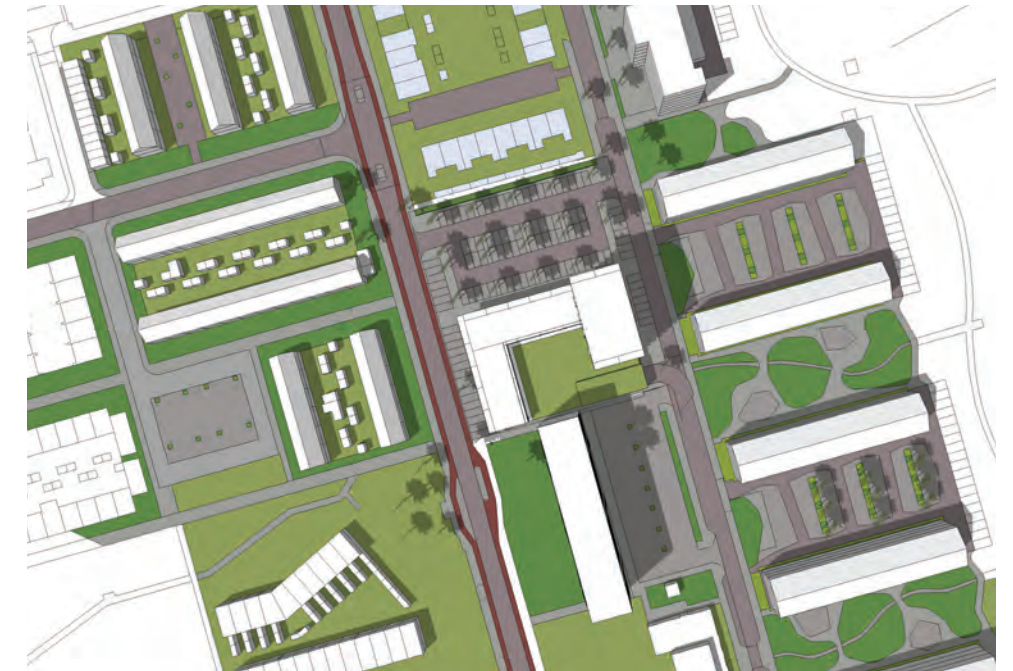


Steenhuis Bukman Architecten

0369 | Operaplein Amersfoort



AMERSFOORT VERNIEUWT



Concept stedenbouwkundig plan | De Alliantie | 27 juni 2019

Leeswijzer

In dit boekwerk wordt allereerst de huidige stedenbouwkundige situatie geanalyseerd van het plangebied in relatie tot de wijk Schuilenburg.

Ook is een fotoreportage van de huidige stand van zaken toegevoegd:

P4: **2. analyse van de huidige stedenbouwkundige situatie.**

Weergave van het gewenste programma voor deze plek:

P10: **3. opgave van het gewenste programma.**

In het volgende hoofdstuk wordt stapsgewijs weergegeven hoe de huidige stand van zaken van planvorming gekomen bereikt is:

P11: **4. Verslag van de ontwikkeling van de planvorming.**

Dit proces mondt uit in een voorkeursmodel:

P16: **5. Voorkeursmodel.**

Dit voorkeursmodel is nog niet af:

P27: **6. nog uit te werken aspecten**

Amersfoort Vernieuwt

Het nieuwe plan voor het Operaplein is onderdeel van Amersfoort Vernieuwt. Met Amersfoort Vernieuwt werken de gemeente Amersfoort, de Alliantie en Portaal aan betere buurten met goede woningen. Buurten waar mensen zich veilig voelen en prettig met elkaar samenleven, leren en werken. Het doel van Amersfoort Vernieuwt is om het leven in de wijken op veel gebieden prettiger te maken. Samen met bewoners zijn hiervoor in 2006 en 2007 plannen gemaakt. De plannen van Amersfoort Vernieuwt voor de wijken Liendert-Rustenburg, Randenbroek-Schuilenburg en Kruiskamp zijn opgenomen in zogenoemde Wijkontwikkelingsplannen, die in december 2007 zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast bevat Amersfoort Vernieuwt een aantal overige projecten buiten deze wijken. De vernieuwing van het Operaplein is één van deze projecten.

Aanleiding voor vernieuwing

In de wijk Schuilenburg is de afgelopen jaren vanuit positief oogpunt veel veranderd. Aan de randen (buurt Ariaweg-noord) zijn een groot deel van de verouderde woningen vervangen door nieuwe woningen of ingrijpend gerenoveerd. Met de fysieke aanpak is tegelijkertijd het openbaar gebied flink aangepakt. Door meer groen aan te brengen is een woonbuurt gecreëerd

die zorgt voor een rustig en intiemer karakter. De vernieuwingsopgave heeft ruimte gemaakt voor differentiatie in prijscategorieën en woningtypen. Het Operaplein bevindt zich in het hart van de wijk Schuilenburg en is als enige plek nog niet aangepakt. Met voorliggend plan worden issues rondom leefbaarheid en veiligheid opgelost, leegstandsproblemen verholpen en verouderd vastgoed vernieuwd. De herontwikkeling van het plein zorgt dat de buurt Ariaweg-noord klaar is.

Meedenkgroep

Na de start-voor-de-start bijeenkomst in oktober 2018 is de meedenkgroep gestart. Samen met gemeente, de Alliantie en ongeveer 12 omwonenden (waaronder een ondernemer) is gekomen tot een voorkeursmodel. Gedurende 3 avonden zijn voorstellen gepresenteerd, aan de hand van opmerkingen van de groep alternatieven bekeken en soms gedetailleerd de gevolgen van de nieuwbouw voor bezonning en inijk voor de bestaande woningen gevisualiseerd. Bij de totstandkoming ging specifieke aandacht uit naar: leefbaarheid & veiligheid, stedenbouwkundige opzet en bezonning. Aan het eind van de 3e avond is het proces met de bewoners geëvalueerd, waarbij waardering werd uitgesproken voor het overleg en het proces. Het voorkeursmodel wordt voor de zomerperiode aan de buurt gepresenteerd.

Status

Dit plan toont het stedenbouwkundig ontwerp voor nieuwbouw van de woningen en de supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte voor project Operaplein. Dit stedenbouwkundig plan is het vertrekpunt voor toekomstige uitwerkingen. De vertrekpunten zijn hierbij: sloop winkelcentrum, terugkeer supermarkt, 55-60 woningen waarvan tenminste 35% sociaal en uiteraard ambitie mbt duurzaamheid.

De Alliantie

Het Operaplein in Amersfoort wordt vernieuwd. Hiermee wordt Operaplein een leefbare en aantrekkelijke plek voor buurtbewoners. Niet alleen een fijne plek om te wonen, maar waar je ook je dagelijkse boodschappen kunt doen. De plek blijft het hart van de wijk. De Alliantie realiseert hier woningen in zowel het sociale als het midden dure segment. Het gaat om woningen van ongeveer 60m² groot en zijn erg geschikt voor 1- en 2 persoons huishoudens. In de directe omgeving van het Operaplein staan naar verhouding veel grote en betaalbare meer- en eengezinswoningen. De voorgenomen nieuwbouw is hierop een goede aanvulling en zorgt voor meer variatie in type woningen.

Voor meer balans in de buurt tussen sociale huur en middensegment huur, komen op het Operaplein 19 woningen

beschikbaar voor de sociale huur en 37 woningen voor de midden-dure huur. Met name de laatste maken doorstroming binnen de wijk en zelfs in het complex mogelijk. De verschillende woningtypen hebben een gezamenlijke toegang en fietsenberging.

Door de nieuwe massa wordt een groter plein gecreëerd, wat zorgt voor een beter gevoel van veiligheid, maar ook voor meer mogelijkheden. Zo ontstaat er ruimte voor verschillende ondernemers die bijvoorbeeld eens in de week vis of stroopwafels kunnen verkopen.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid gaan de ontwikkelingen snel. De Alliantie volgt de ontwikkelingen op de voet en zet innovaties in als deze op grote schaal toe te passen zijn. Voor wat betreft de energievoorziening wordt nieuwbouw op lage temperatuur verwarmd en voorbereid op aansluiting op een toekomstig warmtenet. Natuurlijk worden de gebouwen volgens de laatste duurzaamheidseisen uitgevoerd met zonnepanelen en uitstekende isolatie, zodat dit project daadwerkelijk helpt bij vermindering van de CO₂ uitstoot. Daarnaast gebruiken we zoveel mogelijk groen. Zowel op het parkeerterrein als op de gebouwen, om hittestress te voorkomen. Op het parkeerterrein is de wens om delen in te richten met planten

en grassen in plaats van alleen grijze tegels. Ook worden er bomen geplant. Op het dak van de supermarkt willen we een mos sedum pakket leggen wat bij kan dragen aan een prettiger binnenklimaat, maar ook water langer vasthoudt. Voor elektrische auto's komen voldoende oplaadplekken op het parkeerterrein. Als de pilot met elektrische deelauto's positief verloopt, zullen ook deze mogelijk worden ingezet in de buurt. De Alliantie heeft ook ambitie op het gebied van circulariteit. Denk aan materiaal dat aan het eind van de levensduur hergebruikt kan worden of het gebruik van materialen met een duurzame herkomst. Ook wordt er niet zomaar gesloopt. Bij huidige gebouwen zal worden gekeken hoe gedemonteerd kan worden, waarbij diverse materialen gescheiden kunnen worden voor verschillende recyclingprocessen.



2. Analyse van de huidige stedenbouwkundige situatie



Het Operaplein bevindt zich in het hart van de wijk Schuilenburg.

Stedenbouwkundig heeft de wijk een eenvoudige opzet met laagbouw in het binnengebied (p7) en gestapelde bebouwing aan de randen (p6).

Openbaar groen bevindt zich in het centrum en langs de randen van de wijk (p8).

Naast dit groen wordt het centrumgebied van de wijk (p9) geaccentueerd met algemene functies zoals het winkelcentrum (met plein) en school en met een hoogteaccent in bebouwing, zoals dat ook verderop aan de Operaweg aan het Schuilenburgerplein gebeurt.

De huidige ontwikkeling langs de Hogeweg met gestapelde bebouwing en hoogbouw op de kop van de Operaweg versterkt de opzet met het contrast van laagbouw vs hoogteaccenten.

Analyse van de huidige stedenbouwkundige situatie



Analyse van de huidige stedenbouwkundige situatie

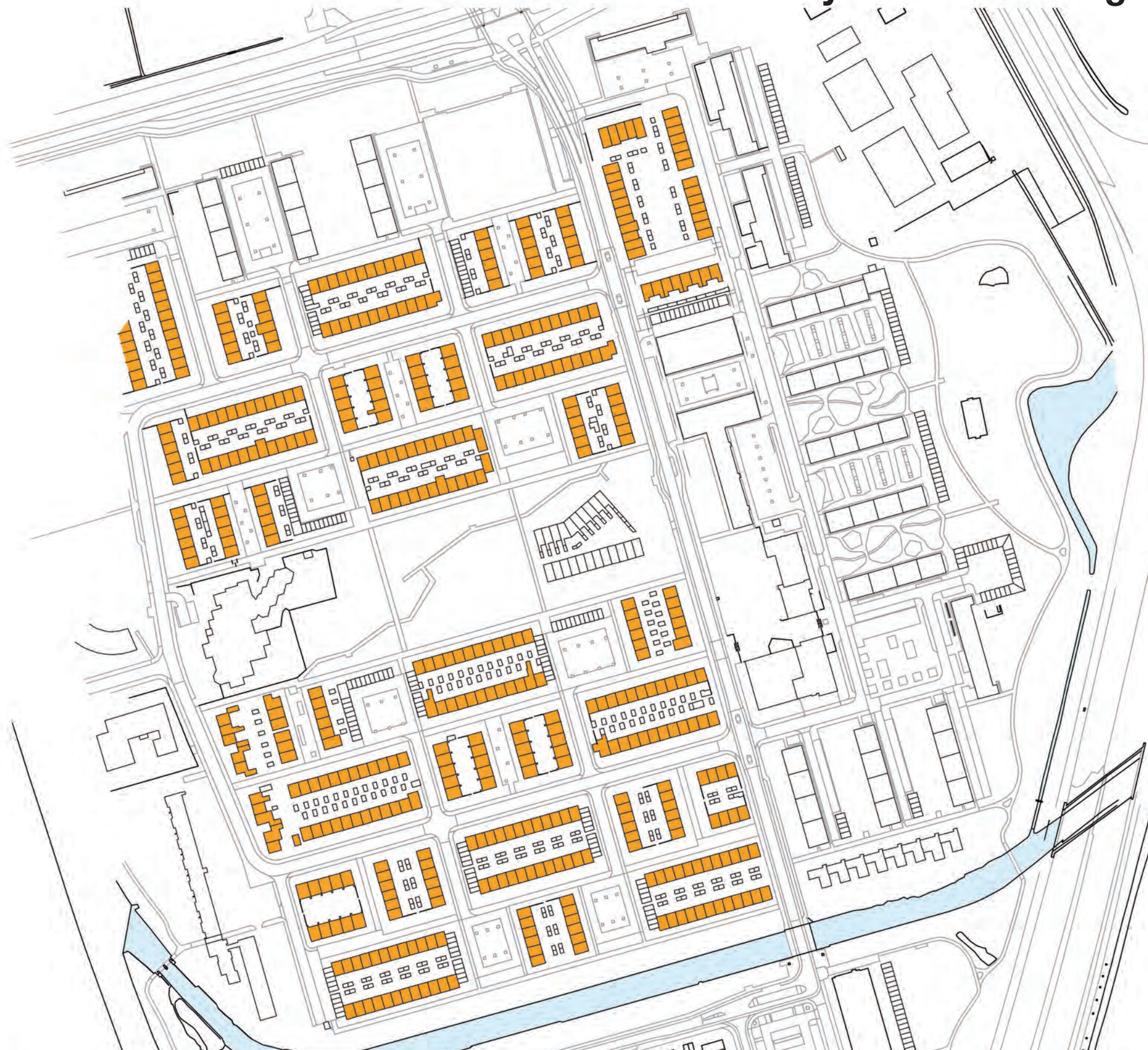
Omliggende bebouwing - hoogbouw



-  4-laags kap
-  7-laags plat
-  9-laags plat
-  11-laags plat

Analyse van de huidige stedenbouwkundige situatie

Omliggende bebouwing - laagbouw



 2-laags kap

Analys van de huidige stedenbouwkundige situatie

Groen in de buurt



randgroen

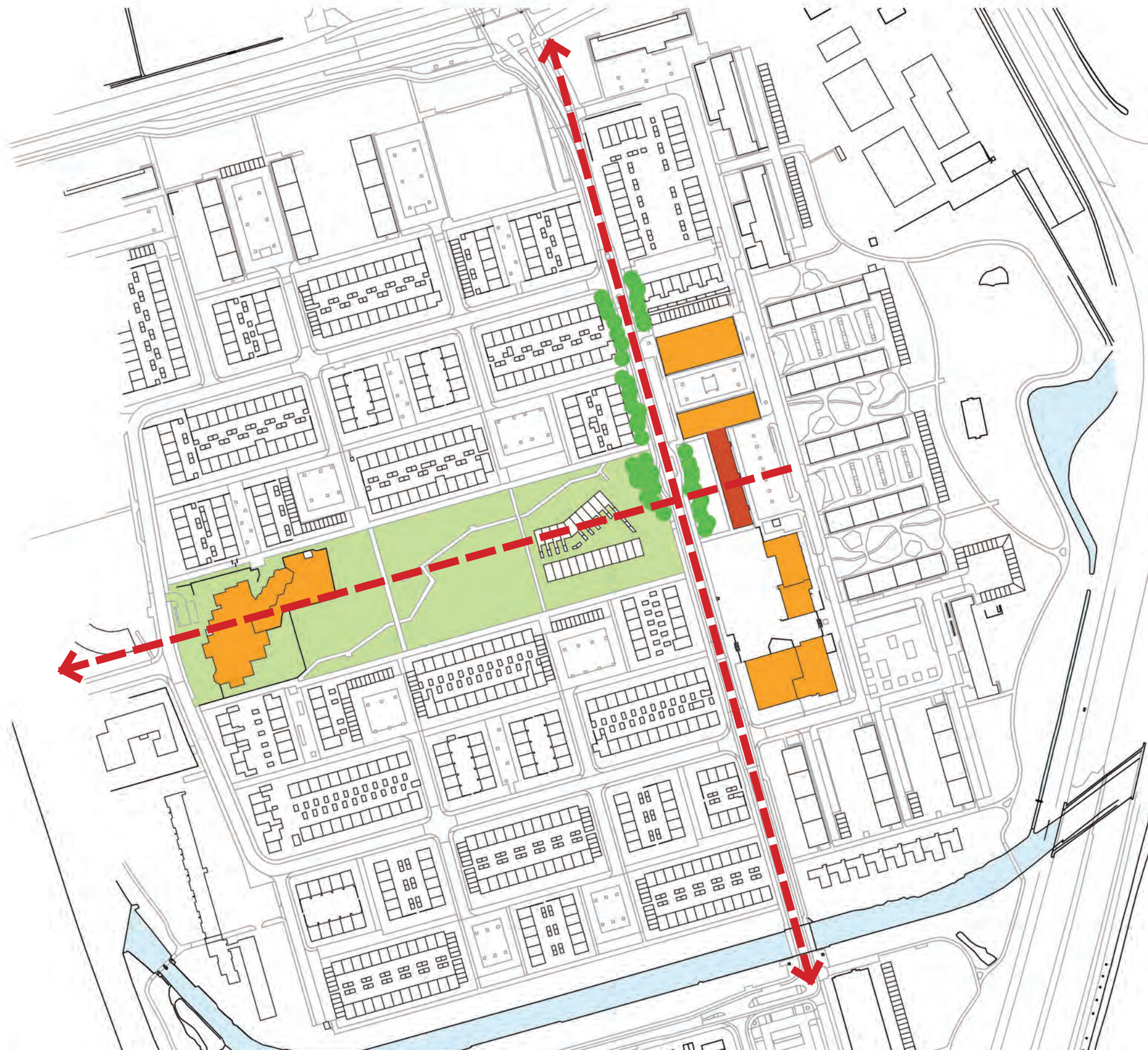


bomen Operaweg

Analys van de huidige stedenbouwkundige situatie

Wijkcentrum

Het Operaplein maakt onderdeel uit van het centrum van de wijk met voorzieningen als het winkelcentrum en de OBS 't Spectrum. Naast deze voorzieningen wordt dit centrum geaccentueerd met een hoger woongebouw (zie p6). Ook de hoofdtoegangswegen van de wijk, de Operaweg en de Mendelsohnstraat, zijn gekoppeld aan, of gericht op dit centrum en aan het openbare groen in de wijk.



-  algemene functies
-  hoogteaccent

3. Opgave van het gewenste programma



Programma nieuwe situatie

- ca 56 meergezins woningen
- supermarkt, bij voorkeur met shop-in-shop, en wijkkantoor Alliantie, totaal ca 1500m²
- bijbehorend parkeren

4. Verslag van de ontwikkeling van de planvorming



Aan de slag!

Bij het gewenste programma van supermarkt, het wijkkantoor en het wonen moeten de supermarkt en het wijkkantoor (zonder kunstgrepen) op de begane grond gerealiseerd worden. Dit geldt ook voor het parkeren. Woningen kunnen zowel op de begane grond als op de verdieping gesitueerd worden. Het aantal parkeerplaatsen volgt uit de aantallen woningen en het oppervlakte van de supermarkt, gerekend naar de stedelijke normen. Uit de rekensom blijkt dat de supermarkt, het wijkkantoor, de entrees en bergingen van de woningen en de ruimte benodigd voor het parkeren, het terrein helemaal beslaan. Dus de woningen moeten op de verdiepingen gesitueerd worden.

Wat betreft de plek van de nieuwbouw is aanvankelijk gezocht naar aansluiting op de eengezins woningen aan de Tenorplaats. In dat geval ontstaat aan de noordzijde van de locatie een samenhangend bouwblok, met de supermarkt tegen de brandgang / bergingen van de eengezins woningen aan. De openbare ruimte t.b.v. het

parkeren van wonen en supermarkt sluit dan aan op het groen en parkeren aan weerszijden van de flat die zuidelijk van het plangebied ligt.

Wat betreft de bouwhoogte is gedacht om het aantal verdiepingen van de woningen op de supermarkt aan de zijde van het nieuwe plein aan te laten sluiten op de hoogte van de gestapelde bouw in de directe omgeving (hoogten zie p6), terwijl het aantal lagen aan de Operaweg- en Ariawegzijde aansluit op dat van de laagbouw (2 lagen woningen op de supermarkt is ongeveer even hoog als de 2 lagen met kap bij de laagbouw). Zo wordt een principe van laag-bij-laag en hoog-bij-hoog vastgehouden.

Naar aanleiding van dit eerste model is geconcludeerd dat de bezonning van de eengezins woningen aan de Tenorplaats verbetert als het brede en middelhoge volume gewijzigd wordt in een smaller en hoger volume. De schaduw van de hoogbouw passeert de woningen dan in kortere tijd. Op de vervolgpagina's is te zien hoe het plan zich van stap tot stap ontwikkeld heeft.

Verslag van de ontwikkeling van de planvorming

Model A



Vogelvlucht 1

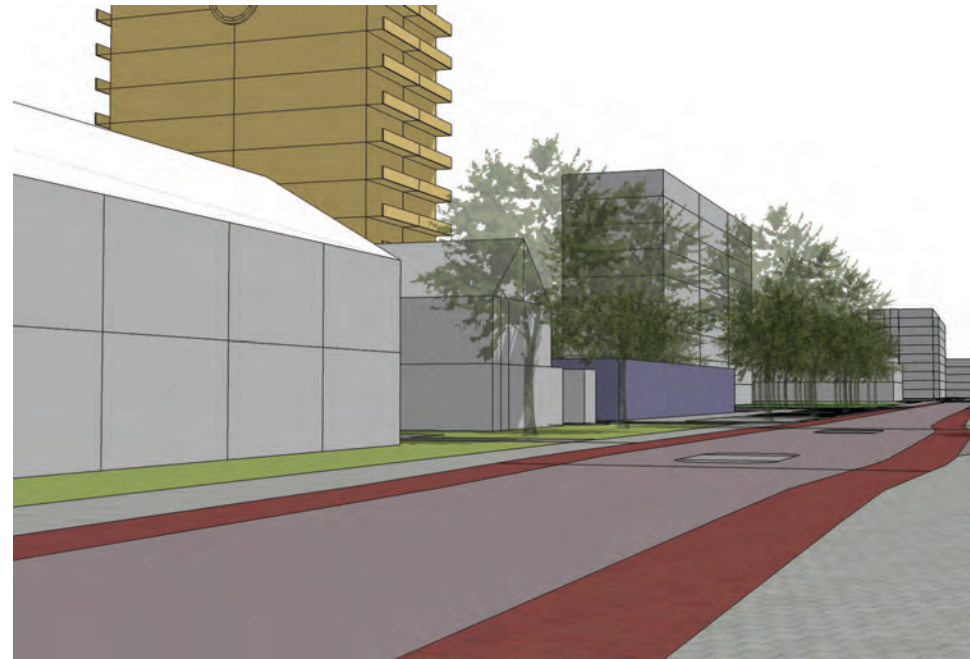


Vogelvlucht 2

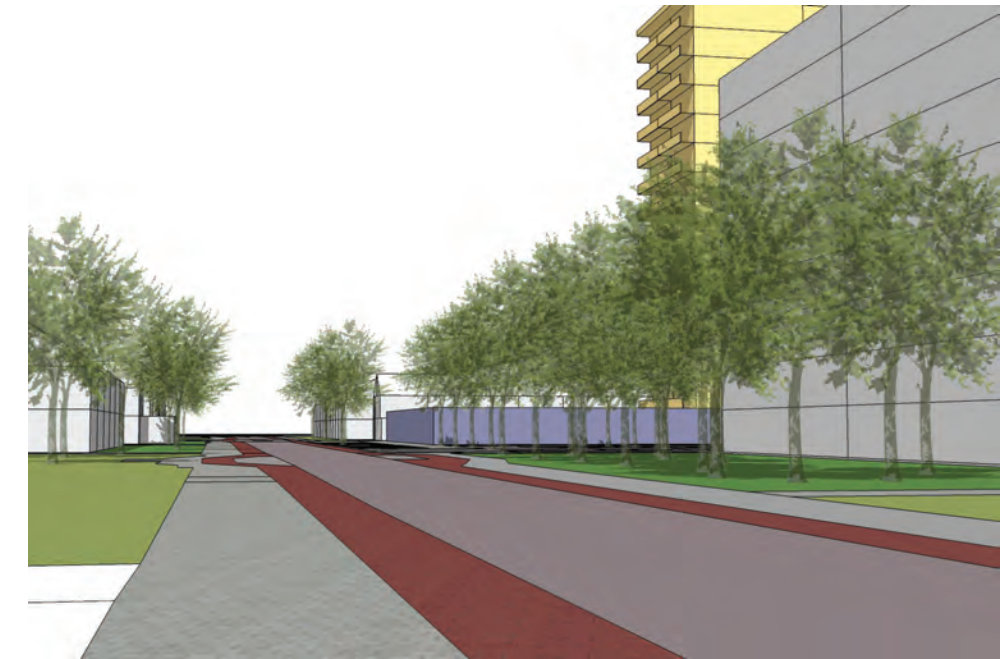
Aldus zijn in model A de woningen geconcentreerd in een hoger en smaller volume. De hoogte van het gebouw sluit aan op de accenten langs de Operaweg – Verdiweg (zie p6) en op de bebouwing langs de Hogeweg cq de hoogbouwvisie Amersfoort. Door het smallere volume passeert de schaduw op de eengezinswoningen aan de Tenorplaats in relatief korte tijd. Wel is de nabijheid van het gebouw confronterend voor de privacy van de achtergelegen woningen en zijn er twijfels t.a.v. de uitstraling van de supermarkt aan de zijden zonder de 2-laagse bovengelegen woningen.



Ariaweg



Operaweg 1



Operaweg 2

Verslag van de ontwikkeling van de planvorming

Model B

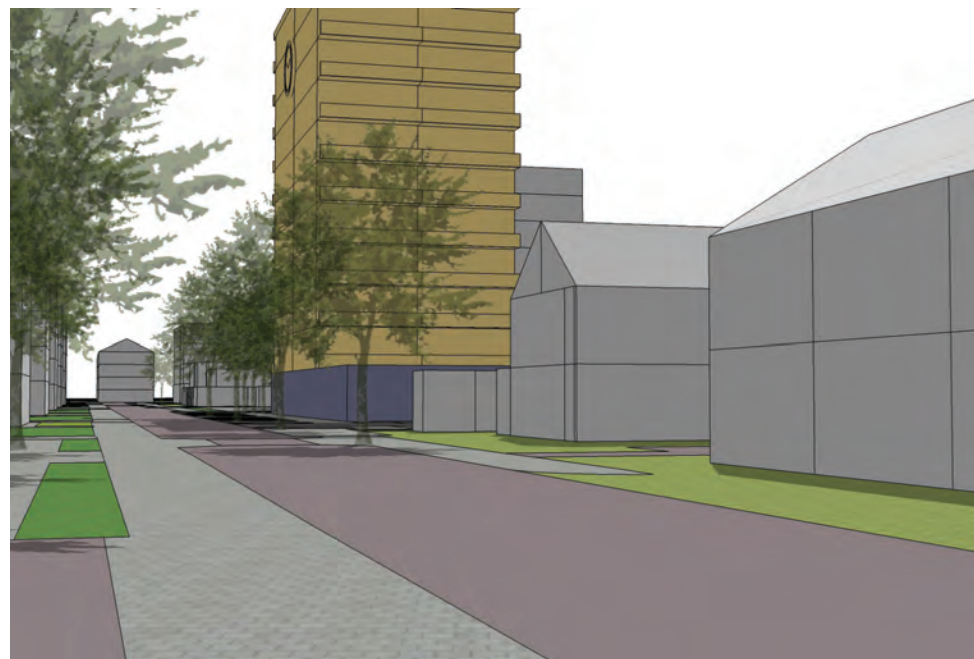
Naar aanleiding van model A is weer een 'kraag' van 2 lagen woningen toegevoegd op de supermarkt en de hoogte van de hoogbouw navenant verlaagd. Dit verzacht de confrontatie met de eengezinswoningen aan de Tenorplaats aanzienlijk.



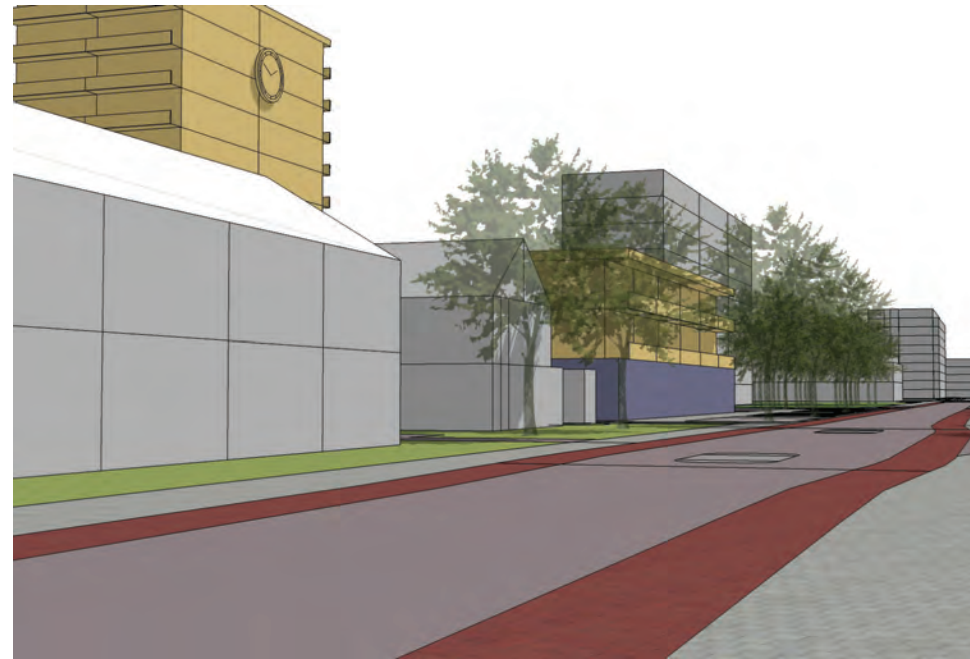
Vogelvlucht 1



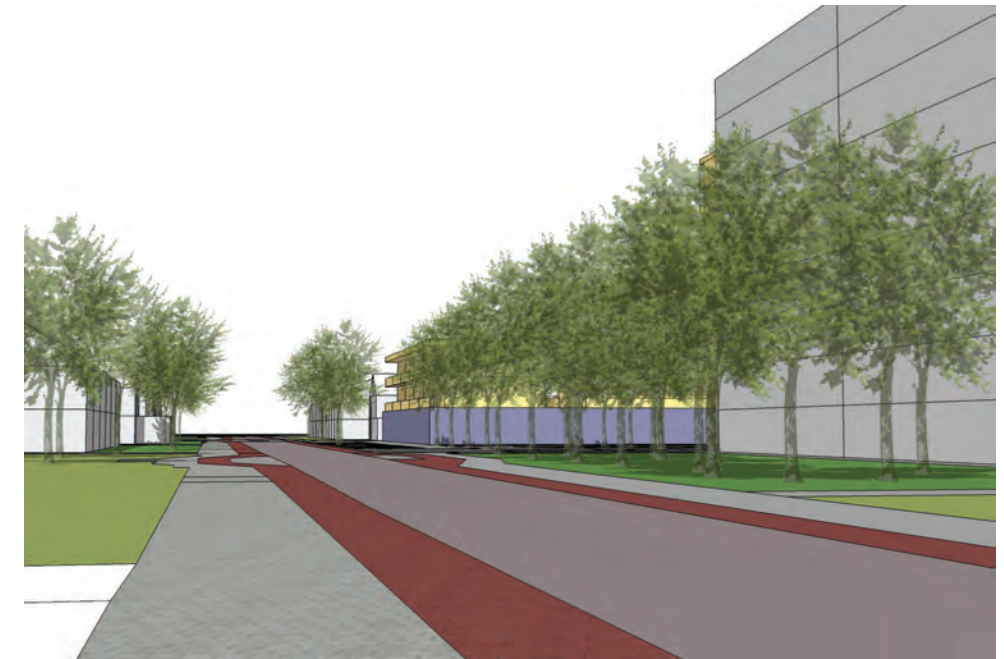
Vogelvlucht 2



Ariaweg



Operaweg 1



Operaweg 2

Verslag van de ontwikkeling van de planvorming

Model C

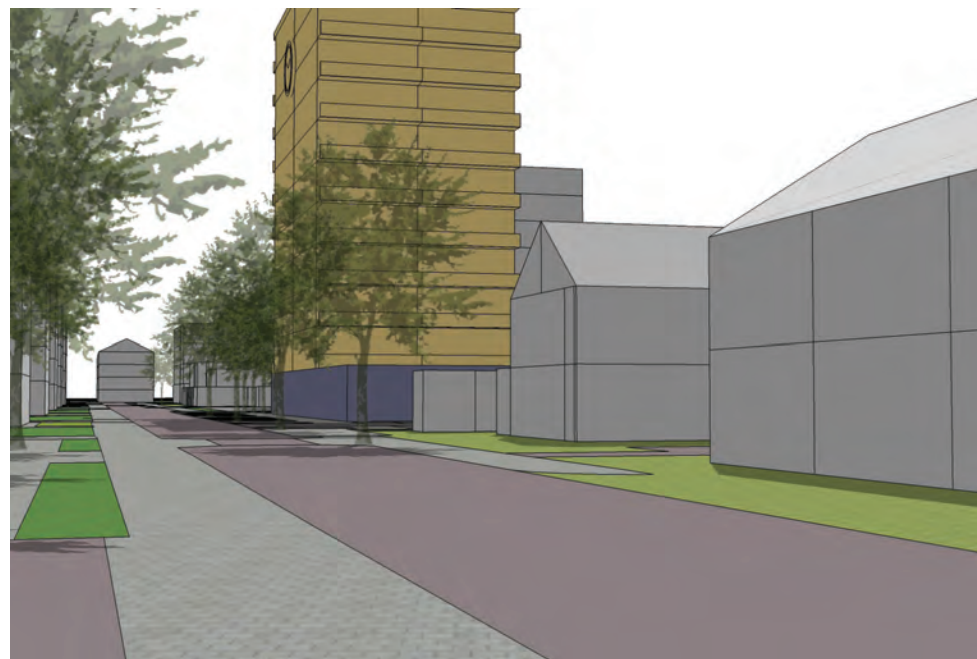


Vogelvlucht 1

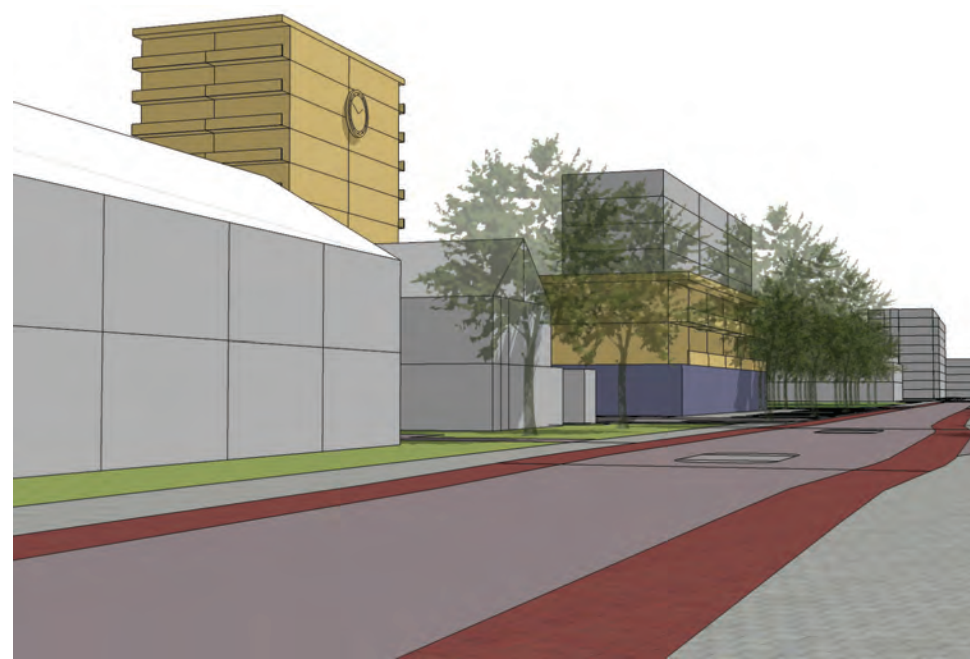


Vogelvlucht 2

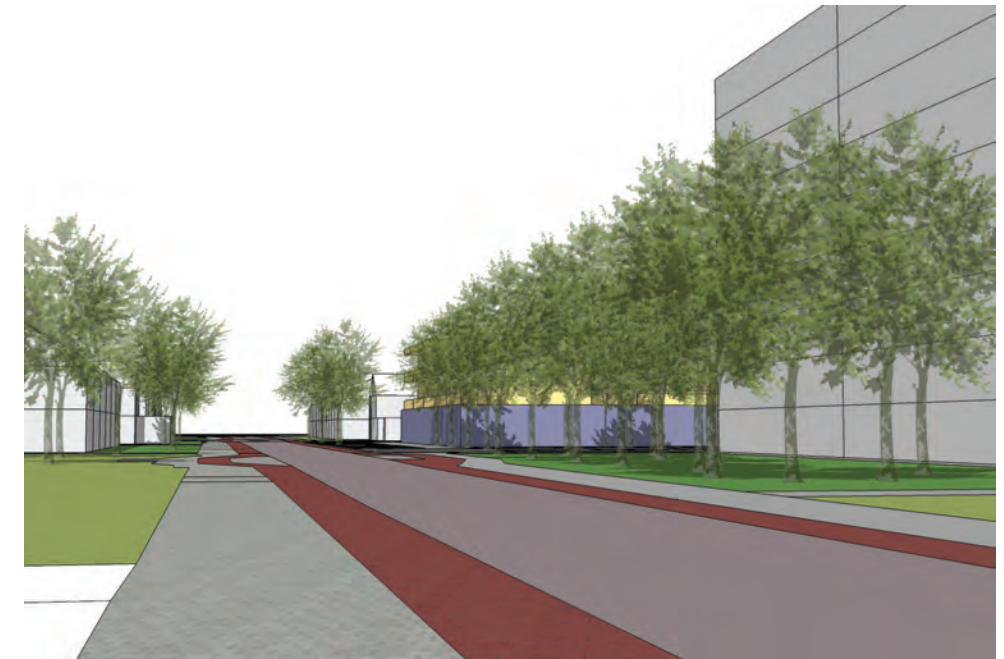
Een alternatief in model C is om het gebouw te verschuiven naar het midden van de locatie, zodat het parkeren voor woningen en winkels verdeeld wordt over 2 terreinen aan noord- en zuidzijde. Deze versnippering van parkeren en openbare ruimte wordt als onaantrekkelijk ervaren. Met het verschuiven van het gebouw komen de achterzijden van de bergingen van de woningen aan de Tenorplaats aan de openbare ruimte te liggen.



Ariaweg



Operaweg 1



Operaweg 2

Verslag van de ontwikkeling van de planvorming

Model D

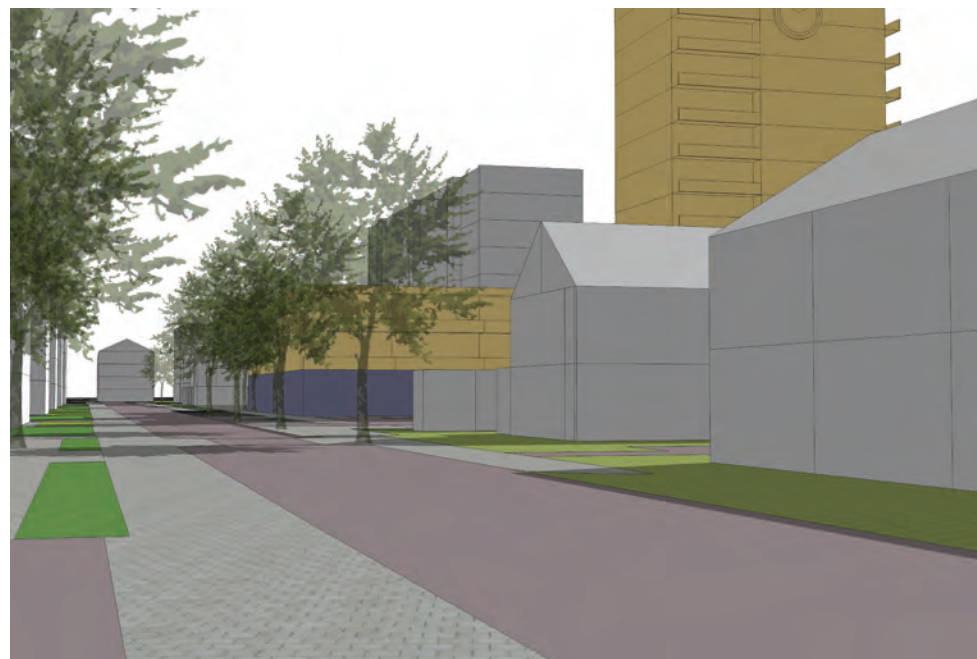


Vogelvlucht 1

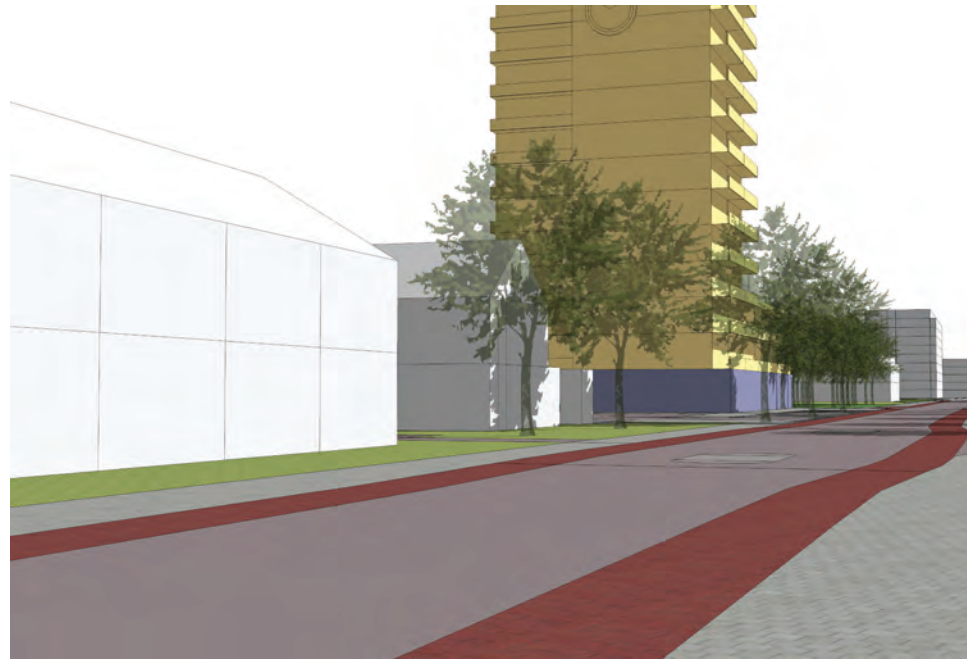


Vogelvlucht 2

Door het gebouw vervolgens naar de zuidzijde van de locatie te verschuiven worden de openbare ruimte en het parkeren als geheel weer hersteld. Wat betreft bouwvolumes ontstaat iets vergelijkbaars met de huidige situatie waarbij de supermarkt op de begane grond aansluit op de kop van de bestaande flat. Deze en de nieuwbouw vullen nu samen de 'rol' van accent van het wijkcentrum (zie p9) in.



Ariaweg



Operaweg 1



Operaweg 2

5. Voorkeursmodel

N.a.v. model D heeft het stedenbouwkundig de voorkeur om de hoogbouw niet direct aan de Operaweg maar iets teruggeplaatst te situeren (vgl de Schuilenburght). Dit leidt tot het voorkeursmodel.



Vogelvlucht 1



Vogelvlucht 2



Ariaweg



Operaweg



Hogeweg

Voorkeursmodel



Situering nieuwbouw

Uit het voorgaande onderzoek in paragraaf 4 bleek dat een situering van het plan aan de zuidzijde van de locatie, tegen de bestaande flat aan, ook van de omwonenden, de voorkeur had. Dit betekent dat de nieuwe openbare ruimte en het parkeerterrein tussen de bestaande woningen aan de Tenorplaats en de nieuwbouw komt te liggen.

Vorm en hoogte nieuwbouw

Ook was voorkeur voor een relatief slanke hoogbouw i.p.v. een breed en lager volume. Met 3D-studies is het effect van de toren op privacy (afstand tot bestaande woningen, inkijk) geïllustreerd, alsmede het effect van de schaduwwerking op een aantal momenten per jaar. Voor de bewoners aan de Tenorplaats bleek de schaduwwerking acceptabel. Voor de bewoonster aan de Tenorplaats die direct tegenover de hoogbouw komt te wonen is het nieuwe uitzicht gevisualiseerd. Met het aantal woningen in de hoogbouw kon de hoogte van het lagere woningblok op de supermarkt tot 2 lagen beperkt blijven, waardoor deze ongeveer aansluit op de hoogte van de bestaande eengezinswoningen. In de meedenkgroep zijn ook nog alternatieve hoogtes gepresenteerd, die echter geen aanwijsbare verbetering van bezonning opleverden.

Voorkeursmodel

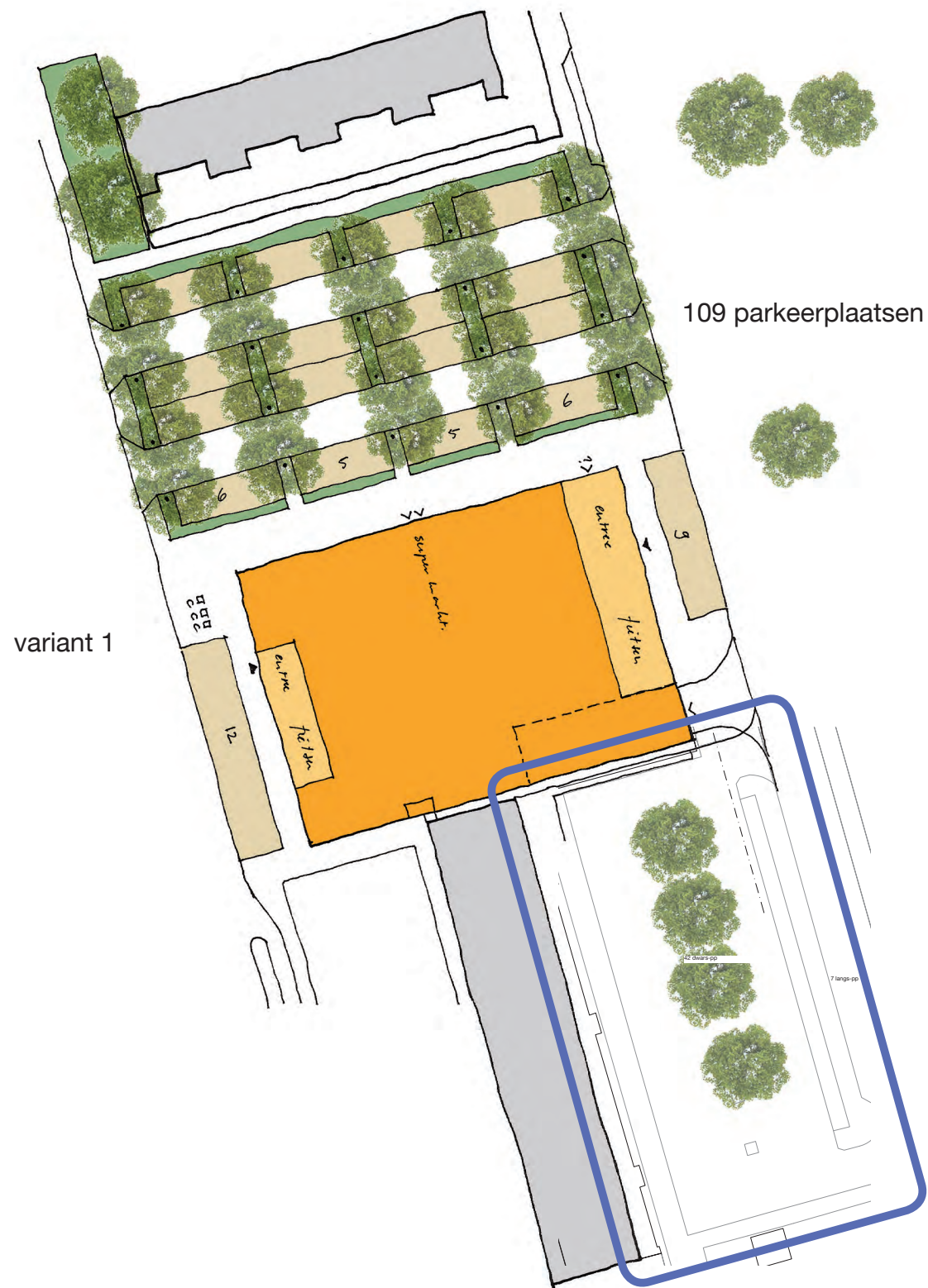
Integratie maaiveldontwerp - omgeving

Parkeren en openbaar gebied

Voor het openbaar gebied is gekozen voor een aansluitend en overzichtelijk parkeerterrein, waarvan de ontsluiting nog nader uitgewerkt kan worden: of alleen ontsloten vanuit de Operaweg, of ook een verbinding met de Ariaweg.

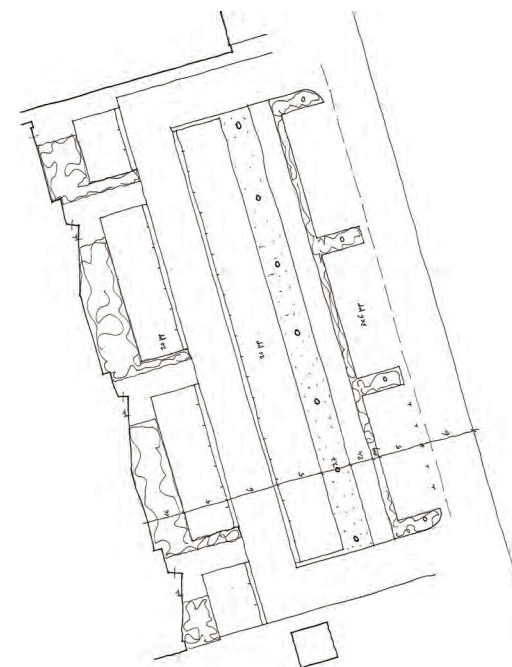
Gekeken is of het parkeerterrein bij de naastgelegen flat kan worden betrokken in het geheel. Dit parkeerterrein is op een inefficiënte wijze ingericht en is daardoor veel te stenig. Door dit efficiënter in te richten wordt het mogelijk om in het gehele plangebied meer ruimte en groen te realiseren.

De inrichting van groen en parkeren dient nog nader uitgewerkt te worden. Van belang is om de hoeveelheid bestrating/verharding te minimaliseren, bv. door het toepassen van (half-)open verharding. Om het blik aan het oog te onttrekken stellen we hagen voor (vergelijk detaillering Kruiskamp). Ook is alvast rekening gehouden met ruimte voor bomen. Gedacht kan bv. worden aan de Robinia Pseudoacacia, of meer 'regionale' bomen als de Berk of Zwarte Els. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met voorzieningen als parkeerruimte winkelwagentjes en afvalcontainers, maar ook met zaken als bankjes, speelgelegenheid en goede verlichting.



huidige situatie bij de bure
42 parkeerplaatsen eigen terrein
7 parkeerplaatsen langs straat

49 parkeerplaatsen totaal



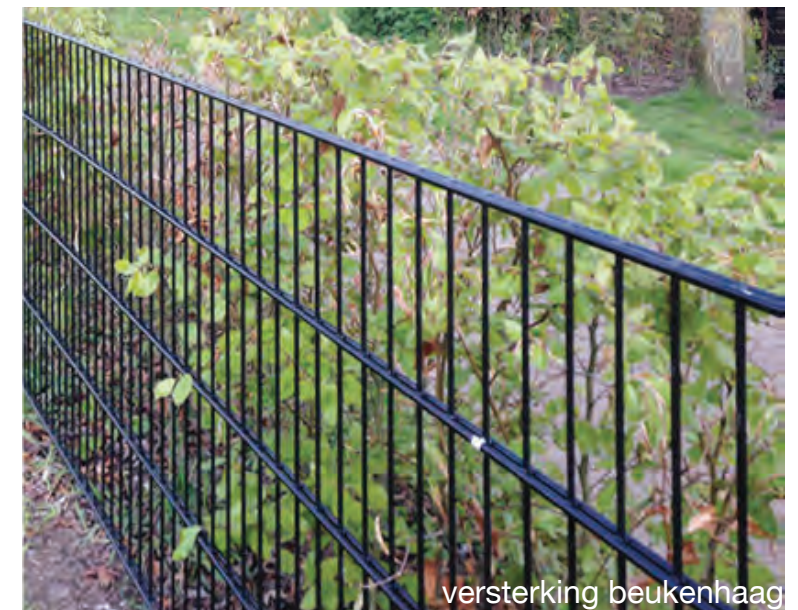
variant parkeren bij de bure
41 parkeerplaatsen eigen terrein
18 parkeerplaatsen langs straat

59 parkeerplaatsen totaal



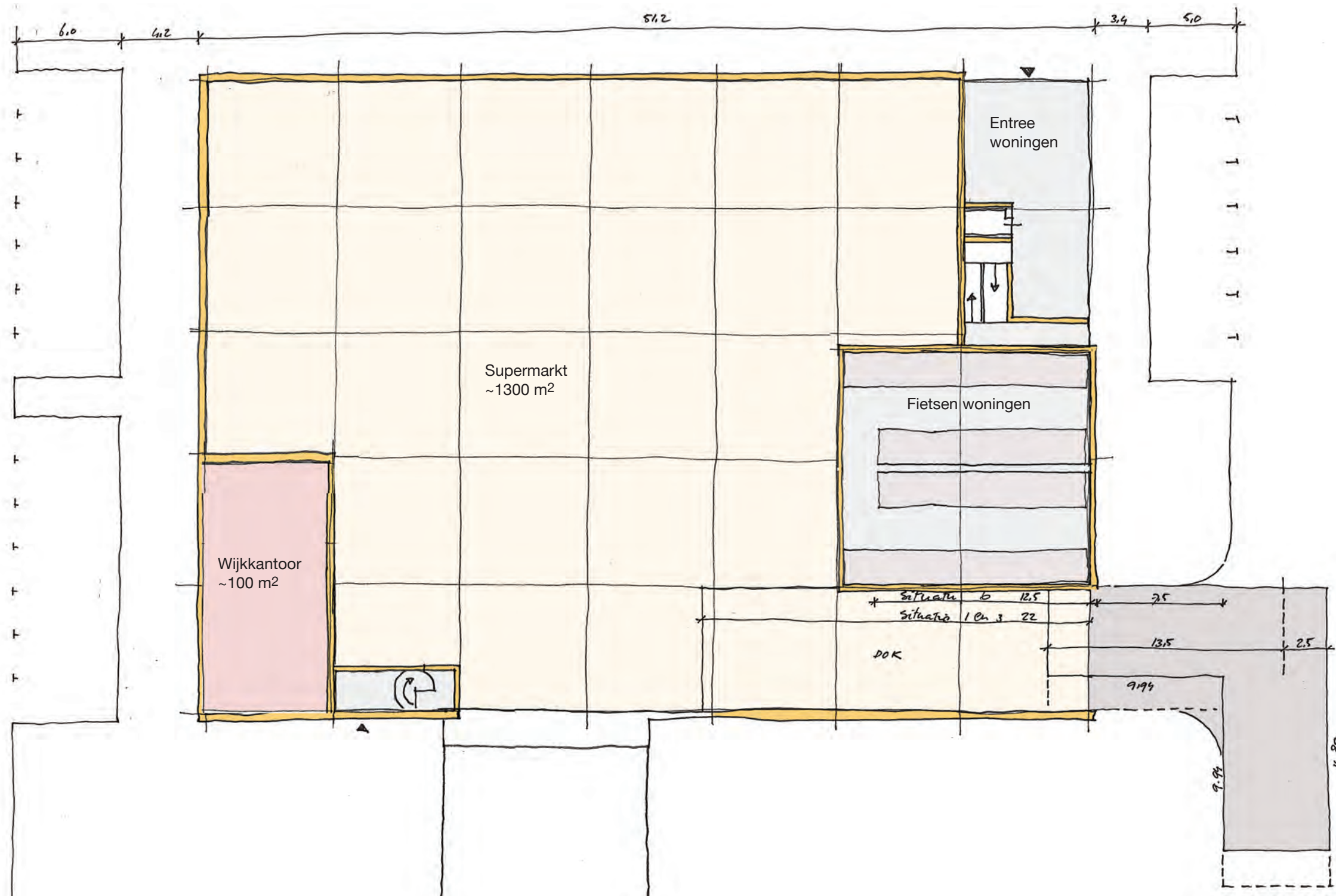
Voorkeursmodel

Integratie maaiveldontwerp - omgeving

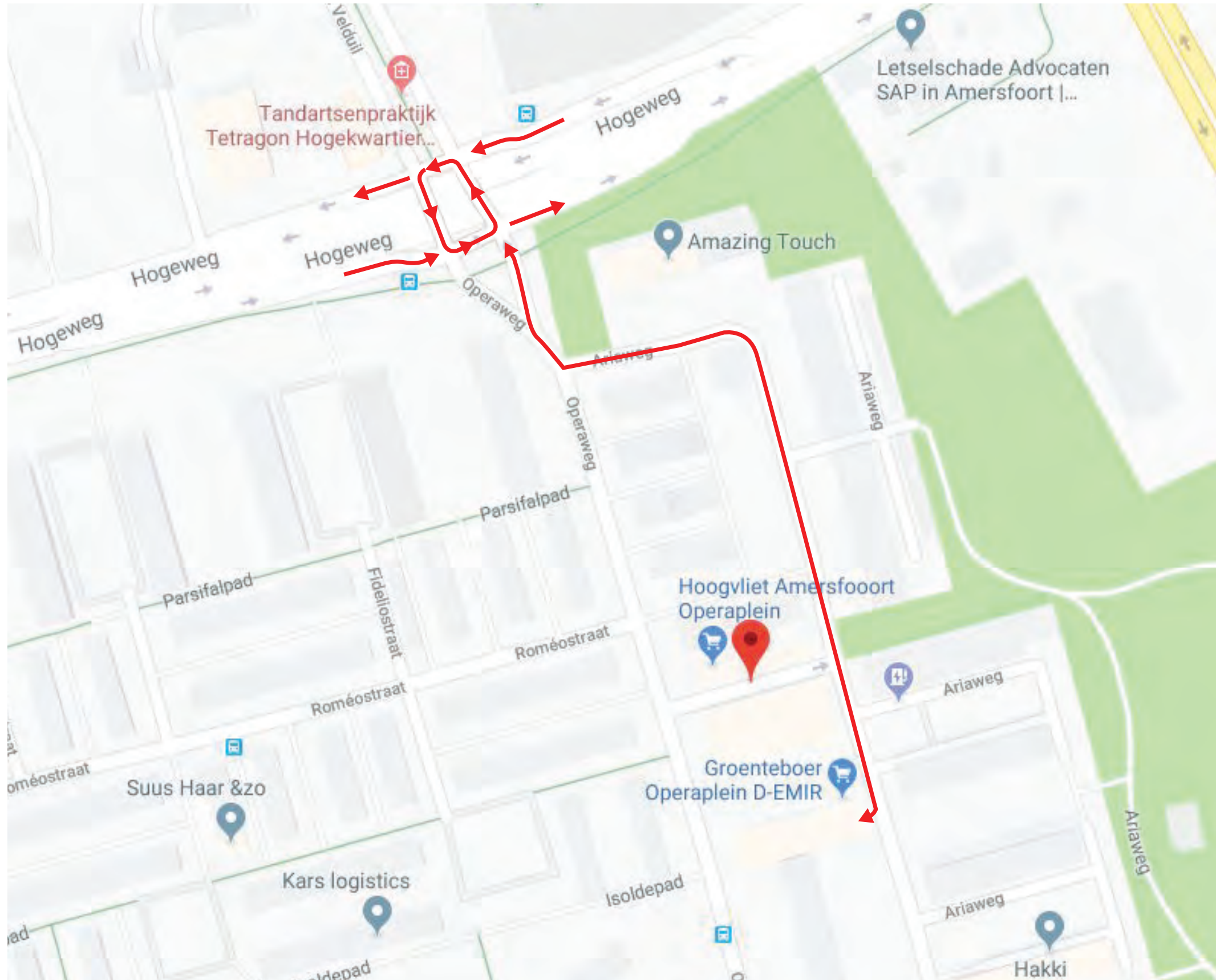


Voorkeursmodel

Begane grond



Voorkeursmodel



Bevoorrading supermarkt

Op voorstel van de afdeling Verkeer/ parkeren vindt de bevoorrading van de supermarkt plaats vanaf de Ariawegzijde, oa vanwege het fietspad aan de Operaweg. De routing van de bevoorrading van de supermarkt is zo direct mogelijk vanaf de Hogeweg gepland, oa om kruisend verkeer langs de OBS 't Spectrum te vermijden.

Ook is het bevoorradings-systeem van de supermarkt ingetekend, inclusief het steken van de vrachtauto's. Het laden en lossen vindt dmv containers plaats in het inbandig gelegen dock.

De situering / ingang / roldeur en gevel tpv de bevoorrading vragen de nodige architectonische aandacht, ook ivm beheersaspecten, om hier een 'achter' zijde te vermijden.



Voorkeursmodel

Verdieping





Voorkeursmodel

Vogelvlucht ZW



Voorkeursmodel

Relatie met bestaande flat

In de meedenkgroep is met bewoners van de bestaande flat het effect van eventuele inkijk besproken. Hiertoe is de meest kritisch gelegen woningplattegrond ingetekend, de mogelijkheid van inkijk ingeperkt en het uitzicht in de nieuwe situatie in 3D geïllustreerd. Het resultaat was voor de bewonersvertegenwoordiging acceptabel.



Aantallen woningen en parkeren



aantallen				parkeren		
model	aantal woningen	m2 super- markt	m2 BG/ overig	p-eis woningen* (0,9x16+1,1x40) x0.9=53**	p-eis super- markt 4/100*	p-eis
3	56	1300 bruto	pm	53	52	105
				*50-80m2 bvo **koopavond	*4-6/100	

6. Uit te werken aspecten

Nog uit te werken aspecten

Samenhang openbare ruimte en groen met de omgeving. Zo is gestudeerd op een samenhangend maaiveldontwerp met de aansluitende flat, waardoor wellicht meer groen in het plangebied gerealiseerd kan worden. Hiermee samenhangend het afwerken van de bergingen aan de achterzijde van de woningen aan de Tenorplaats

Inrichting parkeerterrein, groen en bestrating, afwikkeling parkeren.

Verzamelplek winkelwagens op het parkeerterrein

Situering afvalcontainers

In architectuur is aansluiting gezocht met dat van de bestaande wijk, gerealiseerd in de jaren '60.

De architectuur van met name de laagbouw in Schuilenburg is nogal sober van aard.

Dit wordt versterkt als er een 'andere, alternatieve' architectuur tegenover gesteld wordt; het effect is dan dat de nieuwe architectuur feitelijk de (uitstraling van de) bestaande wijk verslechtert. Daarom wordt gezocht naar een in beeld aansluitende en tegelijk ook hoogwaardige architectuur dat het geheel van de bestaande wijk bevestigt en versterkt. Dit versterken komt ook terug in de

bouwhoogten: de hoogbouw past op deze plek in de wijk, maar sluit ook aan op de stedelijke ambities van Amersfoort (ontwikkeling Hogeweg), terwijl de laagbouw de ontspannen sfeer en potentie van eg woningen en groen in de directe omgeving versterkt.



