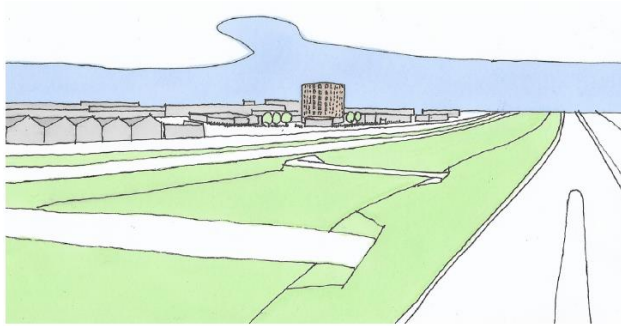




Bastion Hotel aan de Energieweg gezien vanuit het noorden



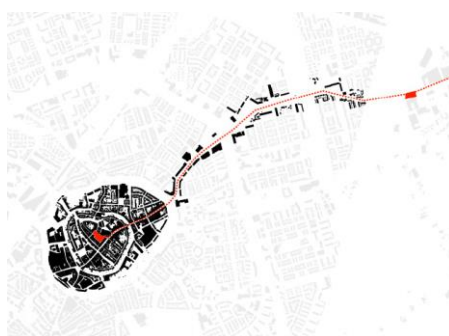
Inpassing Bastionhotel op bedrijventerrein "De Wieken"

Onderdeel:

Hoogbouw Effect Rapportage

- Kader en beschrijving van het project
- Bijdrage aan de Amersfoortse ambities
- Bastion en duurzaamheid
- Beleving en inpassing in de omgeving
- Beeldkwaliteitsaspecten
- Conclusie
- Bijlagen:
 - Analyse Stedenbouwkundige randvoorwaarden (22/01/2018)
 - Bezonningsstudie (04/06/2018)
 - Duurzaamheidsvisie Bastionhotel Amersfoort (20/02/2020)

17 april 2020



Kader en beschrijving van het project

Het bouwplan voor het Bastionhotel bevindt zich op het bedrijventerrein De Wieken aan de noordoostrand van Amersfoort, direct ten zuiden van het kruispunt Hoevelaken, waar de rijkswegen A1 en A28 elkaar kruisen.

Het bouwplan wijkt af van de regelingen in het bestemmingsplan vanwege:

- de hotelfunctie, en
- de overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte met 8 meter.

Bij de toetsing van de hoogte van een bouwplan geldt de **Hoogbouwvisie** van de gemeente Amersfoort als kader en daarbij wordt de volgende indeling gehanteerd:



Kader

Met de overschrijding van de toegestane hoogte van 22 m met ca 8 m tot 29.8 m geldt voor deze overschrijding van de hoogte en het aantal bouwlagen (8) dat het binnen de bestaande structuren moet passen en bijdraagt aan de ambities van de gemeente Amersfoort gaan over de "Duurzame Stad".

Er dient aangegeven te worden op welke manier(en) het plan bijdraagt aan de drie Amersfoortse ambities van de groeiende stad (verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, duurzame stad (energieneutraal, circulariteit, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendigheid, veilig en gezond) en inclusieve stad (functiemenging, vergroten voorzieningenniveau). en daarmee over de thema's energieneutraal, circulariteit, duurzame mobiliteit, groene ruimte, biodiversiteit en klimaatbestendige stad.

Dit wordt toegelicht en uitgewerkt in deze Hoogbouw Effect Rapportage. Deze is aan de orde omdat het bouwplan buiten de stimuleringsgebieden ligt en er in dat geval bij meer dan 5 bouwlagen voorzichtig het hoogbouw dient te worden omgegaan.

Locatie en project

De Wieken is een aan de rand van de gemeente gelegen bedrijventerrein dat vooral door het in 2006 opgestelde beeldkwaliteitsplan, een aangename, rustige indruk maakt.



de locatie is hier met een rode stip

gemarkeerd

Het gebied kent een heldere stedenbouwkundige opzet met bouwblokken en straatwanden; de auto's en vrachtauto's die veelal uit het zicht staan opgesteld en de consequente en groene inrichting van de openbare ruimte. Aan de westzijde is een representatie uitstraling gepland. Daaraan draagt de aanwezigheid van een brede groenstrook en water een belangrijke rol. Het Bastion Hotel is in deze representatieve zone gepland op het westelijke deel van kavel 45 en voegt zich binnen deze uitgangspunten, met uitzondering van de voorgestelde bouwhoogte. Dat wordt onder "Beleving en inpassing in de omgeving" in deze rapportage toegelicht en gemotiveerd.



uitwerking aanzicht

De begane grond verdieping wordt iets (0.5 m) opgetild ten opzichte van het omringende maaiveld zodat er goed uitzicht is vanuit de lobby en het restaurant. De begane grond verdieping zelf wordt extra hoog. De plint is in belangrijke mate open en op de hoek komt het hotel met een uitnodigend deel (serre) naar voren. Daarboven komen de verdiepingen met in totaal ca. 138 kamers. De totale bouwhoogte is 29.8 m boven het maaiveld/trottoir.

Amersfoortse ambities

In de Hoogbouwvisie wordt hoogbouw onder andere gezien als een middel om te verdichten en het versterken van de identiteit. Daarbij vooral ook een focus op groen en duurzaamheid. Alhoewel in de visie de insteek en aanleiding vooral gemotiveerd wordt vanuit de woningbouwopgave zijn de geformuleerde thema's op andere projecten te betrekken:

- ➔ Groeiende stad
- ➔ Duurzame stad
- ➔ Inclusieve stad

Duurzaamheid bij het project wordt hierna in een zelfstandige paragraaf uitgewerkt. De andere twee aandachtsgebieden hebben betrekking op verdichting, betekenis van een locatie, functiemenging en levendigheid. Ook daar wordt met het project een bijdrage geleverd. Dat komt onder de paragraaf "Beleving en inpassing in de omgeving" aan de orde.

Bastion en duurzaamheid

De visie en uitwerking zijn toegelicht in een zelfstandige de rapportage die hier als bijlage is toegevoegd.



In de navolgende tekst worden de onderwerpen kort langs gelopen.

Green Globe

Bastion Hotels heeft in haar bedrijfsvoering veel aandacht voor duurzaamheid. De hotels zijn aangesloten bij Green Globe die voor certificering zorgt. Hierbij zijn de pijlers:

1. Water management
2. Energie management
3. Afvalbeheer
4. Sociaal- en omgevingsbewustzijn



Deze pijlers zijn met name gericht op een verantwoorde, duurzame bedrijfsvoering van het hotel. Dat betekent beperken van het watergebruik op de kamers en het wijzen van de gasten op een verantwoorde omgang daarmee. Infiltratie van hemelwater. Beperken van het energieverbruik. Gescheiden afvalverzameling. Voorts in algemene door trainingen van het personeel in het bewust zijn van de omgeving en het milieu.

Bij de locatiekeuze, het ontwerp en de bouw begint deze aandacht al. Ook daar is er een nauwe relatie met het aspect duurzaamheid. Dat komt tot uiting bij de volgende onderwerpen:

Compact bouwen

Door compact te bouwen wordt op bouwmaterialen, energie en afval bespaard. Daarnaast is op die manier de te verwarmen of te koelen inhoud van het gebouw beperkt. Dit leidt vervolgens tot een efficiënte indeling van de algemene ruimtes zonder overmaat of loze ruimten met een beperking van de hoogte. Voorts door een heldere opzet van kamers aan een midden gang.

Beperken mobiliteit

Mobiliteit kan worden beperkt door een heldere en directe relatie te leggen tussen de locatiekeuze van hotel waar de klant moet zijn en van waaruit zijn/haar bestemming eenvoudig en doelmatig kan worden bereikt. Voor het Bastionhotel is dat de zakelijke klant die in belangrijke mate van automobilititeit afhankelijk is en De Wieken heeft daarbij een uitstekende ligging. Op het terrein zullen oplaadpunten voor elektrische auto's worden geplaatst.

Voor de Leisure markt in het weekeinde is er een rechtstreekse fietsverbinding naar de historische binnenstad en het ommeland.

Interne zonering

Door bij het ontwerp goed na te denken over looplijnen, positionering van functies (bv geen koeling naast warmtebronnen) en mogelijke tocht, wordt het warmteverlies tot een minimum beperkt. Door juiste plaatsing en beperking van raamoppervlak wordt ook de eventuele koelbehoefte beperkt.

Circulaire economie

In het kader van duurzaamheid is het toepassen van herwinbare en niet-uitlogende materialen van belang. Bij Bastion is de buitengevel van baksteen. De andere materialen zijn beton, kalkzandsteen, hout en staal. Met puingranulaat zal een fundering onder de wegen worden aangebracht. Het casco bestaat uit prefab betonnen elementen die ook weer gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden.

Energiebesparing

In het Bastion-hotel wordt energie bespaard door:

- beperking van het (warm) waterverbruik;
- overall LED verlichting met automatische uitschakeling (bewegingsmelders, alsmede dag- en nachtinstellingen van lichtniveaus);
- warmteterugwinning bij ventilatie en verwarming van het gebouw;
- installeren van een gebouwbeheersysteem met alleen verlichting en verwarming van de in gebruik zijnde ruimtes. De verlichting, verwarming, koeling en t.v. kunnen alleen worden geactiveerd door middel van een contact tussen de sleutelkaart en energy-saver.

Gasloos

Voor het hotel zal geen gasaansluiting worden aangevraagd. Zowel de luchtbehandeling met verwarming en koeling als ook de warmwatervoorziening zal geheel elektrisch zijn.

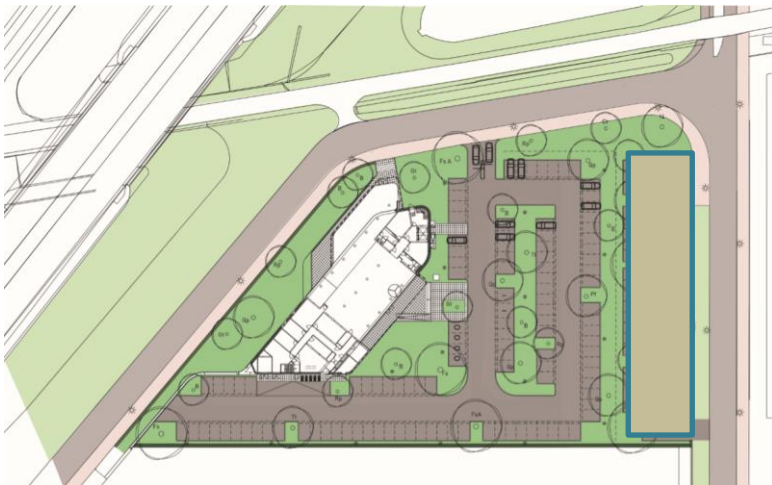
Energieconcept

Naast de hiervoor beschreven energiebesparing en warmteterugwinning is het hotel gasloos, worden zonnepanelen toegepast voor de opwekking en wordt uitsluitend 100% groene stroom ingekocht.

Het concept wordt verder in de door Bureau JREA opgestelde rapport toegelicht.

Klimaatadaptatie

Bij de uitwerken van het maaiveld wordt gekozen voor een groene aankleding en gedeeltelijk open bestrating in de parkeervakken. Met infiltratie van het hemelwater wordt een belasting van het rioleringsysteem voorkomen. Groene aankleding en het vasthouden van vocht heeft een temperende invloed op de klimaatomstandigheden.



Groen op het eigen terrein (omkaderd vlak behoort niet bij Bastion)



voorbeeld infiltratie Bastion Geleen

Afvalbeheer

Na beperking van verpakkingen is voor Bastion het gescheiden verzamelen en afvoeren van afval het uitgangspunt. Daar zijn voor het gehele concern landelijk afspraken over gemaakt en dat zal straks ook gelden voor de locatie Amersfoort.

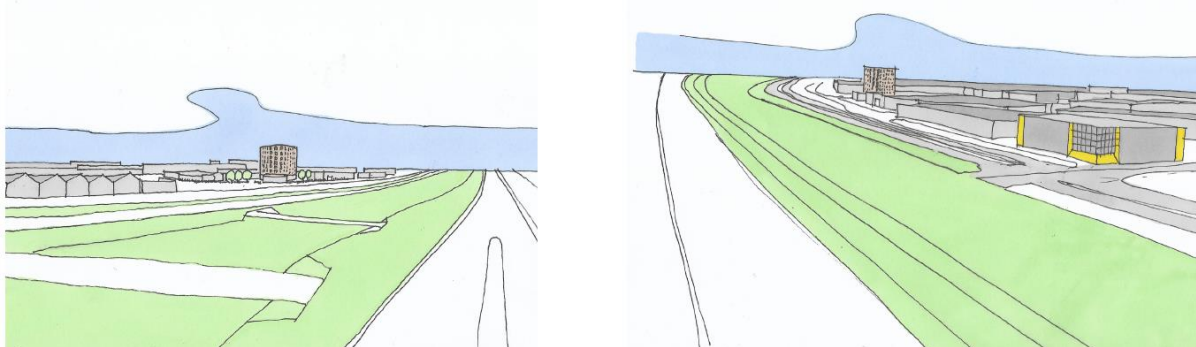
Beleving en inpassing in de omgeving

Stedenbouwkundige context

Het bedrijventerrein de Wieken is binnen het bestemmingsplan met de visie en de regels van het Beeldkwaliteitplan een samenhangend, deels representatief gebied aan het worden. De regels hebben betrekking op alle schaalniveaus, van verkavelingsrichting en rooilijn tot materiaal, kleur en beplanting. Het Beeldkwaliteitplan streeft naar een bebouwing die tot echte straten met wanden leidt, met in het profiel weinig geparkeerde auto's. Er ontstaat door straatbomen en hagen een groene uitstraling. In de randen is veel bestaand en nieuw groen opgenomen. Aan de Windturbine, waar het hotel is gepland, is aan de overzijde een open en groen gebied met water en een recreatieve fietsroute.

Het hotel wijkt wat betreft bestemming af, maar het is mogelijk om ook een hotel binnen de bouwregels van het bestemmingsplan te realiseren. Ook ten opzichte van de voorgeschreven bedrijven is op deze locatie een hotel goed denkbaar en zou het een bijdrage kunnen leveren aan het representatieve karakter van deze buitenrand.

Het hotel heeft door haar functie een compacte vorm en relatief veel buitenruimte met parkeren. Dat levert naar bebouwd oppervlakte geen strijdigheid met het bestemmingsplan op, maar wijkt af van een regel uit het Beeldkwaliteitplan dat tot doel heeft wanden te creëren. Het is echter mogelijk om het parkeren geheel op eigen terrein en uit het zicht te realiseren en het geheel een groene uitstraling te geven.



Afbeeldingen: zicht op het Bastionhotel vanuit het noorden (links) en vanuit het zuiden (rechts)

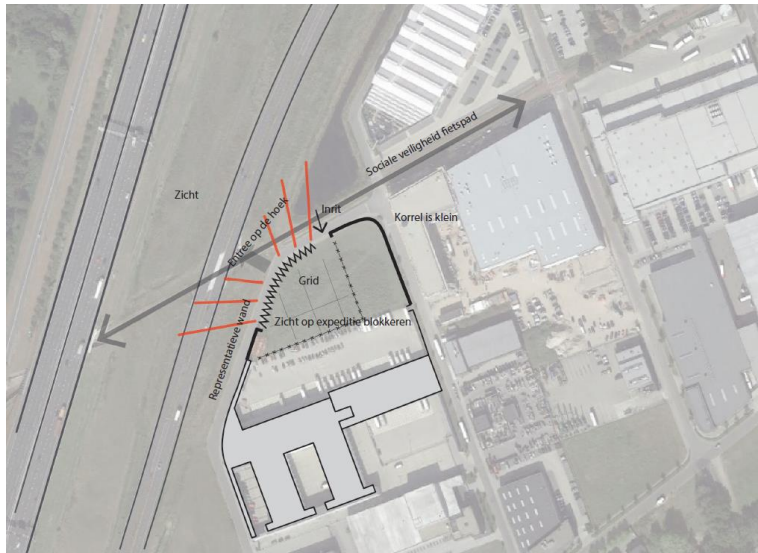
Het hotel komt op een markante plek in de Wieken: vanaf de A28 en de Energieweg is het hotel straks goed zichtbaar en vanaf het hotel is naar het westen en noorden een goed uitzicht mogelijk. Het programma van het hotel vraagt om een compact, hoog gebouw. Aan die hoogte zijn vanuit het gebied en de omgeving grenzen te stellen. Op deze plek zou een bouwhoogte van maximaal 30 meter goed kunnen. Het hotel reageert dan met 8m extra hoogte op de aldaar verhoogde ligging van de randweg en de A28. Daarbij is het vanaf genoemde wegen goed zichtbaar, maar niet vanaf het omringende landschap en de aangrenzende buurten. Met de verkende opzet wordt voorts het nu nog open distributiedeel van de buurkavel goed afgeschermd.

Aan de noordkant van de kavel ligt een belangrijke fietsroute. Een hotel zou hier een belangrijke functie kunnen krijgen door het creëren van levendigheid en sociale controle. Het hotel komt op een markante plek in de Wieken: vanaf de A28 en de Energieweg is het hotel straks goed zichtbaar en vanaf het hotel is naar het westen en noorden een goed uitzicht mogelijk.

Het programma van het hotel vraagt om een compact, hoog gebouw. Op deze plek zou een bouwhoogte van maximaal 30 meter goed kunnen. Het hotel is dan vanaf genoemde

wegen goed zichtbaar, maar niet vanaf het omringende landschap en de aangrenzende buurten.

Voor de locatie is het van belang de ruimtelijke kwaliteiten te versterken en met de functie de beleving te vergroten. Dat kan op de volgende wijze:



schematische weergave uitgangspunten

Onderstaand de samenvatting uit het document Stedenbouwkundige randvoorwaarden die als bijlage bij deze Hoogbouw effect rapportage is gevoegd.

4.1 Representatieve wand

Twee expeditiehallen van metalen golfplaten met rechts en links daarvan een mooi bakstenen gebouw.

4.2 Grid

Gebouwen in het noord-zuid gerichte verkavelingspatroon plaatsen. Gebruik maken van de hoekverdraaiing tussen grid en bedrijfsboulevard.

4.3 Korrelgrootte bebouwing

Geen lang laag gebouw over de hele erfgrans, wel een gebouw vergelijkbaar met het bakstenen gebouw van Applied Medical.

4.4 Bouwblokken

Gesloten blok zoveel mogelijk afmaken zodat de beoogde blokkenstructuur tot stand komt

4.5 Fietsroute

De fietsroute begeleiden door hier de entree, ramen en groen te maken

4.6 Zicht op het hotel

Zicht vanaf de snelweg, maar niet of nauwelijks vanuit de woonwijken, open ruimtes en het landschap.

4.7 Zicht op water en groen

Uitbuiten van het zicht op water en groen aan de west-en noordzijde. Blokkeren (groen ervoor en zomin mogelijk ramen) van het lelijke uitzicht naar de expeditiestraat van Post NL aan de zuidkant en het nog te realiseren bedrijfsgebouw aan de oostkant.

4.8 Aansluiten op aangrenzende bebouwing

Aan de representatieve wand wordt een compositie voorgesteld van twee representatieve, bakstenen gebouwen met daartussen twee metalen expeditieloodsen. Dat betekent dat het Bastion hotel in enkele opzichten refereert aan het reeds gerealiseerde gebouw van Applied Medical: baksteen; verticale gevelindeling; entreehal op de hoek; uitstraling naar de straat.

4.9 Parkeren

Het parkeren wordt aan de achterzijde gerealiseerd, uit het zicht van de straat.

4.10 Bebouwing

Aan de representatieve zijde wordt de gehele gevallengte bebouwd. Het eerste deel, aansluitend op het scherm van PostNL met een hoog scherm. Aan de noordkant wordt 60% van de gevel bebouwd er van uitgaande dat op het tweede deel van kavel 45 een gebouw over de gehele lengte van de nieuwe kavel wordt gerealiseerd.

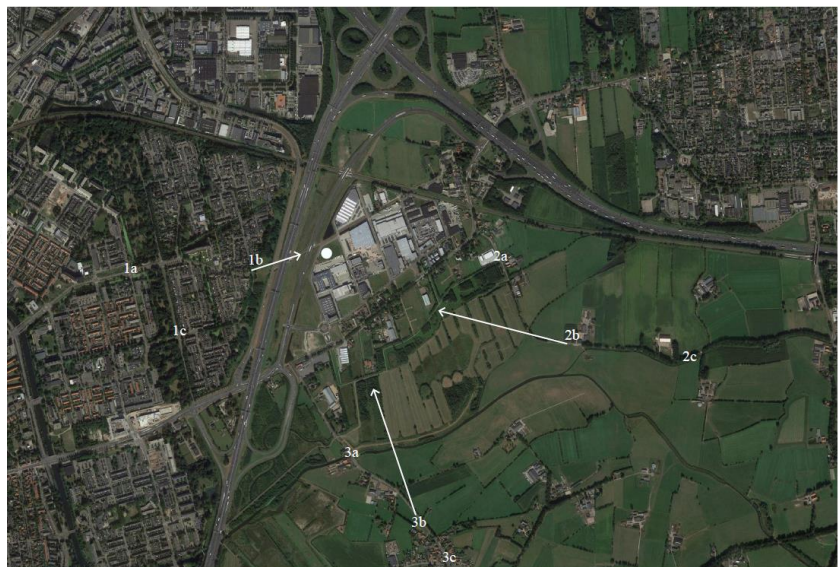


Zichtlijnen

De voorgestelde hoogte is getoetst op zicht vanuit landschap en vanuit stad naar buiten. De conclusie is dat er geen belemmering van het zicht op de OLV toren is en vanuit het landschap er geen verstorend zicht is. Het gebouw is niet vanuit het maaiveld van de woonwijk zichtbaar, maar wel over het fietspad aan de andere zijde van de rijksweg. Daarmee geeft het oriëntatie en met de functie van hotel een gevoel van sociale veiligheid.

Hoogtestudie

Een gebouw van 30 meter hoog op deze plek in de Wieken blijkt vanuit de aangrenzende buurten en het omringende landschap slechts op een enkele plek, heel minimaal, zichtbaar. Deze plekken zijn opgezocht en het effect is zichtbaar gemaakt door in een computermodel zowel het gebouw als een foto te monteren.



Het gebouw wordt in de buurten bijna overal aan het zicht onttrokken door de bestaande bebouwing en beplanting. Er is slechts één plek gevonden van waaruit het gebouw goed zichtbaar zal zijn: aan het begin van het fietspad dat langs de locatie voert (beelden 1). In het slagen landschap ten zuidwesten van de locatie zorgen bomenrijen voor eenzelfde effect. Alleen aan de zuidkant zou men tussen de bomenrijen door kunnen kijken, maar hier zorgt de aanwezige lintbebouwing er voor dat het gebouw slechts op een enkele plek heel in de verte zichtbaar is (zie onderstaand), maar bijna niet hoger dan de begroeiing.



2a



2b zicht op hotel vanuit Koedijkerweg

In de woonwijk aan de andere zijde van de snelweg is het hotel niet zichtbaar. Dat verandert wanneer het fietspad de bebouwde kom verlaat en de snelweg nadert. Dan wordt het een positief te waarden oriëntatiepunt, want daar zijn weer mensen.



1a



1b zicht op hotel vanaf fietspad



1c

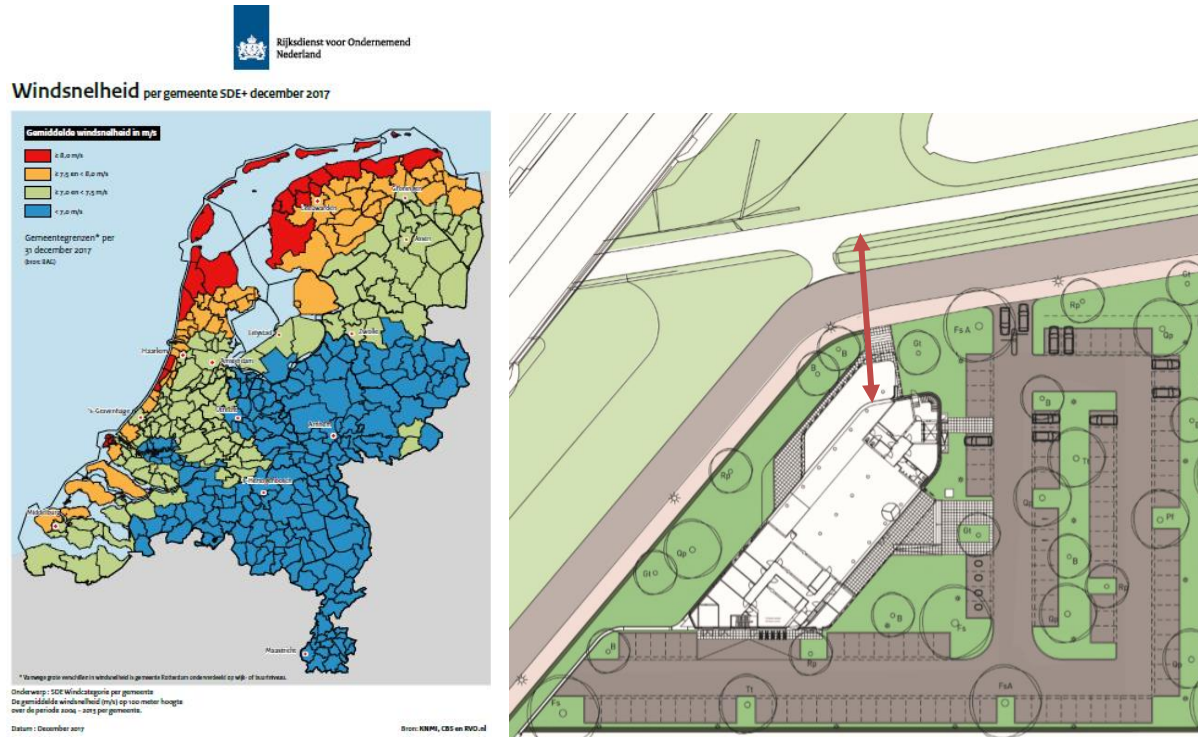
Levendige plint



Bij hogere bebouwing zorgt een levendige plint voor een aangenaam verblijfsklimaat. Aan deze zijde wordt bij het project het restaurant en het terras gesitueerd. Er is zo ook in de avonden een prettige uitstraling en de sociale veiligheid op het fietspad wordt verhoogt.

Windhinder

Bij gebouwen < 30 m hoogte zoals hier het geval, is afhankelijk van de situatie geen windonderzoek nodig, wel een beschouwing. Daarbij is voor de ligging van Bastion relevant dat het gebouw niet direct aan de openbare weg grenst. Het voetpad langs de weg ligt op 12 meter uit de gevel van de hoogbouw van het hotel en voor de fietser op die weg is dat 15 m. Het belangrijke doorgaande fietspad (zie rode pijl) ligt op bijna 30 m uit die gevel.



windsnelheden kaart

Voor het bepalen van mogelijke windhinder geldt de *NEN-81002006* Windkaart RVO met de gegevens van het KNMI 2014 berekent een gemiddelde windsnelheid op 20 m van 4 m/s. Bij deze snelheden, de afstanden en functies is er weinig invloed op het windklimaat te verwachten en zijn geen nader onderzoek en aanvullende maatregelen noodzakelijk.

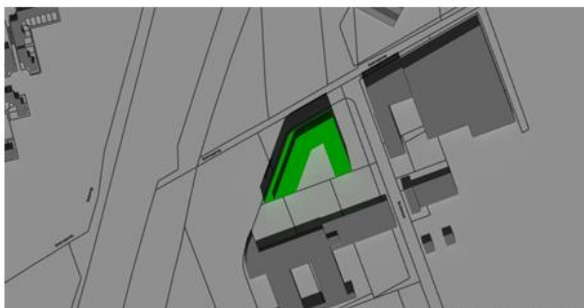
Bezonning

De hoogbouwvisie stelt hierover: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. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.

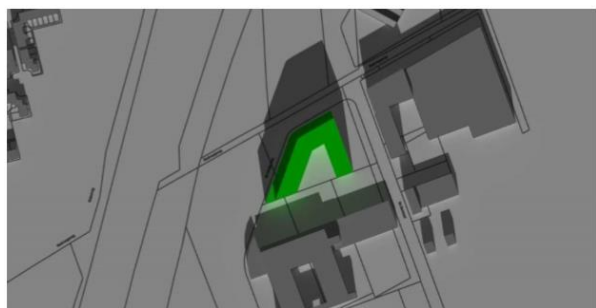
Alhoewel het bij de hoogbouwvisie gaat om de invloed op het woonklimaat is er een studie in het kader van de Ruimtelijke Onderbouwing van het project uitgevoerd waar hier gebruik van kan worden gemaakt. Op 4 juni 2018 is deze bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage). De bezonningsstudie is tot stand gekomen door middel van een

computersimulatie. Het computerprogramma voorziet in de verschillende zonstanden die gedurende het jaar en gedurende de dag aan de orde zijn. Door de gebouwen in de juiste coördinaten te plaatsen is het mogelijk een waarheidsgetrouwe weergave te geven van de bezonning en bijbehorende schaduwwerking op verschillende tijdstippen van een jaar en op een dag. Op 21 december staat de zon het laagst en is de dag het kortst. De zon staat dan boven de zuidelijke keerkring. Op 21 juni staat de zon boven de noordelijke keerkring, hierdoor worden lange dagen en hoge zonnestanden bereikt. Ook draait de zon dan ver door; in de avond schijnt de zon zelfs vanuit noordwestelijke richting. De zonstand is op 21 maart en 21 september ongeveer gelijk en dus worden dezelfde schaduweffecten bereikt. Op die data staat de zon boven de evenaar. In de studie zijn twee scenario's geanalyseerd, namelijk de maximale bebouwingsmogelijkheden conform bestemmingsplan en het bouwplan voor het nu voorziene hotel.

Hieronder zijn als voorbeeld van de effecten van met name de ochtendzon op 21 maart (en september) en 21 december op de openbare weg te zien. De periode uit de hoogbouwvisie ligt daarbinnen.



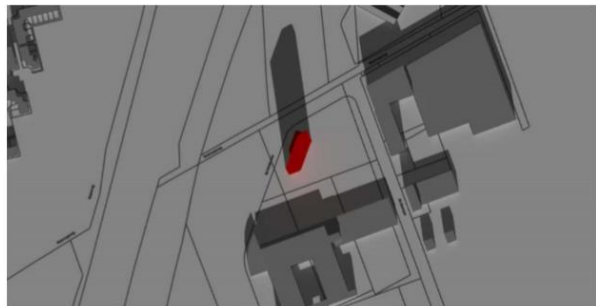
21 Maart 12:00 uur - Bestaand



21 December 12:00 uur - Bestaand



21 Maart 12:00 uur - Nieuw



21 December 12:00 uur - Nieuw

De keuze voor hogere en compactere bebouwing dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan is een verbetering voor de bezonning op het doorgaande fietspad.

Privacy

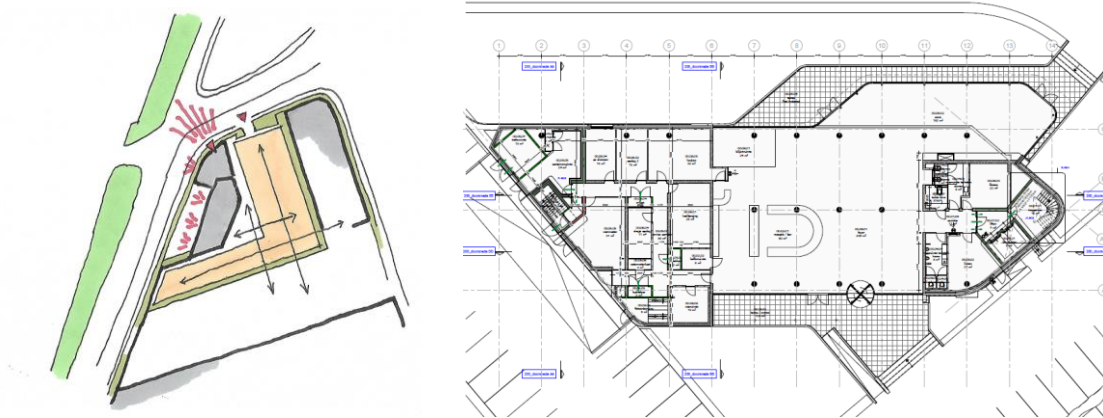
Bij dit aspect uit de Hoogbouwvisie gaat het om verstoring van uitzicht en de inbreuk op de privacy van woningen. Gezien de grote afstand van de woningen aan de andere zijde van de rijksweg speelt dat hier geen rol.

Bereikbaarheid

De Hoogbouwvisie stelt hierover dat de bereikbaarheid voor snel en langzaam verkeer moet worden aangetoond. Het project is goed ontsloten en ligt direct aan de fietsroute van het centrum naar het buitengebied. Aan deze voorwaarden wordt derhalve voldaan.

Beeldkwaliteitsaspecten

Voor het gebied geldt een Beeldkwaliteitsplan en met het project wordt daar een specifieke uitwerking aan gegeven. Op dit moment is er een verkenning op het niveau van een schetsontwerp gemaakt. Na consultatie van de stadsbouwmeester is het project verder uitgewerkt. Vanuit de situering zijn onderstaand schematisch de aandachtspunten weergegeven die in het bouwplan zijn verwerkt.



aandachtspunten bij inpassing en uitwerking van de begane grond

Uitstraling en gelaagdheid bouwmassa

Er wordt gekozen voor een duidelijke plint met publieke en algemene functies, daarboven een beddenhuis en een zorgvuldige beëindiging aan de bovenzijde.



gevelopbouw en verbijzonderingen

Het parkeerterrein wordt met groene hagen en richting PostNL met een wand uit het zicht gehouden. Deze wand zonder opening sluit aan op de wand van PostNL. Op deze wijze is het achterliggende parkeren geheel uit het zicht. Passend bij de dynamiek van de locatie is voor een vloeiende overgang van de wand naar het gebouw gekozen.

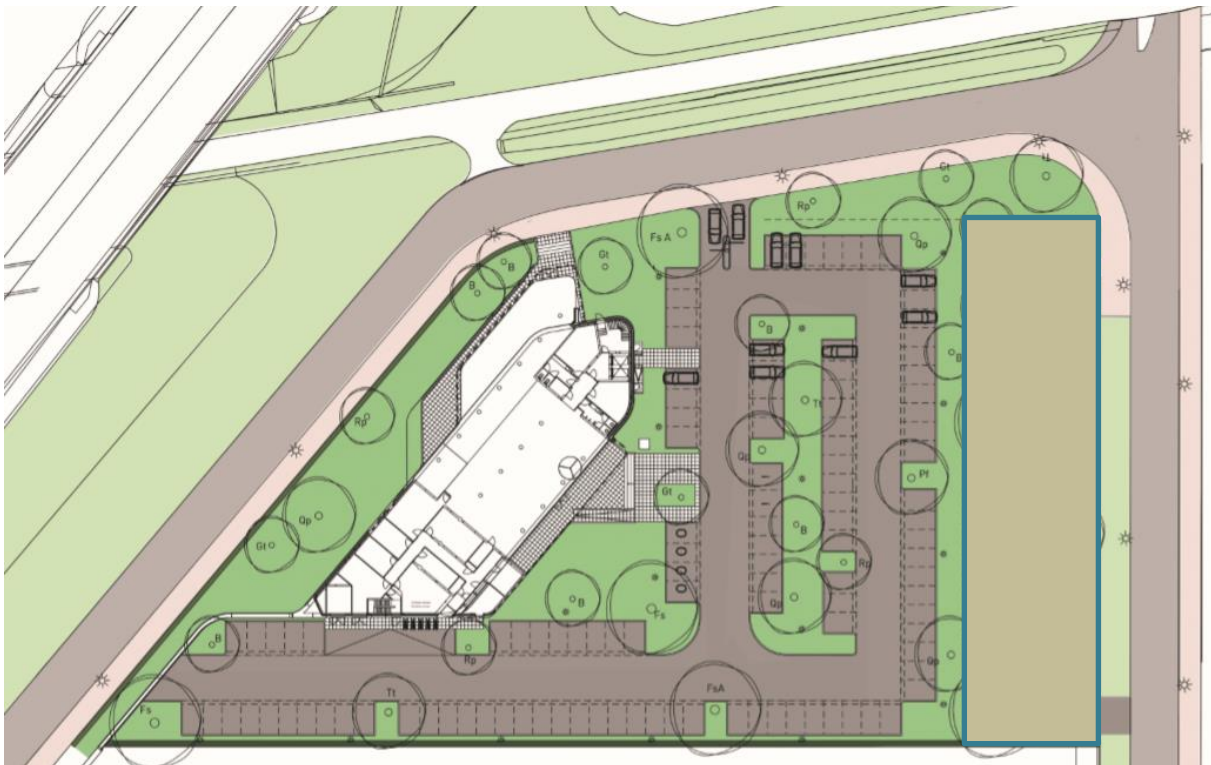
De installaties op het dak zijn achter een hoge borstwering aan de bovenzijde weggewerkt. Daarmee is er ook een logische plek voor de belettering op de gevel.

Parkeertoegangen

De parkeertoegang is hier op maaiveldniveau en is binnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitplan voor De Wieken uitgewerkt (zie hierna onder buitenruimte). In de Hoogbouwvisie betreft het een specifiek aandachtspunt omdat het in stedelijke situatie in bijvoorbeeld woonstraten extra aandacht vereist. Dat wordt hier gestuurd via het Beeldkwaliteitplan voor het gebied.

Buitenruimte en bergingen

De bergingen worden inpandig opgelost, dat geldt ook voor de containerberging. Er komen derhalve geen losse elementen in de ruimte te staan.

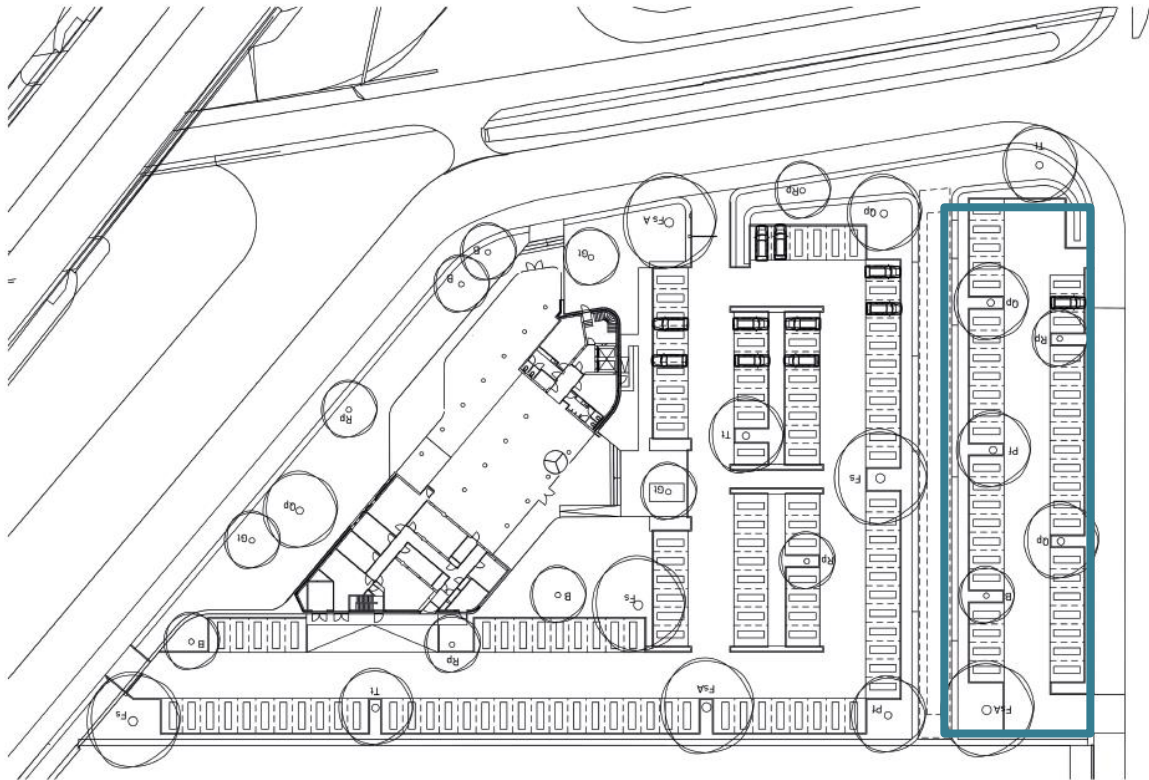


de buitenruimte (het blauw omkaderde gebied is aan derden uitgegeven)

De buitenruimte biedt veel kansen voor een groene uitwerking en infiltratie van hemelwater. Het dakvlak zal worden losgekoppeld en geïnfiltreerd in de grond. Dat geldt

ook voor het regenwater op het parkeerterrein dat al veel open groene ruimte heeft en waar het hemelwater met infiltratie via een specifiek zandcunet naar het grondwater wordt afgevoerd.

De groene inrichting van het gebied en het planten van bomen heeft een positieve invloed op de klimaatomstandigheden.



bomenplan (blauwe contour betreft buurperceel)

Conclusie

Aan de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie kan met dit bouwplan worden voldaan.