

Amerhorst

Omgevingskwaliteit en Duurzaamheid

Zandbergenlaan 44, Amersfoort

24-08-2023

SVP





Inleiding

Voor u ligt het document Uitgangspunten Omgevingskwaliteit en Duurzaamheid van het project De Amerhorst. Deze ontwikkeling is gelegen tussen het parkbos Nimmerdor, de uiterste uitloper van de Heuvelrug en het Leusderkwartier. In dit document wordt beschreven hoe de kaders uit de kaderstellende notitie zijn vertaald en beantwoord in het actuele plan, welke in participatie met omwonenden en gemeente tot stand is gekomen.

Kaderstellende notitie

In maart 2023 heeft de raad de kaderstellende notitie voor het project De Amerhorst Locatie Zandbergenlaan 44 vastgesteld. De opgestelde kaders zijn hieronder samengevat.

Ruimtelijke kaders

De uitstraling van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte moet passen bij de omgeving (complexen in een bosachtig gebied). Belangrijk daarbij is:

- Kleine korrel/voetprint van de gebouwen op maaiveld biedt kansen voor een sterkere beleving van het groen op en rond de locatie.
- Opzet met losse gebouwen en toegankelijke tussenruimte. Op deze manier is een hoogte van negen bouwlagen (of meer) minder bepalend voor de gebiedskwaliteit en is de overschrijding van het bouwvlak en de toename van het bouwvolume acceptabel.
- Bebouwing hoger dan negen lagen: in de uitwerkingsfase een hoogbouweffectrapportage maken om te onderzoeken hoe het gebouw past in de omgeving.
- Zorgvuldige positionering van de nieuwe gebouwen van de Amerhorst, waarbij niet alleen de afstand tot gebouw De Bosrand van belang is (privacy, lichttoetreding/schaduw), maar ook de kwaliteit van de tussenliggende ruimte. Er moet een passende balans gevonden worden tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes.
- Fijn en veilig aanbod (gemeenschappelijke) buitenruimten rondom het nieuwe complex, gelet op de doelgroep en omliggende functies (kerk, school, tennisvereniging, bezoekers Nimmerdor).

- Efficiënte (en beperkte) inzet verharding maaiveld.
- Gebruik en aanpassing van (haaksparkeren op) de Zandbergenlaan is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat hier een goede en veilige laan ontstaat. Bij de uitwerking rekening houden met optimale groeikansen voor bomen. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Zandbergenlaan is mogelijk door het maken van een goede bomenlaan die de ruimte tussen de gebouwen verzacht en vanuit de appartementen het parkeren voor een deel aan het zicht onttrekt.

Kaders openbare ruimte

- Samenhang in laanstructuur Zandbergenlaan, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een stevige laanbeplanting in het deel tussen Amerhorst en De Bosrand.
- Groen karakter in en rond het plangebied waar mogelijk versterken, bijvoorbeeld door meer recreatieve beleving van de toegang naar Nimmerdor via de Zandbergenlaan.
- Een goede buitenruimte/tuin realiseren voor bewoners van de Amerrank en Amerhorst met dezelfde verblijfskwaliteit als de huidige tuin.
- Trottoirs moeten geschikt zijn voor rollators en scootmobielen.
- Vrij uitzicht over de Zandbergenlaan naar het bos Nimmerdor in de noord-zuidrichting en aandacht voor het in stand houden van de beleving van en het zicht op de groene omgeving vanuit de Zandbergenlaan in de oost-west richting

Kaders duurzaam bouwen

De initiatiefnemer stelt een duurzaamheidsvisie en energieconcept op waarin wordt uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de vier pijlers: energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. Omdat we al ver in het ontwerpproces zijn is de afspraak gemaakt om meteen een duurzaamheidsplan met concrete maatregelen op te stellen. Het duurzaamheidsplan maakt onderdeel uit van dit document.

Hoogbouweffectrapportage

In de hoogbouweffectrapportage (HER) worden deze thema's gerelateerd aan de ontwikkeling uitgebreid omschreven:

1. Bijdrage aan de Amersfoortse ambities
2. Beleving en inpassing in de omgeving (stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, cultuurhistorische context, beleving op straat, parkeren, windhinder, zon en schaduwwerking, privacy)
3. Beeldkwaliteitsaspecten (het gebouw, de plint, buitenruimte)

Aanvullend op de planomschrijving in de HER wordt in dit document ingegaan op de kaders uit de kaderstellende notitie en de daarbij behorende thema's.

Amerhorst - een plek waar je kunt doorleven en nooit meer hoeft te verhuizen

De nieuwbouw Amerhorst brengt de visies van Habion en Amaris over toekomstbestendig wonen en zorg samen. Jarenlang stellen wij al de volgende 3 vragen aan ouderen; hoe zou u ouder willen worden? Wat heeft u hiervoor nodig? En wat gaat u hier zelf aan bijdragen? De antwoorden hierop hebben wij verwerkt in de vernieuwing van de Amerhorst, die veel meer is dan alleen maar een nieuw gebouw.

Het is belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen met goede kwaliteit van leven. De vraag naar comfortabele zelfstandige woningen voor ouderen stijgt. Er is een groot tekort aan woningen, de wachtlijsten zijn lang en zorgpersoneel is schaars. Er moet dus iets gebeuren om aan de toenemende woon- en zorgvraag te voldoen. Ook in Amersfoort. Daarom zetten Amaris Zorggroep, Stichting Vastgoed zorgsector, Habion en de gemeente Amersfoort zich samen in om ouderen een fijn en veilig thuis te bieden.

Toenemende vraag naar ouderenhuisvesting en zorg in Amersfoort

De landelijke vergrijzingsgolf is ook binnen de gemeente Amersfoort een aandachtspunt. In de gemeentelijke nota 'Uitvoeringsprogramma wonen & zorg voor (kwetsbare) ouderen in Amersfoort' is beschreven dat de groep ouderen in de gemeente Amersfoort in de komende jaren sterk zal gaan groeien. Door onderzoeksbureau Companen is geconcludeerd dat er te weinig geschikte woningen zijn voor ouderen in de wijken. Het onderzoek laat zien dat er zonder toevoegingen in 2040 in Amersfoort een tekort zal zijn van ca. 3000 geclusterde woningen voor ouderen, waarvan 25% in de vrije sector huur. En er daarnaast in 2040 een tekort zal zijn van ca. 900 24-uurszorgplekken.

De leeftijdsgroep 65-85 jaar groeit regionaal harder dan het landelijk gemiddelde. In 2040 is 13% van de regionale bevolking 75 jaar of ouder. De komende 20 jaar groeit het aantal Wlz-gebruikers met 65%. De groep mensen met dementie groeit harder dan somatiek. Bewoners zullen steeds meer de zorg aan huis ontvangen.

De nieuwe Amerhorst sluit aan bij deze vraag.

Je kunt hier wonen, verzorgd en verpleegd worden.

Nieuw zorgmodel

Amaris kijkt naar toekomstbestendige zorg waarbij het concept van zorgzame buurten en community care voorbeelden zijn. Een integrale buurtaanpak waar de formele zorg en de informele zorg in elkaar overgaan en waar domeinoverstijgend wordt gewerkt aan het zorgen voor en met elkaar. Amaris zet in op een aantal belangrijke principes; kijken wat de bewoner zelf kan of weer kan leren (Schijf van 5)*. Amaris wil hierbij samenwerken met alle partijen uit het medische en sociaal domein en aansluiten bij lokale initiatieven. Het onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg vervaagt en er wordt ingezet op preventie. Ouderen behouden de regie over hun eigen leven en er wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving.

Wanneer we dit gedachtengoed toepassen op de omgeving van de Amerhorst is het belangrijk naast de te ontwikkelen woningen waar



ouderen met een zware zorgvraag kunnen wonen te kijken naar ontmoetingsruimten, samenwerking met de welzijnsorganisaties en ervoor te zorgen dat er een buurt ontstaat waar zorg voor elkaar een belangrijk uitgangspunt is en gaat worden. Een centrum waar bewoners van (zorg) woningen en omliggende woningen bij elkaar kunnen komen, zorgdiensten dichtbij zijn en waar de verschillende spelers (o.a. welzijn, sport, medische hulp, zorg en gemeente) met elkaar samenwerken.

Dit alles sluit aan bij de wensen zoals opgehaald door Habion en is vertaald in 2 gebouwen en een buurtcentrum.

* Schijf van 5 voor de zorg van Amaris. 1: Wat kunt u nog zelf of zelf leren? 2: Hoe kan uw mantelzorger ondersteunen? 3: Wat kan uw netwerk of kunnen andere instanties betekenen? 4: Hoe kunnen professionals op afstand ondersteunen? 5: Hoe kunnen professionals in nabijheid ondersteunen?

76 zelfstandige en comfortabele appartementen

Er is een ontwerp gemaakt met twee gebouwen. Gebouw A met 40 zelfstandige woningen (Habion), is bestemd voor bewoners met zorg. In gebouw B bevinden zich 36 comfortabele driekamer-huurappartementen (VGZ). Voor eventuele zorg kunnen bewoners rekenen op de hulp van Amaris. De Amerrank met 53 zelfstandige sociale huurappartementen voor ouderen (Habion) is in 2021 volledig gerenoveerd. Medewerkers van Amaris kunnen ook deze bewoners, net als andere wijkbewoners, alle vormen van zorg aan huis bieden. De woningen in gebouw A, B en de Amerrank zijn allen zorggeschikt.

Ruime ontmoetingsruimte met buurtfunctie

Naast zelfstandige woningen heeft gebouw B een centraal hart om medebewoners, buurtgenoten, vrienden en familieleden te ontmoeten. Hier staan bewoners zelf aan het roer. Zij organiseren en bepalen samen de activiteiten. Deze ruimte is een belangrijke meerwaarde in de verbinding met en tussen bewoners in de wijk en sluit aan bij de wensen van zo lang mogelijk regie houden over je eigen leven en inclusiviteit.

Toewijzing woningen

De doelgroep op deze locatie wordt gevormd door ouderen met een diverse behoefte aan zorg, van Thuiszorg tot WLZ. Deze mix van bewoners is van belang omdat we streven naar een leefgemeenschap waarbij ouderen met elkaar samenredzaam zijn en elkaar als goede buurvrouw of buurman met praktische zaken ondersteunen. De buurt zal hierin ook een belangrijke rol gaan spelen.

Om een goede balans van de gemeenschap te behouden, een goed werkend zorgteam neer te kunnen zetten met 24 uurszorg, is het van belang om de toewijzing op de volgende manier vorm te geven.

Voor gebouw A geldt dat een zorgwoning is bedoeld voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en (nagenoeg) voortdurende verzorging nodig hebben: WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) en zorgprofiel VV4 of hoger. Gebouw A zal worden verhuurd aan Amaris Zorggroep. Het gaat dan om een kleinschalige woonvorm voor senioren met een intensieve zorgbehoefte in een deels gesloten setting. Amaris stelt als zorgpartij de toewijzingscriteria op. Dat is in ieder geval een WLZ indicatie 24 uren zorg en verblijf afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg), zorgprofiel VV4 of hoger. De woningen zijn in principe voor iedereen met een WLZ indicatie beschikbaar. Dat is niet gebonden aan Amersfoort maar zal bij voldoende vraag uit Amersfoort uiteraard aan mensen uit Amersfoort worden toegewezen.

De toewijzing van deze woningen verloopt via Amaris (stelt wachtlijst op met afspraken over voorrang bewoners stad Amersfoort / wijk Leusderkwartier)

Voor gebouw B (vrije sectorwoningen, hierop is de huisvestingsverordening niet van toepassing). geldt dat een (zorg)woning een zelfstandige woning is voor ouderen, die zeer geschikt is voor mensen met een zorgvraag. Mensen komen hier wonen met een latente zorgvraag en een indicatie thuiszorg en/of WLZ. Ook komen hier mensen die wellicht kwetsbaar zijn of een lichtere zorgvraag hebben, maar ook een bijdrage aan de gemeenschap kunnen en willen leveren.

De criteria zijn als volgt:

- indicatie zorg;
- 25% ouderen (65+) met een latente zorgvraag (o.a. eenzaamheid);
- 75% ouderen (65+) met een thuiszorg- en/of WLZ-indicatie;
- passend toewijzen op basis van inkomenseisen (bij vrije sector gelden uiteraard andere eisen als bij sociale huur)
- motivatie om te komen wonen op basis van wederkerigheid: wat kan ik als goede buur bijdragen;
- er komt een woning vrij in Amersfoort (aansluiten op de doorstroomregeling van Groot naar Beter) / doorstroming uit de wijk

De toewijzing van de woningen van gebouw B gaat via de toewijzingscommissie. Een goede werkwijze, inmiddels op meer dan 5 locaties uitgetest, is het opzetten van een toewijzingscommissie. Middels een toewijzingscommissie bestaande uit minimaal 2 bewoners van de locatie, 1 persoon van Habion en 1 persoon van Amaris worden kennismakingsgesprekken met toekomstige bewoners gevoerd. Bewoners leveren van tevoren een motivatie aan waarom je hier wilt komen wonen en wat men (eventueel) kan bijdragen. Door de aanwezigheid van andere bewoners bij het gesprek kan men uit de praktijk vernemen hoe het wonen hier bevalt

en alles vragen wat ze willen weten. Daarnaast gaan we voornamelijk in op wat mensen nog wel kunnen (en niet wat ze niet meer kunnen) en waar ze weer blij van worden of wat ze missen en ze hier graag zouden willen doen. Door betrokkenheid van dit team voelt men zich ook meer welkom, wordt je vanaf je komst ook actief betrokken.

Bij de Amerrank (is gerealiseerd) gaat het om zorgwoningen in het sociale huursegment. Hierop is de huisvestingsverordening van toepassing. Vanaf de oplevering in 2021 verloopt de inschrijving reeds via Woningnet en wordt passend toegewezen. Vanaf het moment dat de Amerhorst en gebouw B zijn opgeleverd en als het zorgteam is ingewerkt, zal de toewijzing plaatsvinden aan de hand van de criteria zoals genoemd bij de toewijzing van gebouw B. Hierbij is de wens om ook de toewijzing van de woningen van de Amerrank via de toewijzingscommissie te laten verlopen. De feitelijke uitwerking hiervan zal in nauw overleg met de gemeente, initiatiefnemers en bewonerscommissie van de Amerrank plaatsvinden en zal ca. een jaar voor de oplevering van de nieuwe gebouwen worden opgestart.

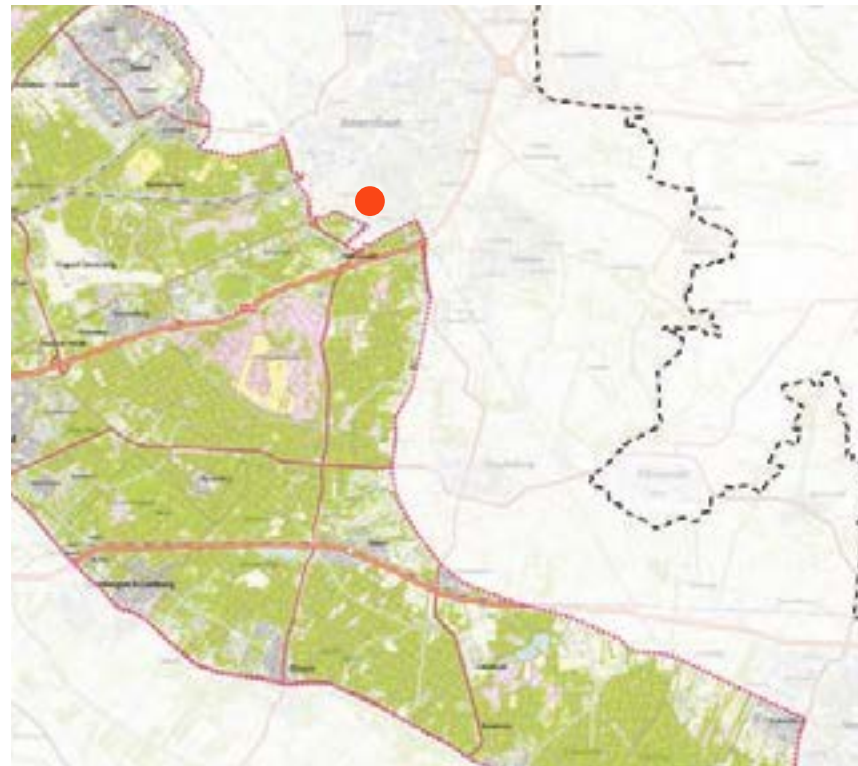


Projectlocatie

Kenmerken van de locatie

De locatie van de huidige en nieuwe Amerhorst...

- ligt aan de zuidelijke rand van de stad, op de overgang tussen stad en bos
- ligt, zoals alle bebouwing ten zuiden van de Bosweg, in een bosachtige omgeving
- grenst aan het Leusderkwartier (zuidelijk gedeelte, jaren 50-buurt), landgoed Nimmerdor, en verspreide bebouwing ten zuiden van de Bosweg (jaren 60).
- maakt onderdeel uit van voormalig landgoed Zandbergen
- maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble met een eigen identiteit ten opzichte van aangrenzende woonwijken
- ligt centraal in dit stedenbouwkundig ensemble



Kaart Utrechtse Heuvelrug



Het plangebied is gelegen tussen het parkbos Nimmerdor, de uiterste uitloper van de Heuvelrug, en het Leusderkwartier.

Locatie Zandbergenlaan 44

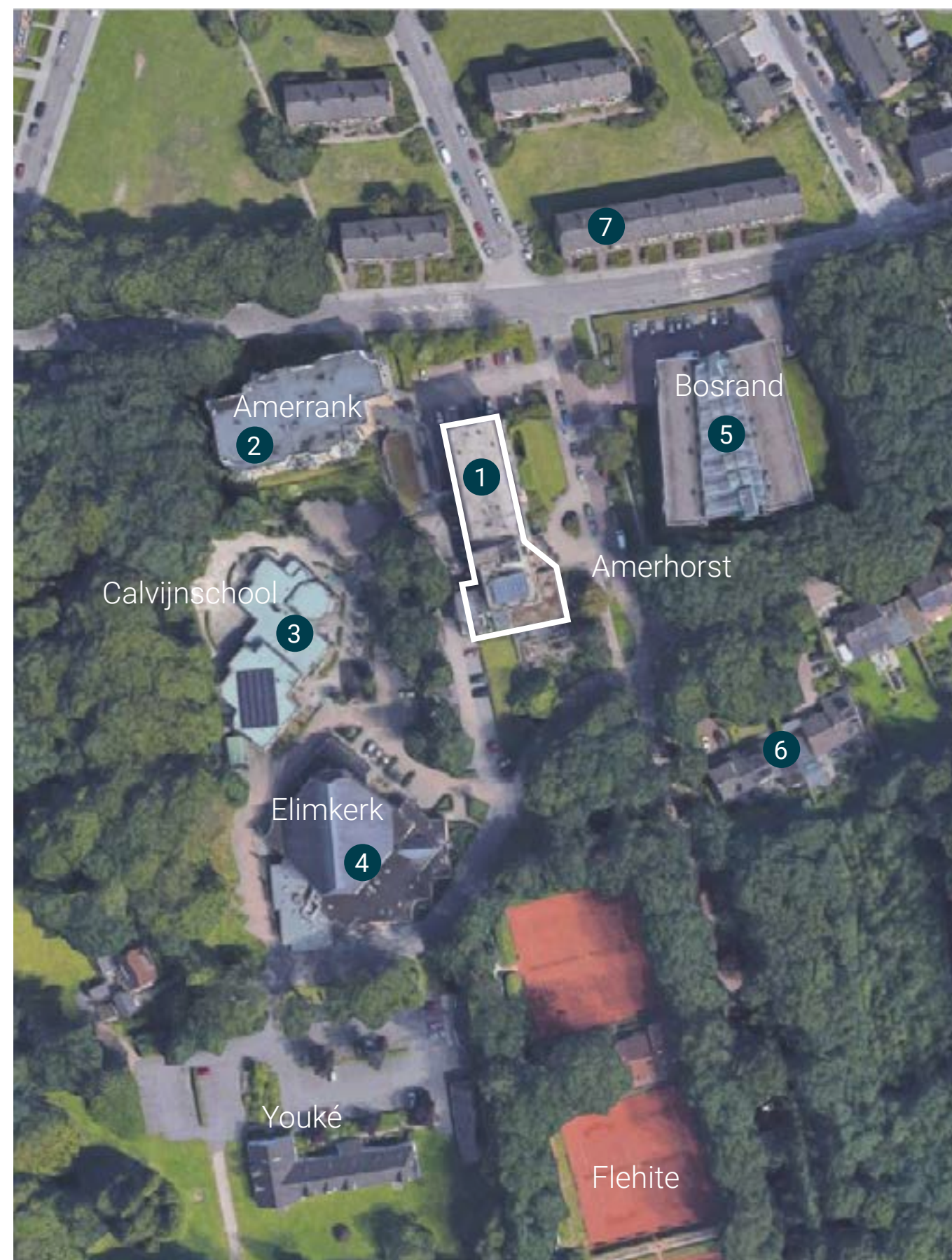
Bos Nimmerdor

A28

Utrechtse Heuvelrug



Bestaand gebouw
de Amerhorst



Kansen voor de buurt

Ruimtelijke impuls

Bij de revitalisatie van de Amerhorst wordt de kans gegrepen om het ensemble aan de Zandbergenlaan een ruimtelijke impuls te geven. Er is een kleinere korrel geïntroduceerd door de nieuwbouw in twee delen op te knippen. Gedurende het ontwerpproces is de voetprint van de gebouwen keer op keer geoptimaliseerd om luchtigheid en ruimte voor groen te creëren. Daarmee krijgt de locatie een betere doorwaadbaarheid en toegankelijkheid, nieuwe zichtlijnen, en groen met meer gebruiks- en belevingskwaliteit.

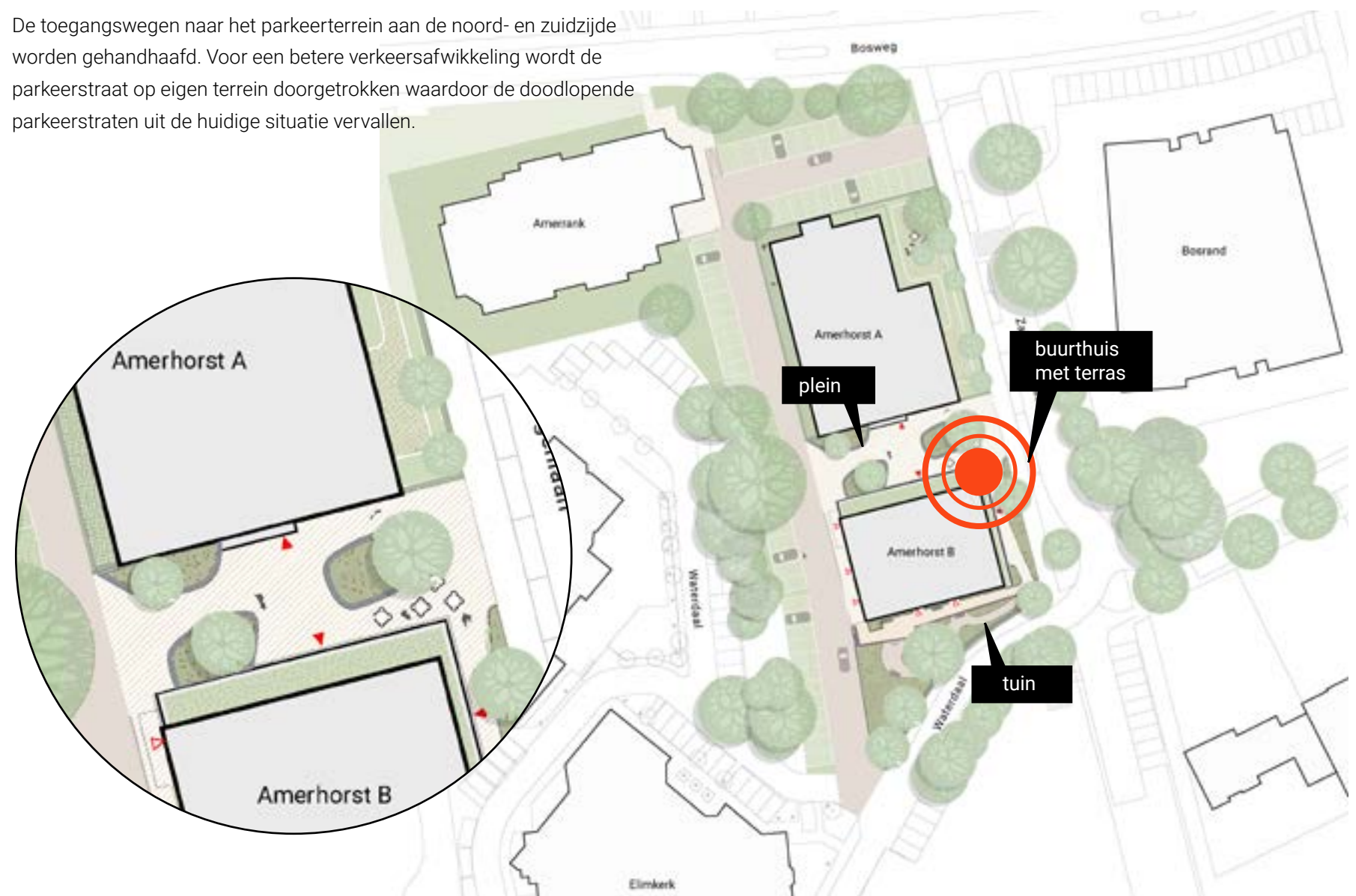
Verouderde groenstroken rondom een afgesloten complex maken in de nieuwe situatie plaats voor toegankelijke, uitnodigende, en helder geprogrammeerde buitenruimtes. Het plein tussen beide nieuwe gebouwen fungeert als een levendige schakel tussen de gebouwen onderling en naar de buurt toe. Samen met het buurthuis en het daarbij behorende terras vormt het plein een nieuwe ontmoetingsplek en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte voor complexbewoners en buurtbewoners.

De overgang tussen beide gebouwen en de Zandbergenlaan krijgt extra aandacht in het ruimtelijk en landschappelijk ontwerp. In samenwerking met landschapontwerper Haver Droeze is hier invulling aan gegeven middels privé-tuinen, collectieve tuinen, betekenisvolle hagen en het plein met een natuurlijke inrichting.

De toegankelijke uitstraling van de gebouwen wordt onderstreept door een alzijdige plint, die aan de kant van het plein en de Zandbergenlaan een grote mate van openheid kent. Naar de bloemrijke tuin toe (ten zuiden van gebouw B), is de plint onlangs nog opener gemaakt ten behoeve van de alzijdigheid en de overgang tussen gebouw en tuin. Op de hogere verdiepingen wordt de uitnodigende uitstraling en sociale controle versterkt door grote gevelopeningen en ruime, alzijdig geplaatste balkons.

De benodigde parkeerplaatsen voor de gerenoveerde Amerrank en de nieuwe Amerhorst zijn geheel op eigen terrein opgelost, op locaties van bestaande parkeerterreinen en/of bijgebouwen en achtererven.

De toegangswegen naar het parkeerterrein aan de noord- en zuidzijde worden gehandhaafd. Voor een betere verkeersafwikkeling wordt de parkeerstraat op eigen terrein doorgetrokken waardoor de doodlopende parkeerstraten uit de huidige situatie vervallen.



nieuwe situatie

openbare ruimte
klimaatadaptief ingericht



vergroening parkeerplaatsen en
verbeteren verkeersafwikkeling



nieuwe duurzame gebouwen met een frisse
uitstraling die aan alle huidige technische
eisen voldoen



natuurinclusieve en biodiverse
openbare ruimte

bestaande situatie en kansen voor verbetering van de buurt



draagvlak vergroten door input
van omwonenden in
participatietraject



duurzame woningbouw met
natuurinclusieve maatregelen



ruimtelijk impuls aan het gebied:
doorwaadbaarheid, toegankelijkheid,
zichtlijnen en uitnodigende gebouwen



goed gesitueerde ontmoetingsruimte
voor de buurt met terras aan het plein



bestaande bomen zo veel mogelijk behouden en
nieuwe bomen toevoegen om het laankarakter van de
Zandbergenlaan te versterken.

Participatie

Participatie door omwonenden en belangstellenden

De nieuwe Amerhorst ligt midden in een woonwijk met ook diverse voorzieningen, zoals een kerk, school en tennisvereniging. Het is belangrijk om omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldig bij de planvorming van de nieuwbouw te betrekken. Dit zorgt voor draagvlak in de buurt en draagt bij aan optimalisatie van het plan. Hoe de participatie vorm heeft gekregen leest u in deze bijlage.

Participatie in de verkennende fase

De herontwikkeling van Amerhorst is al enige tijd gaande. In 2014 en 2019 is het initiatief van Habion/Amaris door de gemeente op haalbaarheid getoetst. Op basis van deze toets heeft Habion/Amaris een plan uitgewerkt, inclusief een ontwerp. In het voorjaar van 2020 hebben de initiatiefnemers de direct belanghebbenden in een op een gesprekken geïnformeerd over de plannen.

In september 2021 is een werkgroep opgesteld, bestaande uit een representatieve groep omwonenden, die de diverse omliggende straten/complexen vertegenwoordigen en andere belanghebbenden zoals de Elimkerk, de Calvijnschool en de tennisvereniging Flehite. Er was ook een ‘achtervang’, een groep omwonenden die niet deelnamen aan de overleggen, maar wel de vergaderstukken ontvingen en de honneurs waar konden nemen indien nodig.

De werkgroep is in meerdere bijeenkomsten door de initiatiefnemer en de gemeente van informatie voorzien over de locatieontwikkeling en er zijn constructieve gespreken gevoerd. Deze gespreken hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp:

- Gebouw A is gespiegeld, waardoor de tuin van Amaris aan de Zandbergenlaan komt. De afstand tot de Bosrand is daarmee groter geworden.
- Het volume van gebouw A is verkleind. De gebruiksoppervlak van de appartementen is van 60m² naar 53 m² gewijzigd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte rondom de gebouwen.
- Gebouwen A en B zijn verschoven op de plot, waardoor de gebouwen

verder van de omliggende bebouwing komen te liggen.

- Parkeren is opgelost op eigen terrein.
- De Zandbergenlaan blijft ongewijzigd
- Bijeenkomstruimte in gebouw B is vergroot.

Daarnaast hebben de bewoners samen met de initiatiefnemers een tabel opgesteld waarin de onderlinge verschillen t.a.v. het groen, parkeren, verkeersveiligheid, volume gebouwen en buurthuis zijn weergegeven. Het doel hiervan was om aan te tonen waar we elkaar wel en niet vinden in de planvorming. Vervolgens hebben we op 21 september 2022 een sessie met raadsleden gepland om de standpunten van bewoners en de initiatiefnemers toe te lichten.

De uitkomsten van de gesprekken zijn met de buurt gedeeld door middel van nieuwsbrieven, een website en buurtbijeenkomsten.

Participatie in de uitwerkingsfase

In de fase tot het uitwerkingsvoorstel zijn een aantal onderdelen verder uitgewerkt.

Hiervoor volgt Habion de RØring methodiek die zij al jaren bij diverse transformaties, renovaties en sloop/nieuwbouw projecten toepast. Hierbij betrekken we alle partijen, organisaties, geïnteresseerde of potentiële bewoners uit de buurt of stad Amersfoort. We organiseren iedere 8 weken een Gangmaker om de ‘gang erin te houden’. Tijdens deze Gangmakers informeren we over de planning en werken we het plan verder uit. Daarnaast halen we ook de thema’s op die bewoners graag aan de orde willen stellen op een van de gangmakers. De thema’s die genoemd zijn en

we in 2023 en 2024 willen bespreken zijn: verkeersveiligheid, de omgeving/buitenruimte, architectuur, toewijzing, beveiliging van de omgeving en de ontmoetingsruimte. Daarnaast zullen we ook verder ingaan op de wensen t.a.v. de zorg en de onderwerpen die op dat moment spelen of aandacht behoeven.

We prikken vaste data voor deze Gangmakers zodat een ieder altijd weet wanneer deze plaatsvinden en kan deelnemen.

De eerste Gangmakers

Vanaf de goedkeuring van de kaderstellende notitie hebben we 2 Gangmaker bijeenkomsten georganiseerd. De eerste Gangmaker vond plaats op 10 mei 2023 en de 2e op 12 juli 2023. Beiden zijn in dit verslag verwerkt (zie hieronder). Na iedere Gangmaker verspreiden we een nieuwsbrief per mail aan alle deelnemers. En we plaatsen een advertentie in de krant dat de nieuwsbrief en Gangmakers data op onze website te vinden zijn.

De volgende Gangmaker is op 6 september 2023. De gangmakers blijven iedere 8 weken plaatsvinden totdat het plan is gerealiseerd. Geen nieuws is ook nieuws! De vorm kan per keer verschillen, dit geven we ruim van te voren aan. Zo werken we soms ook met inloop gangmakers of passen we de funlijn toe. Dat wil zeggen dat we niet alleen gaan vergaderen, maar ook met elkaar door de buurt lopen, een BBQ met elkaar kunnen organiseren of andere activiteiten ondernemen. Dit om de buurtbinding en betrokkenheid te vergroten. Deze contacten, netwerken en enthousiasme hebben we ook weer nodig als het gebouw er staat en we met de buurt, bewoners en welzijnsorganisatie(s) een levende gemeenschap neer willen zetten.

Informatie naar de buurt

Om de mensen in de buurt en stad Amersfoort e.o. uit te nodigen om mee te doen in de uitwerkingsfase is een mix van communicatiemiddelen ingezet:

- In april 2023 is een nieuwsbrief verspreid in een ruime omgeving van de nieuwbouwlocatie. Voor het verspreidingsgebied is gebruik gemaakt van de verzendlijst van de gemeente.
- In de Stad Amersfoort is in april 2023 een artikel geplaatst met een uitnodiging voor de Gangmaker bijeenkomsten.
- Met het bouwboard op de locatie wordt het plan, de website en de mogelijkheid om deel te nemen aan de Gangmakerbijeenkomsten extra onder de aandacht gebracht.
- Habion heeft alle betrokkenen van de eerste periode uitgenodigd om ook in deze fase te participeren.
- Op de website van Habion is een aparte pagina ingericht met alle informatie over het project. Hier treft de bezoeker actuele informatie over het project, de aankondigingen van de Gangmaker bijeenkomsten en bijvoorbeeld de verslagen en nieuwsbrieven.

Resultaat van de Gangmakers; bijeenkomsten met omwonenden

Per Gangmaker is de gang van zaken m.b.t. de Amerhorst doorgenomen en/of een specifiek thema uitgediept. Een verslag van iedere bijeenkomst is te vinden op de projectpagina op de website.



Gangmaker 10 mei

Tijdens de eerste Gangmaker waren ruim 20 mensen aanwezig; geïnteresseerde buurtbewoners en mensen die belangstelling hebben om hier te komen wonen en mee willen denken.

Na een kennismaking en korte inleiding over de planning en het plan zoals dat er nu ligt stond in deze bijeenkomst de uitwerking van de buitenruimte centraal. Ook zijn de onderwerpen waarover omwonenden mee willen denken geïnventariseerd.

Inrichting buitenruimte

Jeroen Hei, tuin- en Landschapsarchitect van Haver Droeze, toonde tijdens deze eerste Gangmaker de eerste schetsen van de inrichting van de buitenruimte. Hij liet tekeningen zien en vertelde dat in het ontwerp aangesloten wordt op de sfeer van het bos. Het schetsontwerp en de beplantingsvoorstellen werden besproken. Bewoners adviseerden om ook inheemse planten toe te passen. De architect verwerkt dit advies in het definitieve plan.



referenties inrichtingselementen



referenties halfverharding

Op het verzoek wie mee wil denken met de tuin gaven 2 aanwezigen aan dat zij graag bij de uitwerking betrokken worden. De architect neemt hen hierin mee.



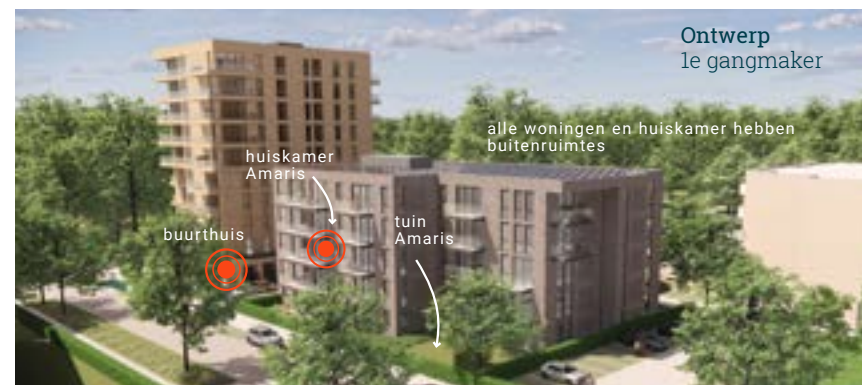
referenties bossfeer



Gangmaker 12 juli

Deze gangmaker is aandacht besteed aan de planning, voortgang van het ontwerp en de parkeervisie van de gemeente. Wat betreft de planning is aangegeven welk traject wordt doorlopen en op welke momenten de bewoners hun mening kenbaar kunnen maken. Ook is stil gestaan bij de redenen om het bestemmingsplan aan te passen.

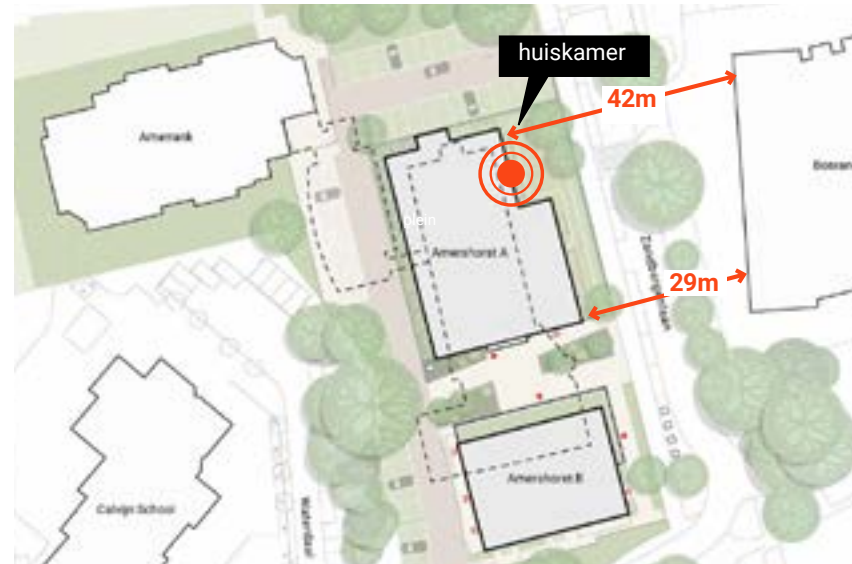
De architect heeft vervolgens een presentatie gegeven van de meest recente plannen, waarbij er bij gebouw A alleen nog balkons ter plaatse van de huiskamers komen. De balkons ter plaatse van de woningen zijn komen te vervallen. Dit was een wens van de stadsbouwmeester en ook van de bewoners van de Bosrand. Daarnaast zijn voor meer privacy van de bewoners van de Bosrand de huiskamers met bijbehorende buitenruimte naar de noordkant van het gebouw verplaatst. Hier is de afstand tussen nieuwbouw en de Bosrand het grootst. Door de grote hoekbalkons wordt ook het gevelontwerp aan de noordkant fraaier.



oude situatie met balkons



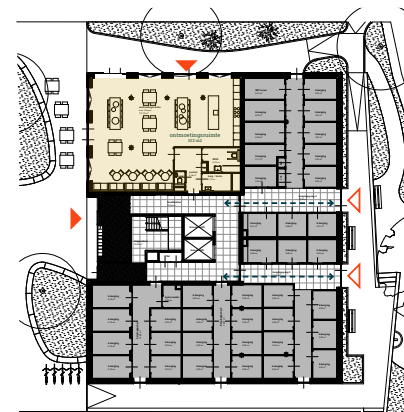
nieuwe situatie met balkons alleen tpv de huiskamers en gewijzigde positie huiskamers



situatie met nieuwe positie huiskamer gebouw A

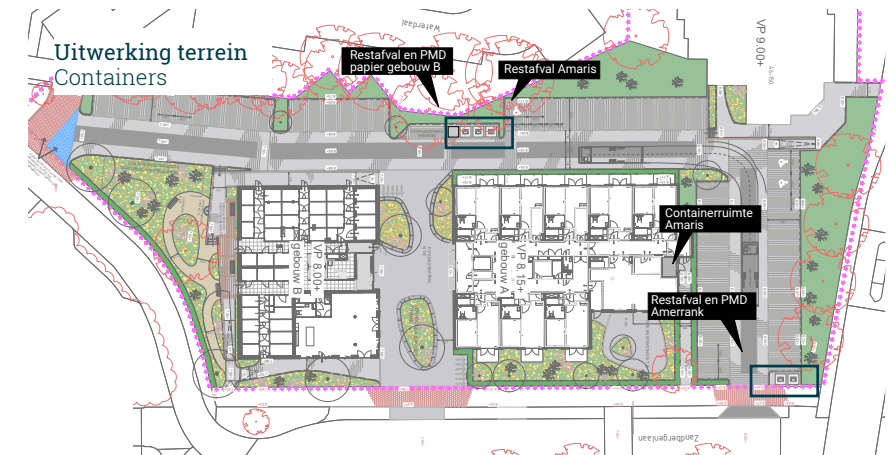
Begane grond gebouw B aangepast ontwerp

- gevelopeningen aan zuidkant toegevoegd voor directe toegang naar tuin van binnenuit en openere uitstraling van het gebouw aan zuidkant



Verder zijn de gevelaanpassingen van de zuidgevel van gebouw B ten behoeve van meer openheid en de positie van de ondergrondse containers getoond en besproken.

De gemeente is uitgebreid ingegaan op het parkeeronderzoek / parkeervisie en heeft veel vragen van aanwezigen over de angst van toenemende parkeerdruk kunnen beantwoorden. Ook zijn veel suggesties en tips uitgewisseld om de parkeerdruk te verlagen zoals bijv van een 50 km naar een 30 km zone, dubbel ruimtegebruik en de mogelijkheden van deelauto's onderzoeken.



situatie met positie ondergrondse containers

Vervolg

Na vaststelling van het uitwerkingsvoorstel liggen de belangrijkste punten van het nieuwbouwplan vast.

Echter zoals hierboven omschreven pakken we iedere 8 weken een onderwerp bij de kop dat nog nader uitgewerkt / besproken moet worden. Dit varieert van de verdere uitwerking van het groen, duurzaamheid, gebruik van het gebouw, de buurt naar binnen halen, informele zorg, hoe doe je dat? De bouwplaats op de locatie, mobiliteit, verkeersveiligheid etc. etc.

En iedere gangmaker is ook weer een mooi moment om elkaar beter te leren kennen en (potentiele) (wijk)bewoners te verwelkomen. Wij hopen met deze aanpak een mooi gedragen plan te realiseren, maar ook een fijne woon- en leefgemeenschap voor de Amerhorst en buurt te laten ontstaan. We hebben de mensen ook nodig in de toekomst om zorgzame buurten tot stand te brengen. Zo zorgen we ervoor dat mensen hier betekenisvol oud(er) kunnen worden.



Terreininrichting

Parkeren

De benodigde parkeerplaatsen voor de gerenoveerde Amerrank en de nieuwe Amerhorst zijn geheel op eigen terrein opgelost, op locaties van bestaande parkeerterreinen en/of bijgebouwen en achtererven.

De toegangswegen naar het parkeerterrein aan de noord- en zuidzijde worden gehandhaafd. Voor een betere verkeersafwikkeling wordt de parkeerstraat op eigen terrein doorgetrokken waardoor de doodlopende parkeerstraten uit de huidige situatie vervallen.

Uitgaande van de geldende parkeernorm zijn 11 extra parkeerplaatsen benodigd ten opzichte van de huidige situatie. In overleg met de gemeente is besloten, en vastgelegd in de kaderstellende notitie, om voor deze 11 parkeerplaatsen ruimte te reserveren maar deze voorlopig niet aan te leggen tenzij deze noodzakelijk blijken te zijn vanwege de parkeerdruk. Er is een ruimtereservering opgenomen voor de potentieel

Bestaande situatie (parkeernormen 2020)		parkeernorm			
	type woning	aantal	bewoners	bezoek	totaal
Amerrank	aanleunwoning	53	0,6	0,3	47,7
Amerhorst	verpleeghuis	84	0,5		42,0
Totaal					89,7
Parkeerbehoefte (totaal; afgerond)					90
parkeerplaatsen op eigen terrein					51
Bestaand parkeertekort (aanwezig in openbare ruimte*)					39

* het deel van de bestaande parkeerbehoefte dat niet op eigen terrein aanwezig is

Nieuwbouw Amershorst (parkeernormen 2020)		parkeernorm			
	type woning	aantal	bewoners	bezoek	totaal
Amerrank	aanleunwoning	53	0,6	0,3	47,7
Amerhorst A	verpleeghuis	40	0,5		20,0
Amerhorst B	aanleunwoning	36	0,6	0,3	32,4
Totaal					100,1
Parkeereis (totaal; afgerond)					101

Extra parkeereis t.o.v. bestaande situatie 11

Parkeereis Amerrank/ Amerhorst opgesteld door de gemeente Amersfoort afdeling Stad & Ontwikkeling d.d. 9.112021

benodigde parkeerplaatsen, en deze kunnen eenvoudig worden aangelegd indien nodig. De ruimte wordt in eerste instantie uitgevoerd als een onverharde groenstrook, waarmee aan de ambitie wordt bijgedragen om verhard oppervlak te minimaliseren.

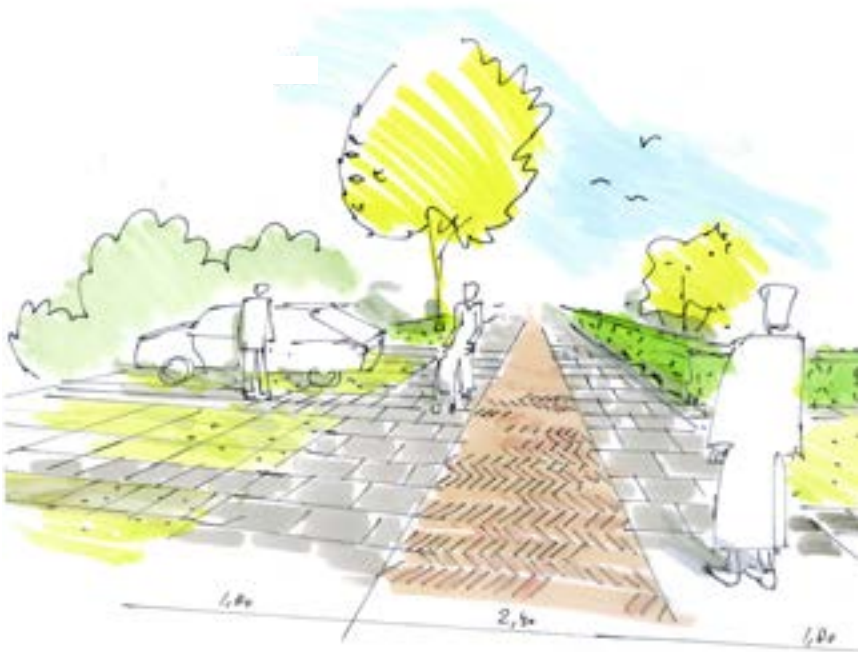
De parkeerstraat op het terrein achter De Amerhorst zien wij als voetgangersgebied waar de auto te gast is. De rijbaan wordt zodoende vormgegeven als een smalle rijstrook met loopstroken aan de weerszijden. De loopstroken ogen qua materiaal als een voetpad. Deze inrichting is ontworpen om de auto stapvoets te laten rijden, automobilisten alerter te laten zijn, en voetgangers en wandelaars zich op hun gemak te laten voelen bij het lopen over de parkeerstraat. Tevens kunnen looproutes en parkeerstraat hierdoor veilig worden gecombineerd en hoeft er in zijn totaliteit minder verharding te worden aangelegd.

De parkeervakken worden met een vergroend middenvak of met halfopen, waterdoorlatende bestrating uitgevoerd. Dit sluit aan bij de Gemeentelijke Richtlijn klimaatbestendige bouw (2020) waarin aandacht wordt gevraagd voor ruimte voor infiltratie. Met het inpassen van de parkeerplaatsen houden we zo veel mogelijk rekening met bestaande bomen en groeikansen van de te behouden bomen.

De Zandbergenlaan blijft gevrijwaard van extra parkeren ten behoeve van de nieuwe Amerhorst. Dit was een belangrijke wens in relatie tot de plannen om de Zandbergenlaan middels een lanenstructuur te verbeteren en te vergroenen. Omdat het in de planuitwerking gelukt is de parkeerbehoefte te realiseren zonder de Zandbergenlaan aan te tasten, blijven alle opties voor de vergroening van de laan open. De planvorming en realisatie van het verbeterde profiel van de Zandbergenlaan maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling.



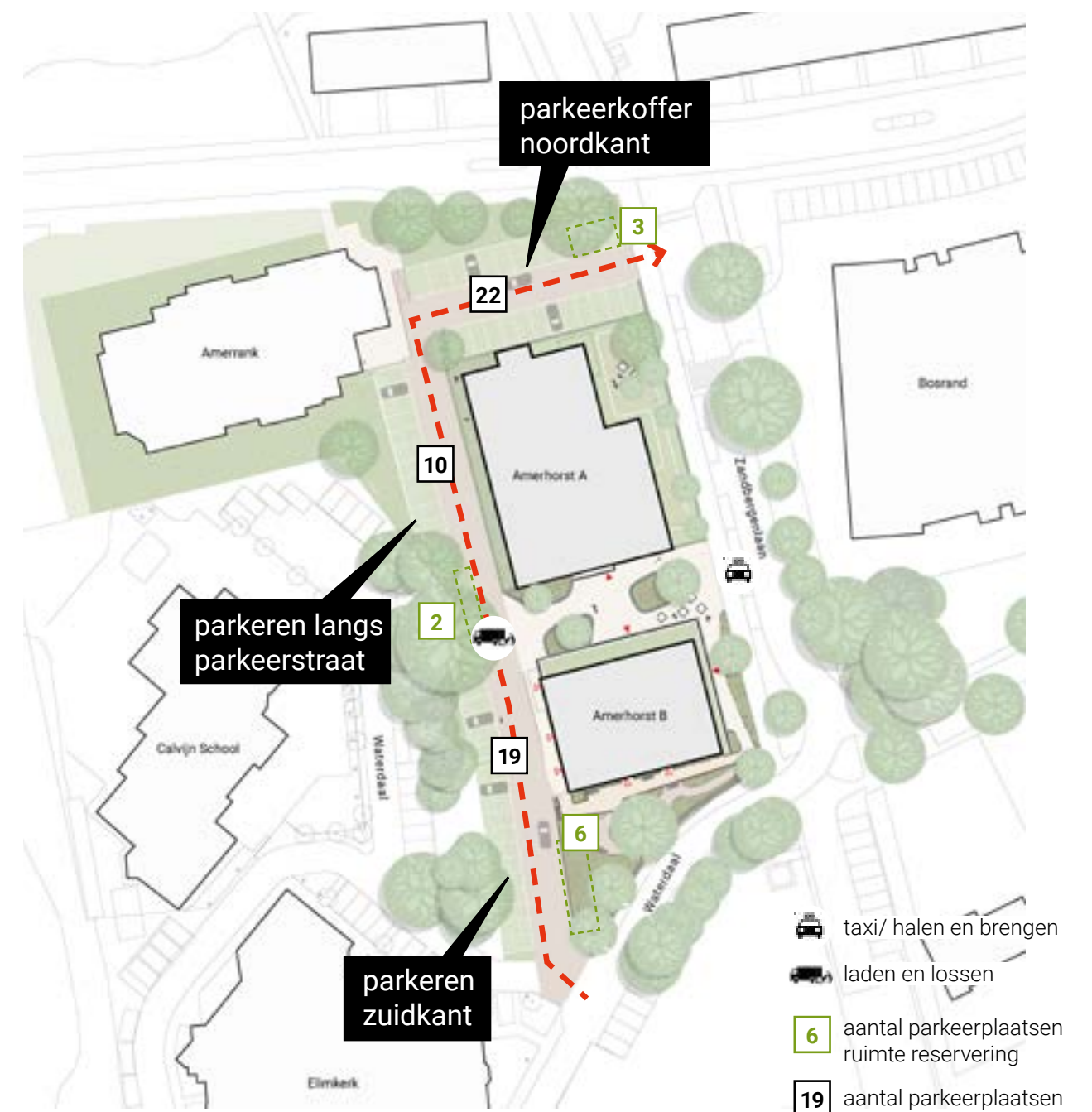
referenties halfopen bestrating



parkeerstraat met loopstroken, auto te gast



Parkeren bestaande situatie - 51 parkeerplaatsen op eigen terrein



Parkeren nieuwe situatie - 62 parkeerplaatsen op eigen terrein
(waarvan 11 als ruimtereservering)

Terreininrichting

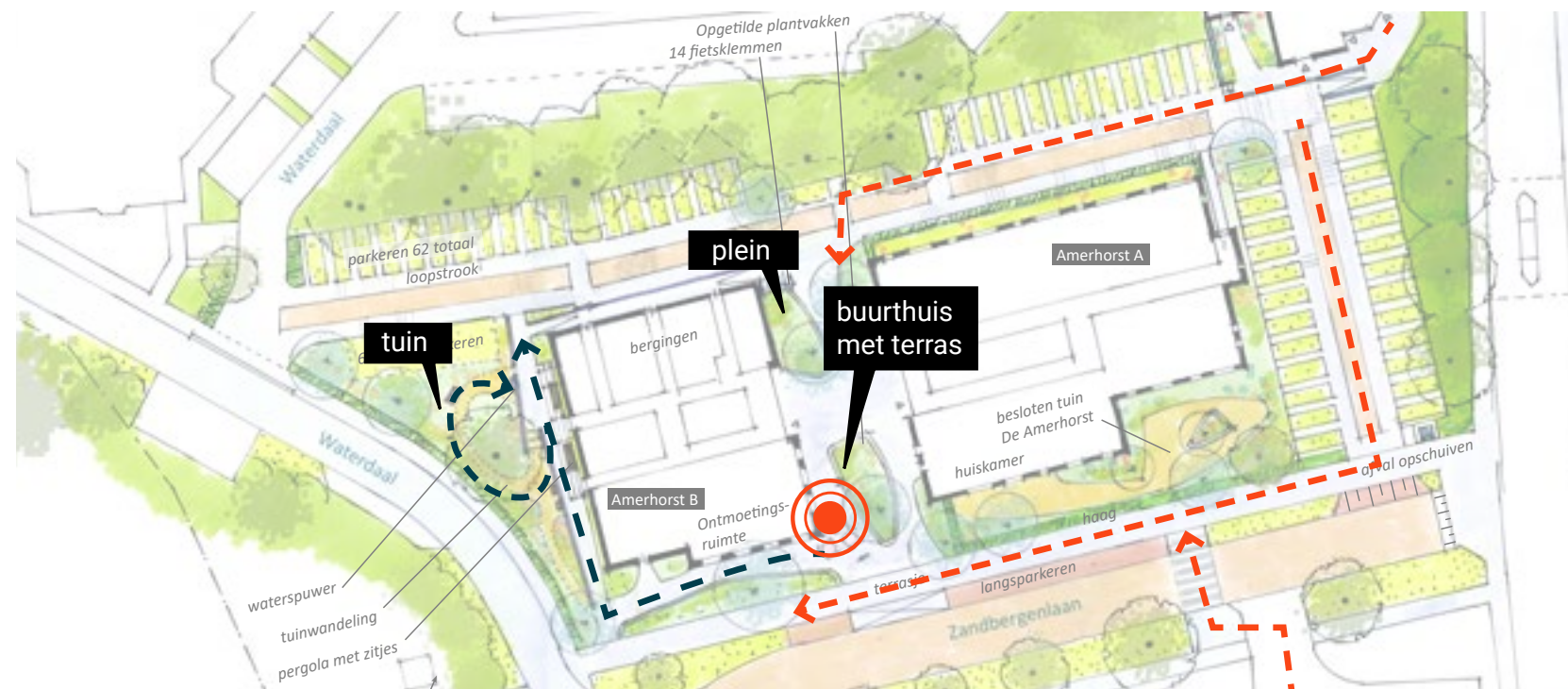
Beleving van het bos en natuur

Het plan gaat uit van een sfeer die aansluit op de sfeer van het bos. Beplantingssoorten die in het bos voorkomen krijgen een plek in de terreininrichting van de Amerhorst. De inrichting van de tuin rondom het complex is informeel, gekenmerkt door vloeiende, natuurlijke vormen. Ook dit versterkt de beoogde bosrijke tuinsfeer. De beplanting wordt aangevuld met sierlijke soorten voor een rijke beleving en een gevarieerde, kleurrijke uitstraling. Op diverse plekken gebeurt iets interessants, zoals in de tuin aan de zuidzijde van gebouw B, waar een zitplek is onder een pergola met geurende klimmers en een klein watertje als drinkplek voor vogels. De opgetilde beplantingsvakken op het ontmoetingsplein bij de buurtkamer bieden de mogelijkheid om even op te zitten en de bloemen zijn dan extra te ervaren. De vakken groen geleiden de verschillende verkeersstromen op natuurlijke wijze. Aan de zuid- en noordgevel van gebouw A worden spandraden aangebracht om een deel van de dichte gevelvlakken te laten begroeien

met rankende klimplanten. De klimplanten komen in de volle grond te staan om voor een goede groei en rijke bloei te zorgen.

Beschutte tuin voor de bewoners van gebouw A

De omhaagde tuin bij de huiskamer voor de bewoners van Gebouw A wordt een plek voor ontmoeting en beleving. De specifieke doelgroep bestaat uit mensen met een psychogeriatrische zorgvraag. De beleving van buiten en het kunnen ervaren van natuur is heel belangrijk voor deze groep. De natuur geeft veel rustige en positieve prikkels; mensen met dementie genieten in 'hun ideale tuin' van bloemen, insecten, vogels en vlinders, gecombineerd met mogelijkheden om te bewegen. Daarnaast is het creëren van herkenbaarheid en duidelijkheid belangrijk zodat de oriëntatie van mensen met dementie zo goed mogelijk blijft. Er is daarom plek voor een waterpomp, voor een verhoogde plantenbak om te tuinieren, bloemen om te plukken, een bewegingstoestel en veel groen. De haag zorgt voor de nodige beschutting.



begroeide pergola aan zuidkant



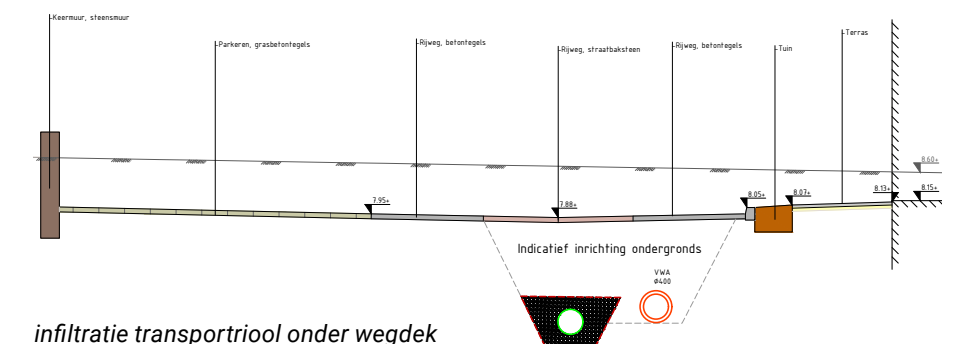
referenties bossfeer

Terreininrichting



Ondergrondse terreininrichting

De parkeervoorzieningen worden gedeeltelijk voorzien van open verharding en onder de weg wordt een infiltratie transportriool (IT-riool) voorzien van een waterbergend pakket toegepast. Het onderste gedeelte van het IT riool is dicht om hemelwater vast te houden, te bergen waardoor dit hemelwater bij droogte kan worden gebruikt voor onder meer de bewatering van het groen. Omdat het hier een hellend gebied betreft wordt het IT-riool gesegmenteerd zodat de infiltratie over de gehele lengt van het tracé kan plaatsvinden.





Duurzaamheidsplan



Het toetsingskader

Thema	Doelstelling	Wettelijke basis	Beleidsdoel	Beleidsmaatregel	Beleidsdoel
Energie	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie	Beleidsmaatregel: Milieuefficiëntie	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie
Circulair	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie	Beleidsmaatregel: Milieuefficiëntie	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie
Gezonde leefomgeving	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Wettelijke basis: Wet op de Milieuefficiëntie (WME) en Wet op de Milieuefficiëntie (WME)	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie	Beleidsmaatregel: Milieuefficiëntie	Beleidsdoel: Milieuefficiëntie



Inleiding

In de kaderstellende notitie is vastgelegd dat de initiatiefnemer een duurzaamheidsvisie en energieconcept opstelt, waarin wordt onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de vier duurzaamheidspijlers van de gemeente en de duurzaamheidsambities uit het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht. Het nieuwbouwproject de Amerhorst is al ver in de planvorming. Daarom hebben we onze duurzaamheidsvisie al verder uitgewerkt in een duurzaamheidsplan. Voor u ligt ons duurzaamheidsplan waarin we concrete maatregelen voor het project omschrijven.

Amersfoort Duurzame stad

Voor het project de Amerhorst hebben we dit duurzaamheidsplan opgesteld waarbij de vier duurzaamheidspijlers van de gemeente Amersfoort het fundament vormen:

- Energietransitie
- Circulaire (bouw) economie
- Duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
- Klimaatbestendige, groene en gezonde stad



Wonen aan de rand van bos Nimmerdor

Aan de rand van het Leusderkwartier ter plaatse van de huidige bebouwing De Amerhorst heeft SVP in opdracht van Habion twee woongebouwen ontworpen waarin een gedifferentieerd aanbod van zorg en wonen voor senioren wordt ondergebracht. Dit cluster, Nieuwbouw De Amerhorst, bestaat uit twee compacte gebouwen. In het eerste gebouw (gebouw A) van vijf lagen is ruimte voor bewoners met lichamelijke klachten en komen er woongroepen voor bewoners met een psychogeriatrische indicatie (zoals bij dementie). In het tweede gebouw (gebouw B), een woontoren van tien lagen, worden 36 vrije sector huur appartementen gerealiseerd. Beide gebouwen worden verbonden door een gezamenlijk plein waaraan de hoofdentrees van de gebouwen zijn gelegen.

Aan de oostkant van het gebouw A wordt een tuin voor de bewoners van de Amerhorst gerealiseerd. Naast de buitenruimte die gekoppeld is aan de huiskamer van ieder cluster hebben de bewoners hier de mogelijkheid om prettig en veilig buiten te kunnen zijn. De woningen van gebouw A die op de begane grond gesitueerd zijn krijgen een kleine tuin met een haag als erfafscheiding.

Duurzame onderhoudsvrije materialen

Metselwerkgevels hebben geen onderhoud nodig en blijven er lang mooi uitzien. Sterker nog, een bakstenen gevel wordt alleen maar mooier met de jaren. De steenkeuze bepaalt het karakter van het gebouw en bijzondere metselwerkdetails dragen bij aan een langdurige waardering voor de architectuur van het gebouw. We hebben daarom voor beide gebouwen metselwerk als gevelmateriaal gekozen.

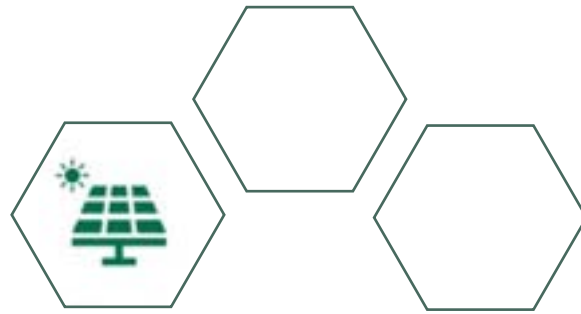
Ontmoetingsruimte voor de wijk

De bewoners van de naastgelegen wooncomplexen De Amerrank en De Bosrand maken gebruik van een ontmoetingsruimte in de huidige Amerhorst. Door de sloop komt deze ruimte te vervallen. In het nieuwe ontwerp hebben we deze ruimte in de plint van gebouw B, in een naar buiten geschoven volume terug gebracht. Het naar buiten geschoven volume voegt zich vanzelfsprekend in het gevelontwerp en vormt een luifel voor de hoofdentree. De plint krijgt dankzij de grote puien van de bijeenkomstruimte een open en uitnodigende uitstraling. De ontmoetingsruimte op de hoek van gebouw B is goed zichtbaar vanaf de straat en staat in directe verbinding met het plein. Bij mooi weer kan het plein als terras worden gebruikt.

Flexibiliteit

In onze visie zijn duurzame gebouwen flexibel en aanpasbaar. Een gebouw moet kunnen mee veranderen met de eisen en wensen van de gebruikers, waardoor ook de levensduur van een gebouw verlengd kan worden. Gebouw A dat nu ontworpen is als zorggebouw kan in de toekomst eenvoudig getransformeerd worden naar een woongebouw voor senioren. En ook bij gebouw B is de de ontmoetingsruimte zo ontworpen dat er in de toekomst een extra woning gerealiseerd kan worden die aan alle gestelde eisen van Habion voldoet.

Energie



Nieuw te bouwen gebouwen dienen te voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie van het gebouw wordt gemeten aan de hand van drie indicatoren

- de energiebehoefte (BENG 1)
- het primair fossiel energiegebruik (BENG 2)
- het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3).

Daarnaast wordt in de regeling een eis aan het thermisch comfort in de zomer (de zogenoemde TOjuli) opgenomen om risico's op oververhitting in nieuwbouwwoningen te verkleinen. Aanvullend of de wettelijke eis wordt door Habion de volgende, strengere, eis gesteld voor thermisch comfort.

- maximaal 300 overschrijdingsuren van 26°C.

Voor beide gebouwen worden de eisen van woongebouwen gehanteerd. Dan mag er maximaal 45 kWh/m² primaire fossiele energie te worden gebruikt. Aanvullende ambities van Habion zijn:

- alle verlichting in LED uit te voeren
- het aandeel hernieuwbare energie dient minimaal 50% te zijn

Energieconcept

Elk appartement wordt voorzien van een individuele warmtepomp met een zo hoog mogelijke COP, aangesloten op collectieve lussen. Bij de warmtepomp wordt een boilervat van 150 liter opgesteld. De combinatie voorziet in de warmwatervraag van het appartement. Vanaf de warmtepomp wordt per appartement een warm waterleidingnet aangelegd tot op de tappunten.

Voor de warmteopwekking en koudeopwekking wordt voorzien in collectieve bodemplussen, aangesloten op individuele warmtepompen (Itho Daalderop) in de appartementen. Hierbij worden onder of nabij het gebouw waar mogelijk bodemplussen aangebracht. In gebouw A worden

de bodemplussen per stijgschacht omhoog gebracht om zodoende de warmtepompen te verbinden met de bodemplussen. In gebouw B worden de bodemplussen in een techniekruimte op de begane grond verzameld.

Vanaf hier wordt met een geïsoleerd 2-pijps leidingsysteem een verdeling gemaakt zodat de individuele warmtepompen van de appartementen via verticale schachten in verbinding staan met de bodemplussen.

Voor de afgifte van de warmte in de appartementen worden deze voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling die per woonkamer en slaapkamer regelbaar is. Met de bodemplussen kan gebruik worden gemaakt van vrije koeling uit de bodem.

Voor de ventilatie van de appartementen wordt een ventilatiesysteem per appartement aangebracht bestaande uit een HR-warmteterugwinning unit met een minimaal thermisch rendement van 90% met daarachter een kanalsysteem en toevoer- en retourroosters. De warmteterugwinunits worden per appartement aangesloten op collectieve kanalen in de schachten, voorzien van brand- en terugslagkleppen. Het uitgangspunt voor het ontwerp van de balansventilatie is dat er gebruik zal worden gemaakt van een recirculatie wasemkap in de woningen. De warmte terugwinunits worden voorzien van een centrale CO₂ regeling met opnemers per ruimte. Er wordt geregeld op de ruimte met de hoogste CO₂-concentratie.

De benodigde overige hernieuwbare energie wordt opgewekt door pv-panelen die op het dak worden gelegd.

Onderzoek naar WKO installatie

Voor het project Amerhorst is het toepassen van een warmte koude opslag (WKO) installatie op basis van een open bron op hoofdlijnen onderzocht. We hebben ervoor gekozen om geen WKO toe te passen.

Hieronder volgt een uitleg van onze keuze:

Een WKO wordt pas rendabel bij 150 tot 200 woningen. Bij toepassing van een WKO systeem zal er een koppeling gemaakt moeten worden tussen in ieder geval gebouw A en B. Om de rendabiliteit verder te vergroten zou een gebiedsoplossing bekeken moeten worden. Bij de keuze voor een gebiedsoplossing wordt de eigenaar van de WKO een energieleverancier en heeft deze verplichtingen tot het leveren van energie aan de andere aangesloten gebouwen. Dit is voor de eigenaar van het pand niet wenselijk. Anderzijds kan ervoor gekozen worden om de WKO door derden te laten exploiteren. Ook dit is niet wenselijk voor de eigenaar van het pand. Daarnaast heeft de keuze voor een WKO ook bouwkundige gevolgen. De warmtelevering wordt een nutsvoorziening dus moet er voldaan worden aan de eisen met betrekking tot nutsaansluitingen. Er zal een warme meterkast in het appartement voorzien moeten worden. Daarbij is er voor een WKO aanzienlijk meer algemene technische ruimte nodig dan nu voorzien. Deze beide voorzieningen kosten ruimte die niet beschikbaar is binnen het plan.

Voor een WKO is bodembalans van groot belang. Een WKO zal pas correct functioneren als er net zo veel warmte als koude aan de bodem onttrokken wordt. Voor een normaal appartementengebouw is dit al uitdagend. De Amerhorst is een appartementengebouw voor een oudere doelgroep. De verwachting is dat de doelgroep de thermostaat bovengemiddeld hoog heeft staan, waardoor de warmtevraag hoger zal zijn en de koudevraag lager. Dit gebouw zal dus niet zonder aanvullende voorzieningen in balans gebracht kunnen worden. Droge koelers zijn altijd nodig bij een WKO installatie. In dit geval zal bijna de volledige warmtevraag in de zomer middels droge koelers ingevangen moeten worden om de bodem te laden. Bij de gekozen installatie met bodemplussen wordt ook energie in de grond opgeslagen. Een onbalans is bij dit systeem echter minder problematisch omdat in het geval van bodemplussen de bodem zichzelf door stromingen in bodem beter kan herstellen. De onbalans kan met extra lussen worden opgelost.

Circulaire economie/ duurzaam materiaalgebruik

Het wordt steeds belangrijker om op een duurzame manier met grondstoffen om te gaan. Dit geldt zowel voor sloopwerkzaamheden als voor de nieuwbouw van de woningen.

Sloopwerkzaamheden

Het project Nieuwbouw De Amerhorst betreft een sloop nieuwbouw project. Het huidige gebouw de Amerhorst is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Voor de sloop hebben we een aantal sloopbedrijven benaderd om een offerte uit te brengen, waaronder ook bedrijven die gespecialiseerd zijn in circulair slopen. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, dat de grondstoffen die vrijkomen, weer in andere projecten hoogwaardig toegepast kunnen worden.

Nieuwbouw MPG

De twee nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd met een MPG score van 0,75 of lager en vallen hiermee in het convenant Duurzame woningbouw tenminste onder het ambitieniveau brons. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond met de MPG-berekening. Om de MPG score te behalen hebben we in het ontwerp van de twee woongebouwen zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materiaaltoepassingen. Zo hebben we de geanodiseerde aluminium kozijnen uit de eerdere planvorming vervangen door houten kozijnen.



Daarnaast houden we rekening met onderhoudsarme materiaaltoepassingen voor een lagere milieubelasting in de gebruiksfase en lagere onderhoudskosten voor de bewoners of gebouw eigenaar. Onderstaande duurzame materiaaltoepassingen zijn voor in het project van toepassing.

- Kunststof installatie- en rioolbuizen uit gerecycled kunststof.
- Lood, zink en koper worden niet toegepast indien deze materialen in direct contact komen met regen- of oppervlaktewater (tenzij dubbel gecoat).
- Tropisch hardhout wordt uitsluitend toegepast met FSC-certificaat of PEFC-keurmerk
- Baksteen heeft zich door de eeuwen heen bewezen als een van de meest duurzame bouwmaterialen. Hoewel het bakken van baksteen zorgt voor CO2 uitstoot, is de totale impact op het leefmilieu door de lange levensduur relatief bescheiden. Bakstenen gevels overstijgen namelijk ruim de referentielevensduur van woongebouwen (75 jaar) zoals gehanteerd bij het bepalen van de MPG

Duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit

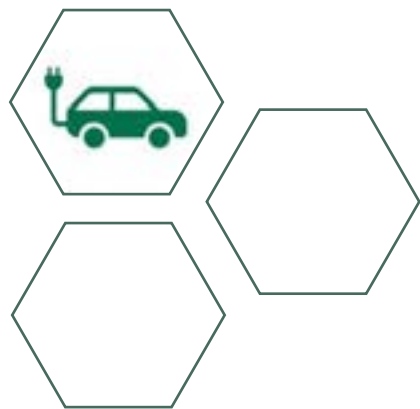
Amersfoort heeft de ambitie om in 2030 te voldoen aan de advieswaarde voor schone lucht van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). Amersfoort streeft naar een afname van het aandeel autoverplaatsingen en een toename in het aandeel van fietsverkeer en openbaar vervoer.

Parkeernormen

In de huidige situatie is in de directe omgeving van het plangebied op gezette tijden parkeeroverlast. De parkeervoorzieningen voor bestaande gebouwen zijn in het verleden met de gemeente afgestemd. Bij het toepassen van de actuele normen op de bestaande gebouwen is er een tekort aan parkeerplaatsen. Met de gemeente is overeengekomen dat dit tekort niet door Habion hoeft te worden gecompenseerd. Voor de nieuwbouwwontwikkeling zijn 11 extra parkeerplaatsen benodigd volgens geldende parkeernormen. Deze 11 parkeerplaatsen zijn in het plan ingepast, maar worden alleen gerealiseerd als dit na ingebruikname van gebouwen A en B vanuit parkeerdruk en bezetting nodig blijkt. Volgens de parkeernorm zijn 101 pp benodigd, daarvan worden 90 pp meteen gerealiseerd (0,9x parkeernorm).

Laadpalen

Voor de extra parkeerplaatsen die we ten opzichte van de bestaande situatie realiseren worden 10 loze voorzieningen voorbereid vanuit de gebouwen naar parkeerplekken op het terrein, zodat in de toekomst zonder veel extra werkzaamheden laadpalen geplaatst kunnen worden bij de parkeerplaatsen. Bij gebouw A worden vanuit de centrale voorzieningen kast 3 mantelbuizen voorzien naar de 6 nabij gelegen parkeerplaatsen. In gebouw B worden 2 mantelbuizen voorzien vanuit de centrale voorzieningen kast naar de 4 meest dichtbij gelegen parkeerplaatsen.



Loop en fietsroutes

Op een paar meter van de locatie is een bushalte gesitueerd. Dit geeft een snelle OV-verbinding naar de binnenstad of andere lokale bestemmingen. Daarnaast zorgt de relatief nabije ligging van de binnenstad en de Leusderweg met supermarkten en winkels voor een stimulans om te gaan wandelen en fietsen. Dit geldt ook voor de nabijheid van het recreatiegebied Nimmerdor.

De Bosweg aan de noordkant van het plangebied is onderdeel van het basisfietsnetwerk en loopnetwerk. Met de inrichting van de buitenruimte is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid van de Bosweg voor voetgangers en fietsers. Vanaf het parkeerterrein zijn looproutes opgenomen naar het voetpad naast de openbare weg. Voor ouderen en mindervaliden is een hellingbaan voorzien conform toegankelijkheidseisen.

In gebouw B bevinden de bergingen zich op maaiveldniveau, waardoor fietsen er gemakkelijk en comfortabel kunnen worden gestald. Elektrische fietsen en scootmobielen kunnen in de bergingen worden opgeladen. De bergingsgangen zijn extra breed om de toegang voor fietsers te faciliteren. Bezoekers parkeren hun fietsen in fietsnietjes in de nabijheid van beide entrees.

Deelmobiliteit

Er is onderzocht of deelmobiliteit een bijdrage kan leveren om de druk van het parkeren op het groen en landschappelijke kwaliteit te beperken. Ook is is gekeken naar het autobezit onder de doelgroep voor gebouw B, namelijk 70-, 75- en 80-plussers. Er zijn op dit moment te weinig onderzoeken en praktijkvoorbeelden bekend die aantonen of 70- plussers openstaan voor deelauto's. Het is waarschijnlijk dat deze doelgroep alsnog auto's bezit en geen gebruik zou maken van de deelauto's. De verwachting is dat daardoor de parkeerdruk zou toenemen, omdat de deelauto's bovenop het autobezit zouden komen, in plaats van het te vervangen of te verlagen. Op de locatie is daarom de afweging gemaakt om geen deelauto's aan te bieden.

Klimaatadaptatie

In 2030 wil Amersfoort een klimaatbestendige stad zijn met voldoende ruimte voor water en groen. Hiervoor moeten maatregelen genomen worden tegen wateroverlast, hittestress en droogte. De Richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort is hiervoor een harde minimale eis.

Wateroverlast

Ten gevolge van klimaatverandering krijgen we meer te maken met wateroverlast en grondwateroverlast. Extreme neerslag, met name in de zomers, vraagt om het goed vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater.

Voor de ontwikkeling van gebouw A en B is een watertoets uitgevoerd. De toets is opgesteld aan de hand van gelden richtlijnen van de gemeente Amersfoort en de wettelijke kaders. Door toepassen van een infiltratie-Transport riool waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd en geborgen wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijn. Conform de richtlijnen mag bij T=100 en T=250 water op straat staan in het openbare gebied. Omdat dit een hellend gebied betreft, zal in de praktijk dit water wegstromen. Daarom is met de gemeente overeengekomen dat het surplus aan water over het straatoppervlak wordt afgevoerd richting het bosgebied Nimmerdor, conform de huidige situatie.

Overige maatregelen:

- Groene daken gebouw B als waterbuffers
- Waterdoorlatende verharding zorgt ervoor dat water kan infiltreren. Daarnaast worden er kolken toegepast die aangesloten worden op het infiltratie systeem.

Droogte.

Verdroging ontstaat doordat grondwater langere tijd niet wordt aangevuld door neerslag, het (te) snel afvoeren van neerslag, toename van de onttrekking van grondwater door beplanting en toename van het uitzak-



ken van grondwater naar diepere ondergrond.

De bodemopbouw en gemeten k-waarden van de bodem op de planlocatie zijn geschikt om hemelwater te laten infiltreren. De parkeervoorzieningen worden gedeeltelijk voorzien van open verharding en onder de weg wordt een infiltratie transportriool (IT-riool) voorzien van een waterbergend pakket toegepast. Het onderste gedeelte van het IT riool is dicht om hemelwater vast te houden, te bergen waardoor dit hemelwater bij droogte kan worden gebruikt voor onder meer de bewatering van het groen. Omdat het hier een hellend gebied betreft wordt het IT-riool gesegmenteerd zodat de infiltratie over de gehele lengt van het tracé kan plaatsvinden.

Overige maatregelen:

- Voldoende beplanting en bomen. (nieuwe en bestaande bomen; terrein zo groen mogelijk ingericht)

Hitte

Ten gevolge van de klimaatverandering treden langere en extremere perioden van hitte op, hogere temperaturen overdag en warmte die 's nachts blijft hangen. In bouwplannen is het van belang om de gevolgen van hitte in de stad te beperken. In de buurt van het plangebied wonen volgens de hitte- en eenzaamheidskaart in de richtlijn klimaatbestendig bouwen veel ouderen (75+) en is er matige hittestress.

Voor elk project moet een schaduw simulatie uitgevoerd worden, waarbij op verschillende tijden van de dag aangetoond wordt waar schaduw valt. Hierbij geldt dat:

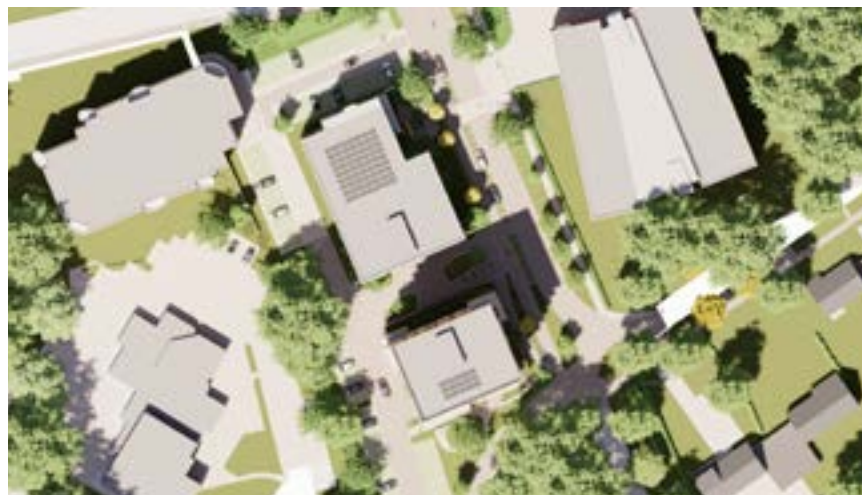
- Lente & zomer: Minimaal 50% van de meest gebruikte looproute is voorzien van schaduw tussen 12.00 en 16.00 uur.
- Herfst & winter: Minimaal 50 % van de (openbare) ruimte is ontzien van schaduw tussen 12.00 uur en 16.00 uur.



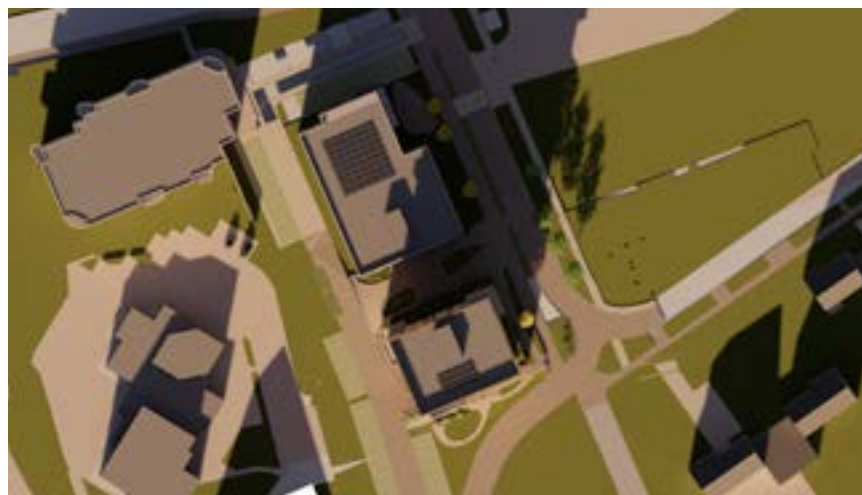
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Van de nieuwe stedenbouwkundige inrichting is de schaduw gesimuleerd.

- Lente & zomer: (21-juni UTC+ 2) de meest gebruikte looproutes zijn bij de nieuwbouw net als bij de huidige Amerhorst de voetpaden aan de Bosweg en de Zandbergenlaan. Door de nieuwe bebouwing is het voetpad aan de Zandbergenlaan in de zomer vanaf 15 uur in de schaduw (zie figuur 1)



(figuur 1) 21-juni 15uur- voetpad aan de Zandbergenlaan is deels beschadwd



(figuur 2) 22-dec 14uur - tuin aan zuidkant en deel van plein ontzien van schaduw

- Herfst & winter: (22- dec UTC+1) in de winter is het nieuwe plein door de positie van de toren de grootste deel van de dag in de schaduw. De gezamenlijke tuin aan de zuidkant is echter tussen 12 en 16 uur ontzien van schaduw. Het plan voldoet hiermee aan de eis in de richtlijn. (figuur2)

Overige maatregelen tegen hittestress:

- Groen dak bij gebouw B, de gezamenlijke en individuele tuinen en de gevelbegroeiing zorgen voor verkoeling
- Begroeide pergola in de tuin aan de zuidkant zorgt ook in de zomer voor een schaduwplek
- In de openbare ruimte worden bestaande en nieuwe bomen voor schaduwvorming ingezet en dragen tevens bij aan een prettig leefklimaat en natuurwaarde.

Overstromingsrisico:

Het plangebied ligt binnen de door dijken beschermde Amersfoortse gebieden. Bij een overstroming zal het plangebied vanwege de hoge ligging niet onder water komen te staan. De overstromingskans is extreem klein waardoor er geen hinder te verwachten is.

Door natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. Investeren in groene kwaliteit levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling tijdens de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. Hiervoor zijn natuurinclusieve bouwmaatregelen nodig zoals nestkasten voor dieren of de aanleg van tuinen of groene daken.

Gebouwen bieden dieren en planten een uitstekend verblijf. Aangezien elk gebouw anders is, is maatwerk vereist. Hieronder volgen verschillende maatregelen gericht op het natuurinclusief maken van de woongebouwen en buitenruimten van Nieuwbouw De Amerhorst:

Verblijfplaats voor vleermuizen

Er is een quickscan Flora en Fauna en vleermuisonderzoek uitgevoerd (Bureau Bleijerveld, actualisatie 2023). Hieruit is gebleken dat er één winterverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is aan de noordwesthoek van de huidige Amerhorst. Door de sloop van het gebouw zal deze verblijfplaats verloren gaan.

De noordwestgevel van gebouw A blijkt geschikt te zijn als nieuw winterverblijf voor de vleermuizen. In ons ontwerp en detaillering houden we hier rekening mee. De spouwmuur van het vluchtrappenhuis wordt beschikbaar gemaakt voor vleermuizen. Bij het technische ontwerp van dit deel van de muur is rekening gehouden met de te creëren verblijfplaats. Zo is er voor gekozen om de geveldrager één verdieping lager te plaatsen dan gebruikelijk, waardoor de vleermuizen de ruimte in de spouwmuur over twee volledige verdiepingen tot hun beschikking hebben.

Natuurinclusief en biodiversiteit



Natuurinclusief bouwen- maatregelen

1. Nestplekken voor vogels in de gevels en in de tuinen.
2. Verblijfplaats voor vleermuizen in de gevels
3. Groen dak
4. Bloem- en kruidenrijke groenstroken, bomen, hagen en heesters voor tuinvogels
5. Geveltuin/ begroeide gevel
6. Privé groen op balkons en in de tuinen
7. Groene erfafscheidingen voor rustige afscherming
8. Halfopen verharding
9. Insectenhotel, stapelstenen voor bijen, vlinders, etc.



nestkasten voor gierzwaluwen
en huismussen



winterverblijf voor vleermuizen
in spouw



insectenhotel



begroeide pergola



groen dak met sedum wildflowermat



geveltuin/gevelbegroeiing



De isolatie is ook aangepast om te voldoen aan de voorkeuren van de gewone dwergvleermuis. Bij lage buitentemperaturen wordt het namelijk snel te koud in de spouwmuur. Om deze reden wordt de spouwmuur bij het trappenhuis met ander (dunner) materiaal bij de bovenste twee verdiepingen geïsoleerd. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat er meer warmte uit het gebouw kan ‘weglekken’ en dat de temperatuur in de spouwmuur geschikt blijft voor overwintering, zelfs als de buitentemperatuur -10°C is.

Ook met de positionering van de open stootvoegen is rekening gehouden met de gewone dwergvleermuizen. Aan de noordgevel wordt aan de onderzijde van de verblijfplaats (ongeveer) om de meter een open stootvoeg gecreëerd. Hier kunnen de vleermuizen naar binnen vliegen.

Nestplekken voor vogels

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen die we in beide gebouwen zichtbaar aan de noord-oostzijde toe gaan passen. We hebben in totaal 54 nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen in het ontwerp opgenomen.

Groen dak

Het lage dak van de hoofentree van gebouw B hebben we voorzien van een groen dak met een sedum wildflowermat. Dit resulteert in een gevarieerde en kleurrijke vegetatie op het dak. Deze variatie aan vegetatie heeft een grote aantrekkingskracht op bijen en vlinders en draagt daarvoor bij aan de verhoging van biodiversiteit. Daarnaast biedt een groen dak ook andere voordelen zoals waterberging, warmteregulering, geluidsisolatie en luchtzuivering.

Bloem- en kruidenrijke groenstroken

We gaan bij de Amerhorst zo veel mogelijk beplantingsvakken met een gevarieerde vegetatie toepassen. Hiervoor wordt er in een latere fase een beplantingsplan door een landschapsontwerper gemaakt. Bloem- en

kruidenrijke groenstroken vormen een belangrijke voedingsbron voor vlinders, hommels en bijen.. aarnaast zijn de stroken ook goed voor veel andere dieren, zoals vogels en kleine zoogdieren als de egel die daar eten en schuilplekken vinden. Een vlinder- en bijenidylle is niet alleen goed voor de biodiversiteit, de kwaliteit van het straatbeeld gaat er ook op vooruit.

Geveltuin en begroeide gevels

Aan de zuidkant van gebouw B hebben we een looproute ontworpen met bankjes, een begroeide pergola en beplantingsvakken voor geveltuinen. Aan de zuid en noordgevel van gebouw A worden spandraden aangebracht voor gevelbegroeiing. Een geveltuin/ groene gevel heeft veel te bieden aan zoogdieren, vogels en insecten. De beplanting is een bron van voedsel zoals nectar, stuifmeel of bessen, biedt nestgelegenheid voor vogels, laat regenwater snel in de bodem wegzakken en biedt verkoeling bij hitte.

Privé groen op balkons en in de tuinen

De woningen op de begane grond aan de westkant van gebouw A hebben een eigen tuintje. De inrichting van de tuintjes wordt in het beplantingsplan meegenomen en kan zo ook een bijdrage leveren aan de biodiversiteit van het plangebied.

Gezamenlijke tuin gebouw A

Aan de oostkant van gebouw A wordt een tuin voor de bewoners van de Amerhorst gerealiseerd. Naast de gezamenlijke buitenruimte van ieder cluster hebben de bewoner hier de mogelijkheid om prettig en veilig buiten te kunnen zijn. Voor de tuin wordt in een latere fase een inrichtingstekening gemaakt. Ook hier wordt zo minimaal mogelijk verhaard en zo veel mogelijk biodiverse beplanting toegepast.

Openbare tuin aan zuidkant van gebouw B

In de huidige situatie heeft het gebouw de Amerhorst aan de zuidkant

een terras met een tuin. We willen op deze plek ook in de nieuwe situatie een tuin realiseren met gevarieerde beplanting. De verhoogde looproute aan de zuidkant biedt de mogelijkheid om lekker in de zon te zitten en van het uitzicht op de tuin te genieten.

Groene erfafscheidingen

Rondom de tuinen en rondom de parkeerplaatsen hebben we hagen als afscheiding ontworpen. Hagen hebben een belangrijke functie voor veel dieren. Hagen zijn prima schuilplaatsen voor vogels en dienen ook als perfecte ecologische erfafscheiding. Vooral de huismus maakt hier dankbaar gebruik van. Maar ook kleine zoogdieren als de egel gebruiken dit soort groenstructuren om van het ene naar het andere groengebied te komen.

Bomen

Voor de Nieuwbouw De Amerhorst hebben we geprobeerd om zo veel mogelijk bestaande bomen in het ontwerp in te passen. De bomen die we moeten kappen worden in het plangebied gecompenseerd. Bomen zijn door hun ruimtelijke werking de meest beeldbepalende groenelementen en daarom sterk sfeerbepalend. Bomen hebben nog veel meer positieve effecten voor de leefomgeving: ze verbeteren bijvoorbeeld de waterhuishouding, beperken de opwarming van de stad en dragen bij aan een betere luchtkwaliteit. Daarnaast bieden bomen voedsel, leefruimte, bescherming en nestgelegenheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Halfopen verharding

Halfopen bestrating heeft als belangrijk voordeel dat regenwater in de bodem kan wegzakken. Het hoeft dan niet via het riool afgevoerd te worden. De openingen tussen de stenen bieden ruimte aan zogenaamde tredvegetatie, planten die tolerant zijn voor betreding of hierdoor zelfs harder gaan groeien. De planten zorgen voor zaden en trekken insecten aan die weer dienen als voedsel voor vogels. Veel soorten vogels, met name de huismus, profiteren van een ruime aanwezigheid van inheemse gewassen.

Inpassing bestaande bomen

Voor de inrichting van het plangebied zijn de bestaande bomen geïnventariseerd en beoordeeld op onder andere conditie, levensduur en onderhoud door Osaka boomadvies (BER/BEA Amerhorst te Amersfoort, d.d. 07 juni 2023). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te behouden. Op het nieuwe plein en de omgeving worden nieuwe bomen aangeplant om een prettig leefklimaat te vormen. Aan de zijde van de Zandbergenlaan worden binnen de plangrens nieuwe bomen geplant om het laankarakter van de Zandbergenlaan te versterken en om een stevige groenstructuur te realiseren tussen De Amerhorst en De Bosrand voor meer privacy.

In de tekening hiernaast is de positie van de bestaande bomen aangegeven, alsook welke bomen gekapt moeten worden en waar nieuwe bomen geplant gaan worden.



Overzichtskaart bestaande bomen conform bomen effectrapportage Osaka boomadvies



Bestaande en nieuwe bomen op de locatie

Convenant duurzame woningbouw

Toetsing project de Amerhorst



Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons [20]	Zilver [20]	Goud [20]	Duurzaamheidsplan
Energie		BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m2/jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤61,8	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤58,5	gebouw A: goud gebouw B: brons
		BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100	wettelijk gebouw A: 69% gebouw B: 66%
Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons [12/13]	Zilver [12/13]	Goud [12/13]	Duurzaamheidsplan
Circulariteit		MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in euro/m2 BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20	brons
		Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55	wettelijk
Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud	Duurzaamheidsplan
Duurzame mobiliteit	(plaats/woning) in relatie tot afstand tot OV-knooppunt. Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	Parkeernorm	-	90% van parkeer-norm per woning	75% van parkeer-norm per woning	60% van parkeer-norm per woning	brons
				Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht.	Publieke laadinfrastructuur groeit mee met de vragen in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht.	brons
				Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.	Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.	Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.	
	Loop- en fietsroutes	-		Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke logische, vindbare, veilige en comfortabele loop-en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en-indien van toepassing-parkeervoorzieningen op afstand (16)		Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke logische, vindbare, veilige en comfortabele loop-en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied (16).	goud
	Deelmobiliteit	-		Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteits concepten aan te bieden.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.	Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 40% van de bewoners.	brons
Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]	Duurzaamheidsplan
Klimaatadaptatie	Wateroverlast	a) Waterberging privaaterein b) Natuurlijke afwatering c) Waterdiepte d) Waterneutraal		Hevige neerslag (1/100jaar, 70mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100jaar, 70mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	Hevige neerslag (1/100jaar, 70mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.	goud
				Bij hevige neerslag (1/250jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Bij hevige neerslag (1/250jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar.	goud

Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht bijlage 1: Het toetsingskader

In de laatste kolom wordt per onderdeel aangegeven welk prestatieniveau de nieuwbouw de Amerhorst bereikt.
De toetsing is gebaseerd op een ver uitgewerkt plan en concrete maatregelen die worden genomen.



	Droogte	a) Droogte bestendige inrichting b) Bodemdaling c) Vitale en kwetsbare functies		Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.	brons
	Hitte	a) Schaduw b) Koele plekken c) horizontale en verticale oppervlakten d) Vitale en kwetsbare functies e) Binnentemperatuur		Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	goud
	Overstromings-risico	a) Schade voorkomen b) Schadebeperking c) Schuilen en evacueren		Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskansen en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskansen en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskansen en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskans en diepte. Wat de overstromingskans per waterdiepte is, is te vinden in de klimaateffectatlas.	goud
Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons [15]	Zilver [15]	Goud [15]	Duurzaamheidsplan
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Hoogwaardige habitats	De soortencategorie zijn verdeeld in vijf hoofdgroepen: - Gebouw bewonend - Boom bewonend - Aan struweel gebonden		Kleinschalig project: Hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	Kleinschalig project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	Zilver
		- Aan bloemrijk grasland gebonden - Aan water en oevers gebonden		Middelgroot project: Bovenop eis voor kleinschalig project ook hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie Grootschalig project: Hoogwaardige habitat voor ten minste 3 soorten categorieën.	Middelgroot project: Bovenop de eis voor brons minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	Middelgroot project: Bovenop de eis voor zilver minstens een hoogwaardige habitat voor 1 andere soort.	
	Groen-blauwe structuren			Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30 % biodivers en hoogwaardig groen op buurniveau, boomkroonopper-vlak telt mee)	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 40 % groen op buurniveau, boomkroonopper-vlak telt mee)	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 50 % groen op buurniveau, boomkroonopper-vlak telt mee)	brons
Onderwerp	Thema/Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud	Duurzaamheidsplan
Gezonde leefomgeving	Toxiciteit in materialen verminderen (12)	% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM product Standard V3.0		90	95	100	brons
	Temperatuuroverstijging in de woning tegengaan (20)	To juli	1,2	1,2	1,2	1,2	goud

Colofon

SVP



Publicatiedatum

24-08-2023

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

geertsma@svp-svp.nl

Over SVP

Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waardevoller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP