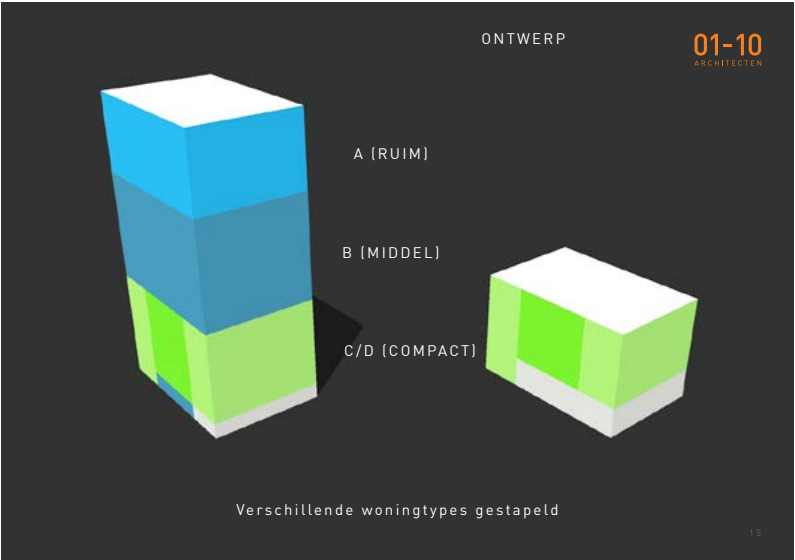
Daarnaast bieden de woningen in de lagere verdiepingen een andere woonkwaliteit (contact met straat en maaiveld, bomen etc) dan die op de hogere verdiepingen (uitzicht over de stad, centrum Amersfoort en omgeving) en wordt dat vertaald in expressieve verschillen tussen de onder- en bovenbouw.

BALKONS

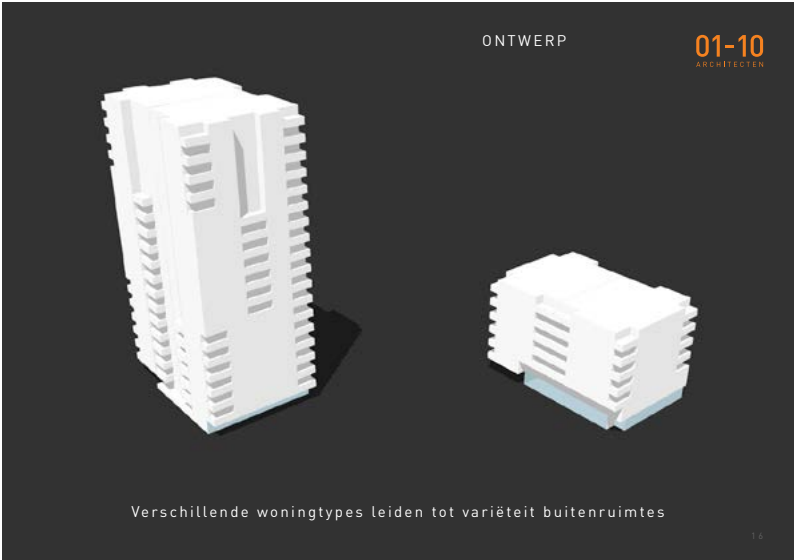
Bij de onderste 7 bouwlagen van beide blokken met 8 appartementen per laag zal het beeld worden gedomineerd door open balkons rondom. Deze balkons zorgen voor een ruimtelijk en levendig beeld van de gevels direct boven maaiveldniveau. Het bovendeel van het hoge bouwblok zal juist “gladder” en abstracter worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld door het kleinere aantal balkons te integreren in de gevels uit te voeren met glasschermen ter beschutting tegen de wind.



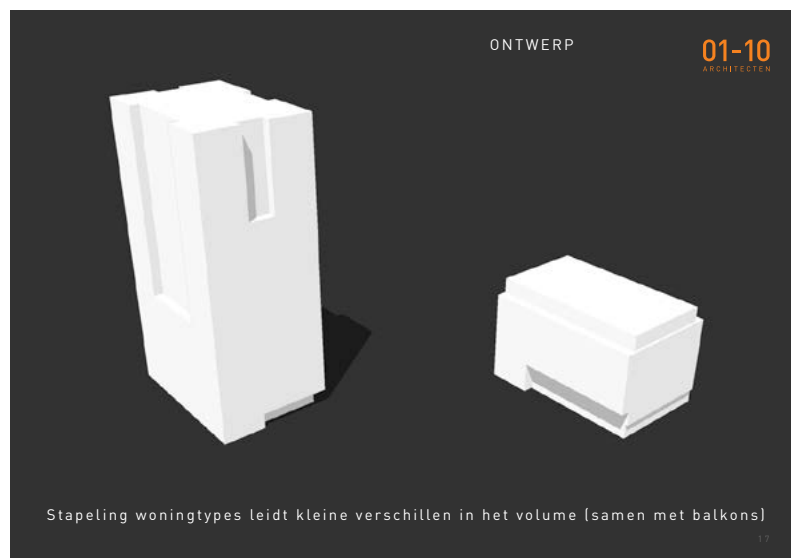
Massa



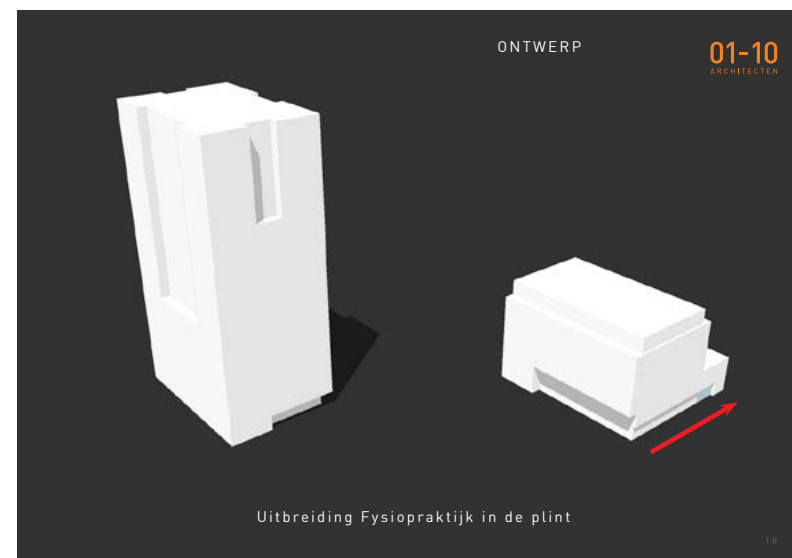
Woontypes gestapeld



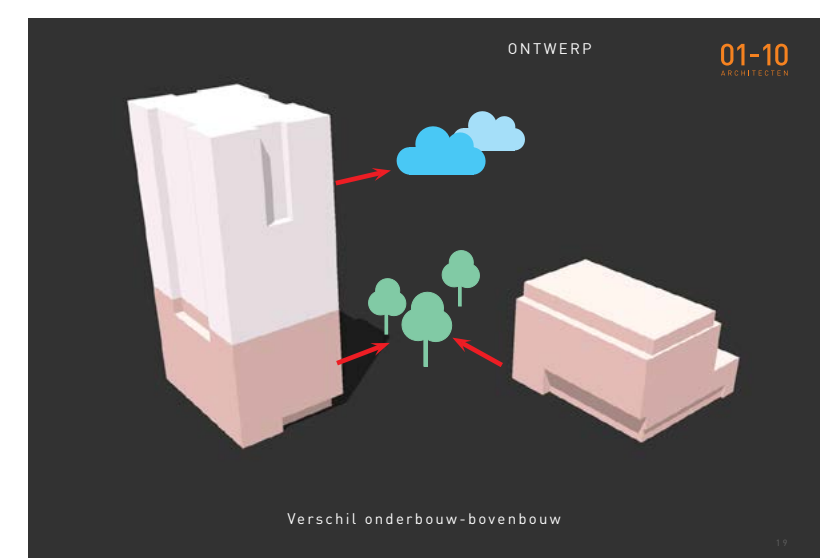
Variëteit ruimtes



Versillen 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 filigrein, 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 2 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

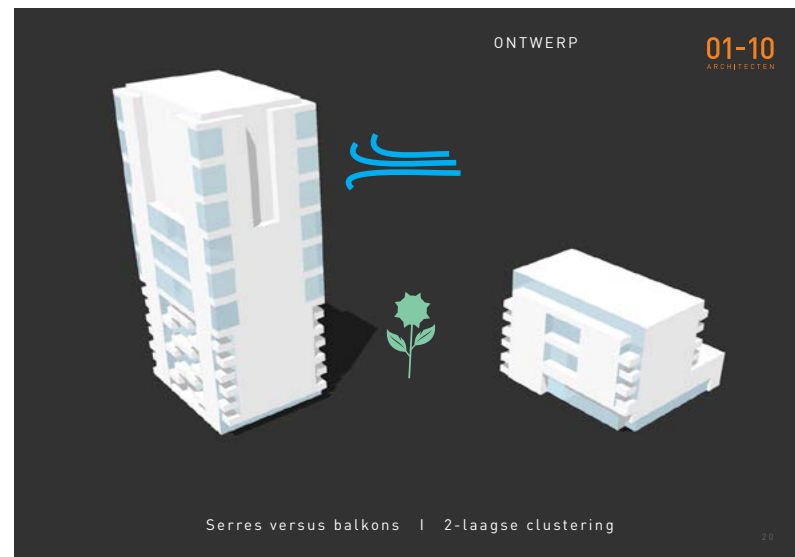
woongebied vanaf de Zangvogelweg.

WONEN OP MAAIVELD

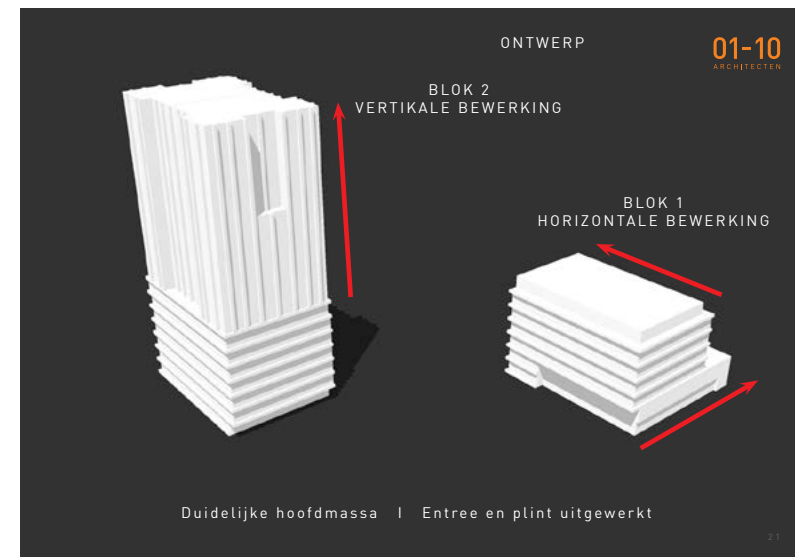
Op maaiveldniveau worden naast de entrees en fietsenbergingen aan de groene westzijde ook nog woningen gerealiseerd. Dit verhoogd het gevoel van sociale veiligheid en bepaalt in sterke mate de beleving van het plan en directe omgeving, bijvoorbeeld vanaf het voetpad langs het Valleikanaal. Doordat het entreeniveau van het dek en daarmee het begane grond niveau van de woongebouwen enigszins is verhoogd t.o.v. het bestaande straatniveau liggen de balkons van deze appartementen wat hoger dan de openbare ruimte en paden.

PARKEREN EN WOONDOMEIN

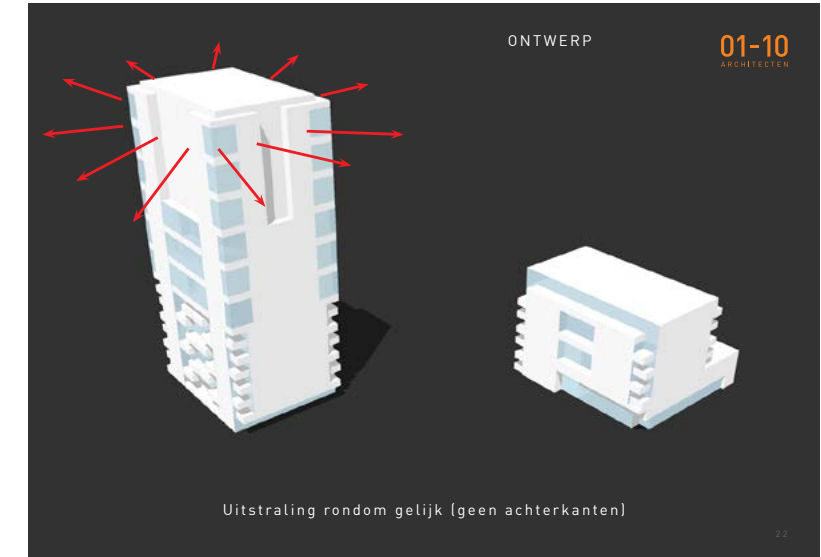
Op het lichte verhoogde maaiveld niveau dat alleen toegankelijk is voor voetgangers en fietsers ligt tevens centraal de personenentree van de parkeergarage.



Serres en balkons



Massa en plint

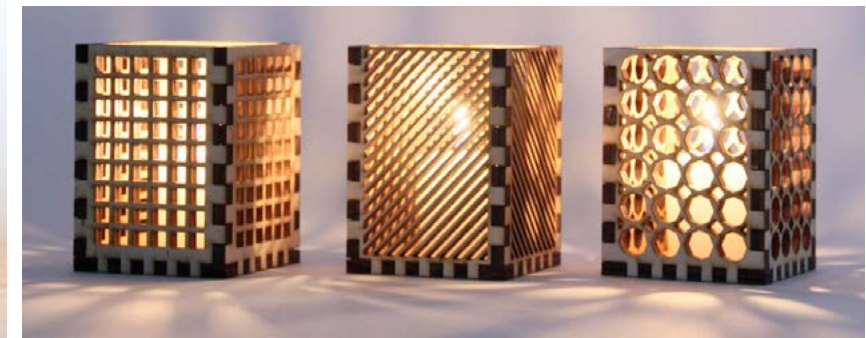


Alzijdig

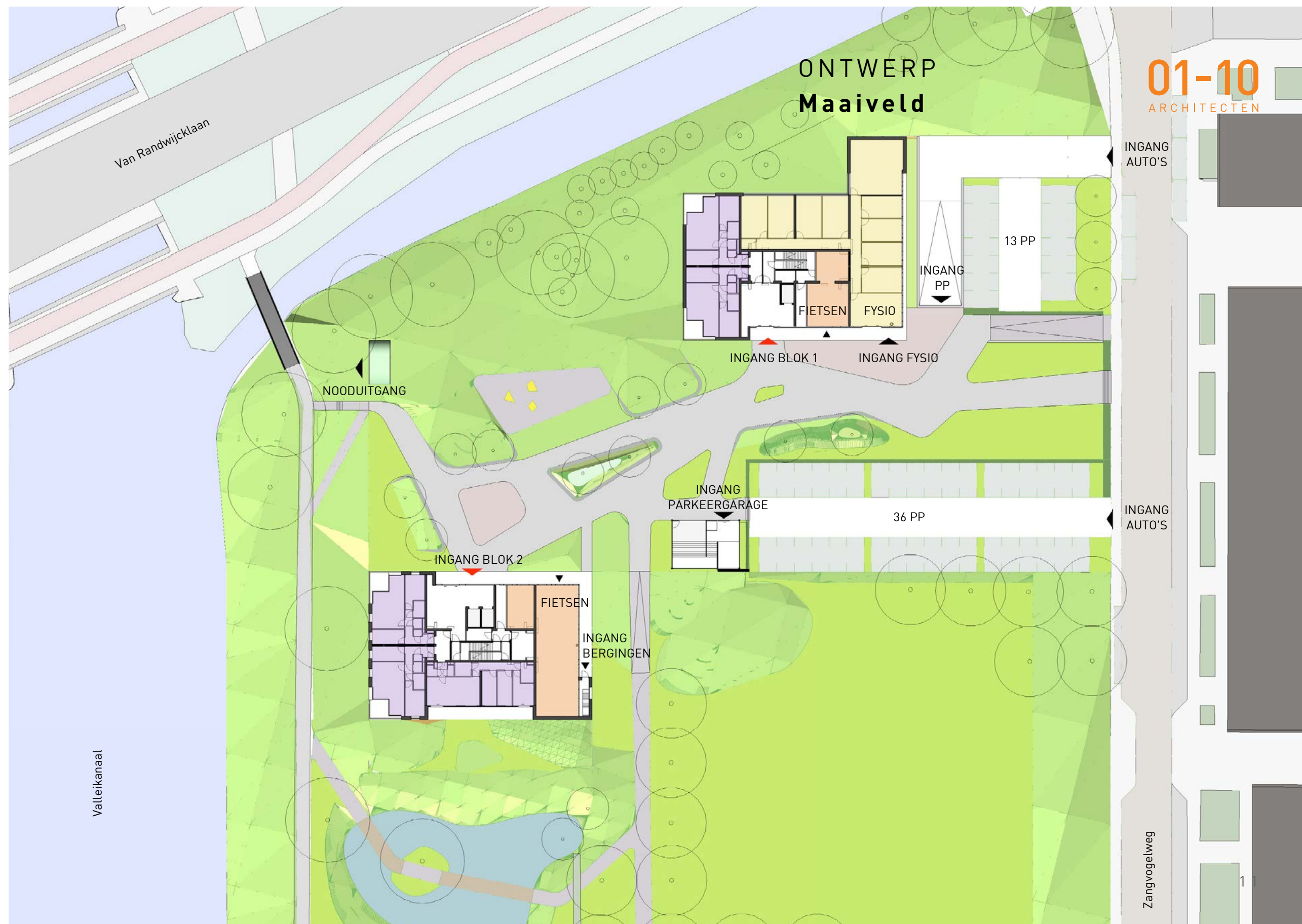
Doordat de bewoners nadat ze hun auto hebben geparkeerd eerst op het woondomein uitkomen alvorens de hoofdentree van de woongebouwen op te zoeken levert dit een grote bijdrage aan levendigheid en sociale veiligheid van het woonmilieu op deze plek.

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.

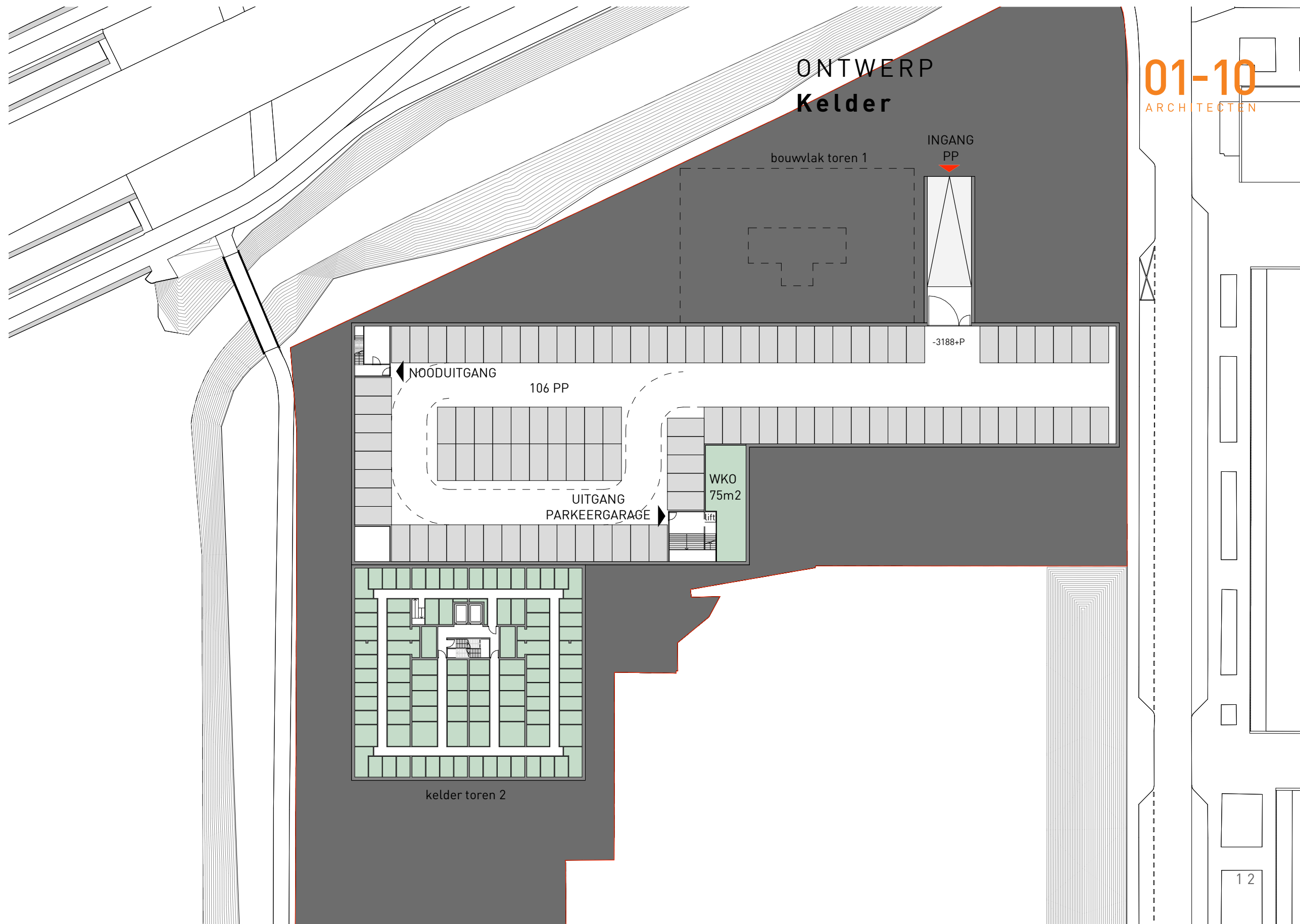


Inspiratie architectuur



Ontwerp maaiveld

PLANBESCHRIJVING



Ontwerp kelder

PLANBESCHRIJVING



Slank profiel van de hoogbouw, gezien vanaf de binnenstad (Van Randwijcklaan)



Twee bouwblokken omgeven door een groen blauwe ruimte



Entree woongebied vanaf de Zangvogelweg met toegang verhuurbare ruimte



Entree woongebied met op de achtergrond parkeerplaatsen die deels wegvallen achter het verhoogde maaiveld



Aanzicht vanaf de Zangvogelweg, bouwblokken vallen weg achter bestaande bomen



Aanzicht vanaf de Van Randwijcklaan: bouwblokken vallen terug achter bestaand groen en doorzicht op O.L.V. toren blijft onaangetast



Vogelvlucht vanuit het noord-westen



Aanzicht vanaf het Valleikanaal



Aanzicht vanaf de Zangvogelweg



Aanzicht vanaf de Ringweg Kruiskamp



PLANBESCHRIJVING

5.7 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.

De ruimte tussen de twee gebouwen, op de parkeerbak, 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 binnentuin op het parkeergarage zal eigendom zijn van een op te richten VvE. 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 zicht richting het Valleikanaal nog mogelijk. Voor de exacte begrenzing tussen openbaar en privé is verdere uitwerking van het plan noodzakelijk.

Parkeervoorzieningen voor bezoekers zijn op maaiveldniveau en dus verdiept ten opzichte van de binnentuin en zijn groen omkaderd. Op deze manier vindt bezoekersparkeren buiten het zicht plaats. Bewoners kunnen hun fiets inpandig parkeren. Bezoekers kunnen hun fiets kwijt op het dek (roze gearceerd op het inrichtingsplan buitenruimte).

De inrichting is een vergroening van de plek 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 binnentuin dient als ontmoetingsruimte voor verschillende doelgroepen. 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.



Vogelvlucht inrichting binnentuin met zicht op het Valleikanaal



Maatschappelijke plint in blok 1 aan de binnentuin



Entree van de parkeerkelder



Zicht op de entree van blok 2



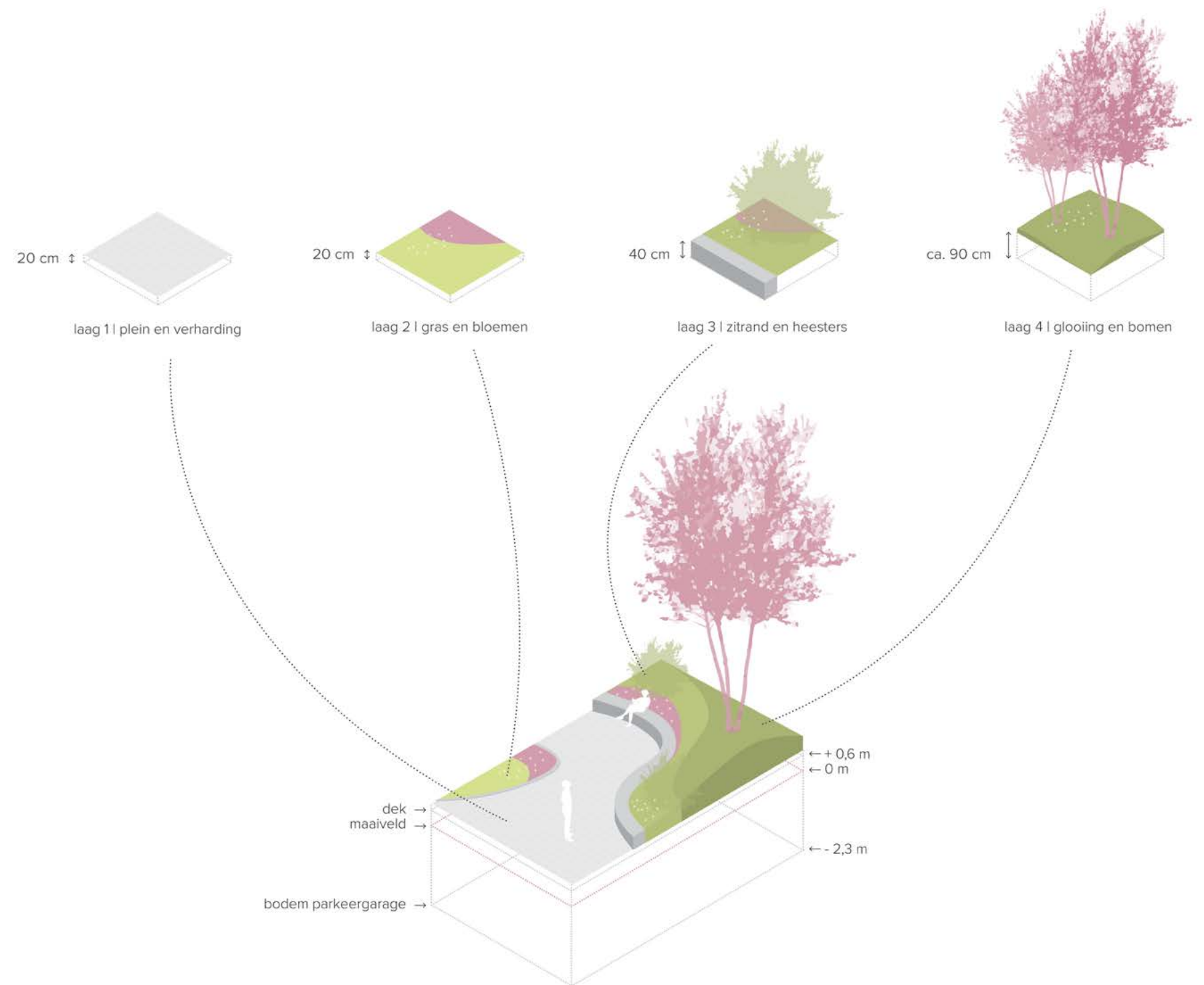
Aansluiting op het Meerkoetpad

INRICHTING BINNENTUIN

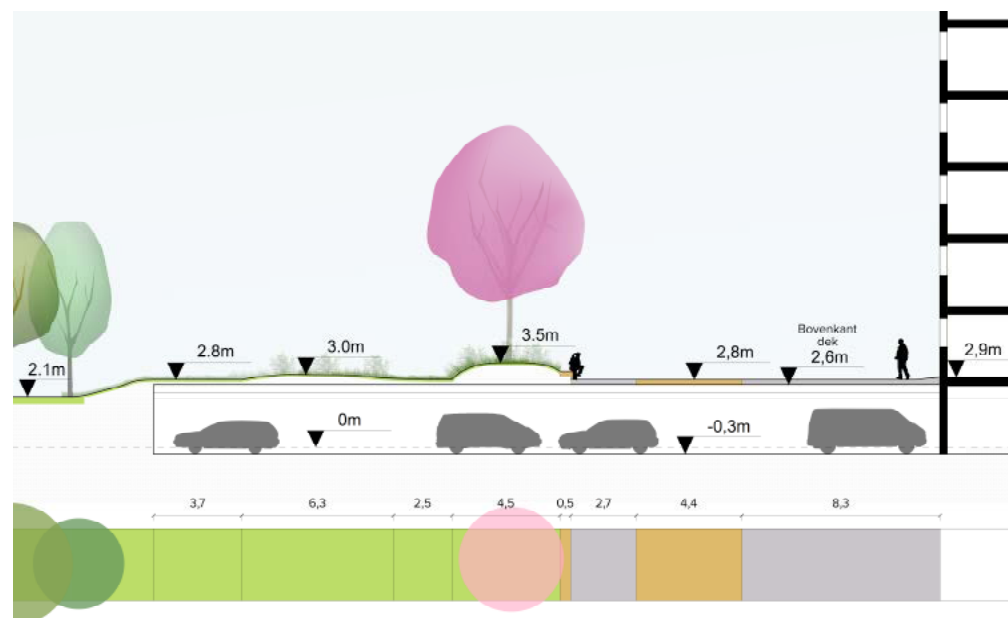
Tuin op het dek bestaat uit 4 lagen. Om connectie te houden met de sfeer van het Valleikanaal vanaf de Zangvogelweg wordt het dek zo laag mogelijk gehouden, met 60 cm boven maaiveld als uitgangspunt. Op plekken waar gras, heesters of bomen komen, wordt iets verhoogd om genoeg wortelruimte beschikbaar te maken. Zo ontstaat een glooiende binnentuin.

De vier lagen bestaan uit:

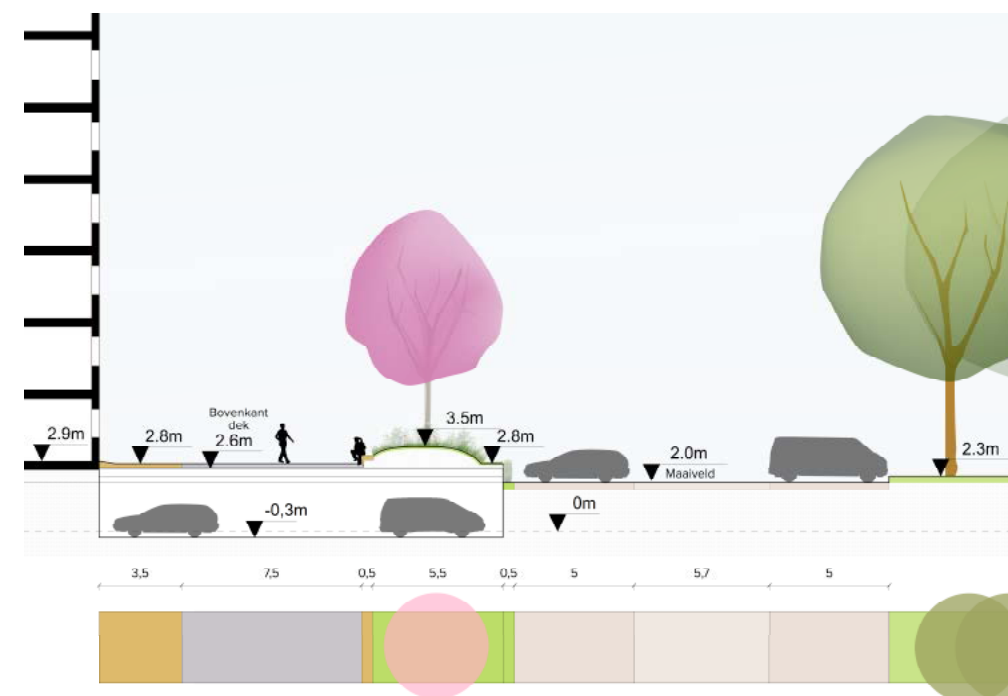
- laag 1 - verharding: 20 cm boven het dek
- laag 2 - gras en bloemen: 20 cm boven het dek
- laag 3 - zitrand en heesters: 45 cm boven het dek
- laag 4 - glooiingen en bomen: 90 cm boven het dek



Opbouw van de binnentuin boven het dek



Doorsnede parkeerdek, binnentuin en overgang naar de omgeving (A-A')



Doorsnede parkeerdek, binnentuin en overgang naar de omgeving (B-B')



Doorsnede parkeerdek, binnentuin en overgang naar de omgeving (C-C')



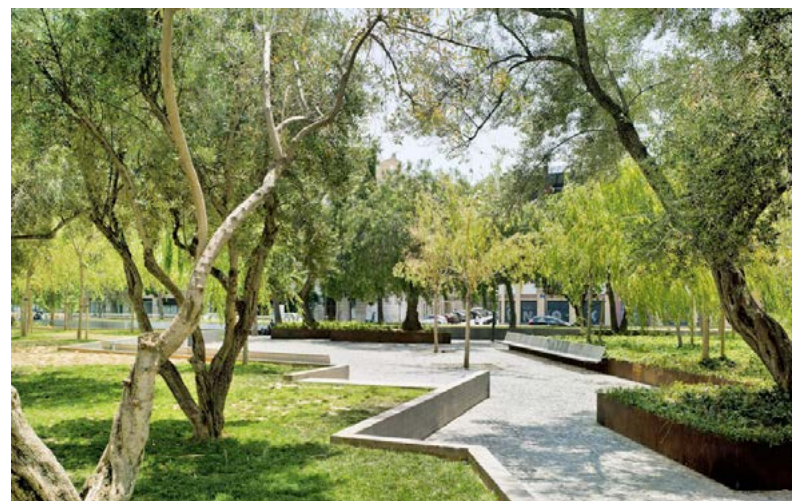
Laag 2 - voorbeeld van vaste planten



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

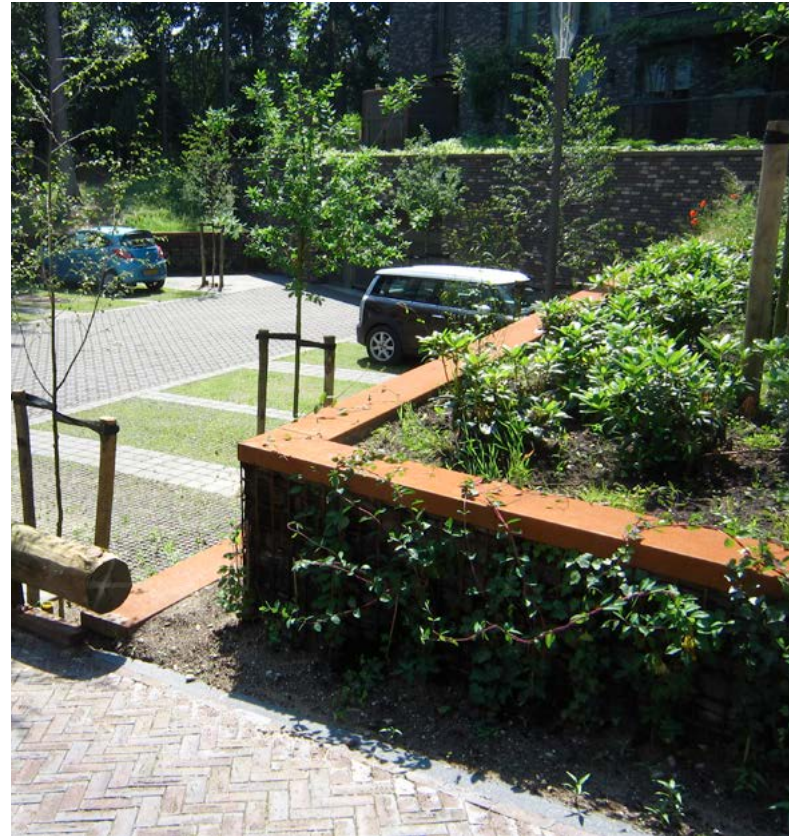
PLANBESCHRIJVING

INRICHTING OMGEVING

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.



Voorbeeld van groene omkadering met groene muur



Voorbeeld van glooiingen in het maaiveld



Voorbeeld van groene omkadering met haag

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 64 bomen geïnventariseerd op de locatie. Hiervan worden 21 bomen gerooid. Deze staan op de locatie waar de nieuwe bebouwing of bijbehorende verharding komt of zijn afgekeurd om kwaliteit en toekomstperspectief. 6 bomen staan in de gevarenzone van de graafvrije zone. In de nieuwe binnentuin en omgeving worden nieuwe bomen aangeplant 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 gevarenzone van graafvrije zone (blauw) in kaart gebracht

5.8 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

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl