

HER Plotterweg 38, Amersfoort

Hoogbouw effect rapportage

CONCEPT





Landschapsarchitecten



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	4-8
01. Beleid	10-16
Omgevingsvisie	10
Gebiedsvisie De Hoef-West	11-13
Hoogbouwvisie	14-16
02. Bijdrage aan de Amersfoortse ambities	18-19
03. Beleving & ruimtelijke inpassing	22-43
Cultuurhistorische context	22-23
Stedenbouwkundige en landschappelijke context	24-34
Beleving op straat	35-36
Wonen op hoogte	37-38
Uitzicht en privacy	39-40
Windhinder	42-43
Zon en schaduwwerking	44-48
Daglichttoetreding	49-50
04. Beeldkwaliteitsaspecten	45-48
Het gebouw	45-46
Buitenruimte	47-48
05. Conclusie	50-51

Inleiding

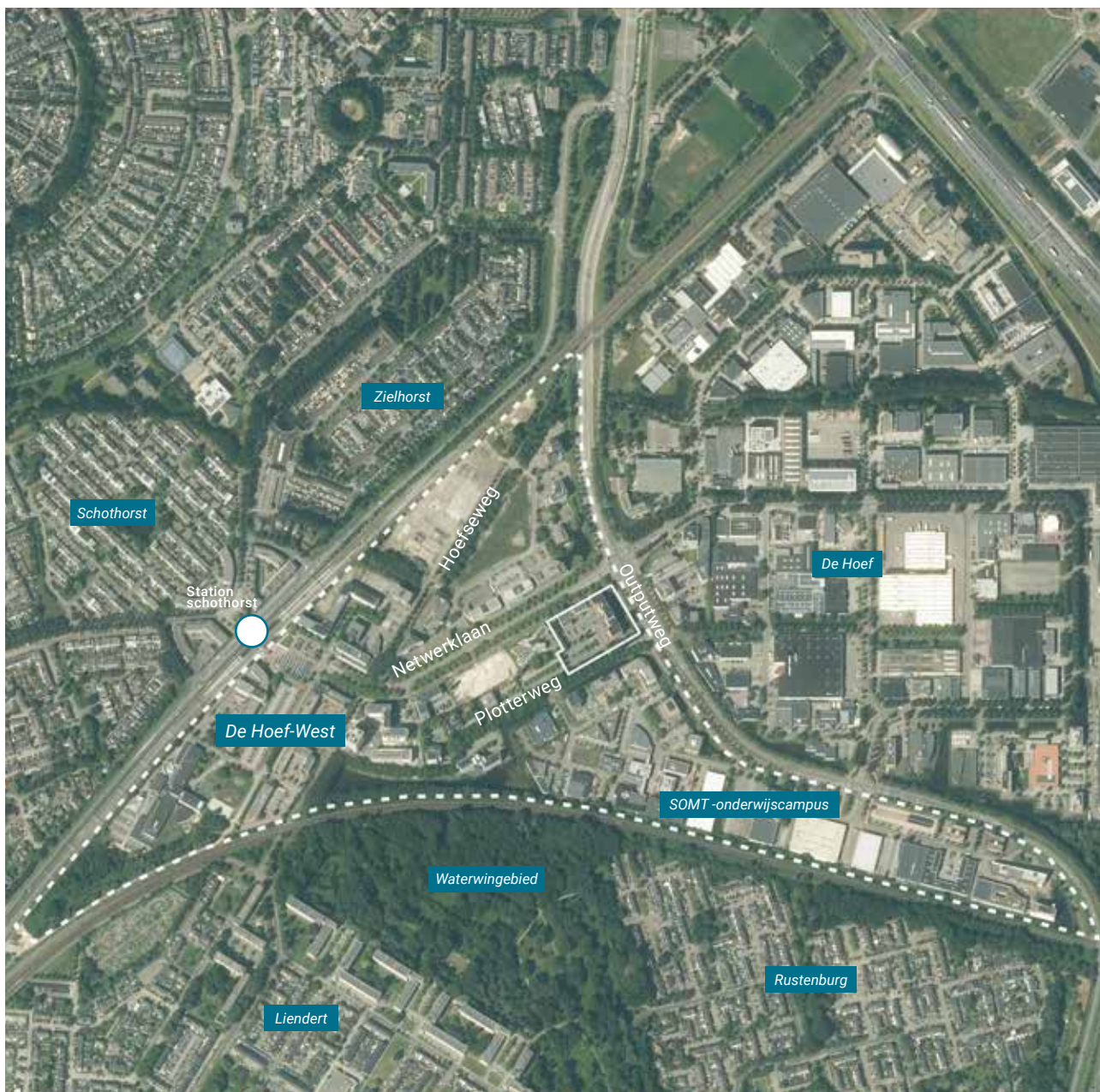
Amersfoort staat voor een grote stedelijke opgave waarbij tot 2030 jaarlijks 1.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Amersfoort kiest voor zoveel mogelijk inbreiding van de bestaande stad, onder andere door de inzet van hoogbouw. Om de benodigde groei van woningen te faciliteren en de ruimtelijke kwaliteit, inclusiviteit en duurzaamheid van de stad te waarborgen heeft de gemeente Amersfoort een Hoogbouwvisie opgesteld. Volgens deze visie dient voor initiatieven met hoogbouw vanaf 9 bouwlagen een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) te worden opgesteld.

De eigenaar van de Plotterweg 38 heeft de ambitie om het bestaande kantoorpand te herontwikkelen tot een stedelijke woon-werklocatie met een bouwhoogte van 11 lagen. Voor u ligt de Hoogbouweffect Rapportage (HER) voor de Plotterweg 38 in Amersfoort. In deze rapportage zijn de hoogbouweffecten van het voorgenomen stadsblok beoordeeld, met als doel te beoordelen of het hoogbouwinitiatief een acceptabele impact heeft op de omgeving. De toetsing richt zich op het minimaliseren van hinder, zowel door het gebouw zelf als door het gebruik van het gebouw en de omliggende ruimte. De HER biedt geen waardeoordeel, interpretatie of mening, maar vormt wel objectieve conclusies en ruimtelijke adviezen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Plotterweg 38, en bevindt zich in het ontwikkelgebied van De Hoef-West. Op de kavel is momenteel het kantoor van Visma gevestigd. Het L-vormige kantoor bestaat uit 4 tot 6 bouwlagen en is omringd door parkeervoorzieningen. De aangrenzende bebouwing varieert in omvang. Aan de overzijde van de Plotterweg is de bebouwing kleinschaliger, met bouwhoogtes van 2 tot 5 bouwlagen. Langs de Netwerklaan is de bebouwing groter van omvang, met panden van 3 tot 4 bouwlagen.

De kavel grenst aan de oostzijde aan de Outputweg, een belangrijke doorgaande hoofdontsluiting van het hoefkwartier. De Netwerklaan, aan de noordzijde is een belangrijke verbinding die naar station Schothorst leidt, de Plotterweg is een secundaire weg is voor bestemmingsverkeer. De Netwerklaan en Plotterweg zijn ingericht met veel openbaar groen, langs beide wegen staan volwassen bomen die zorgen voor een groene uitstraling van de openbare ruimte.



Hoef-West, planlocatie Plotterweg 38



Planlocatie, noordoostzijde vanaf Outputweg



Planlocatie, noordzijde vanaf Netwerklaan



Planlocatie, huidig parkeerterrein, uitkijkend op hoofdentree Visma gebouw



Planlocatie, vanaf kruising Plotterweg-Outputweg



Planlocatie, zuidwestzijde vanaf parkeerterrein

Initiatief

Aan de Plotterweg 38 worden 136 woningen en een parkeerhub gebouwd grenzend aan een nieuwe hoogwaardige parkzone. Het volume zal worden ingepast op de huidige parkeervoorziening van het Visma kantoor. De parkeerhub bevindt zich aan de oostzijde van het gebied, in de oksel van het L-vormige kantoorpand. De appartementen omzomen de 5-laagse parkeerhub aan de westzijde, waar ze grenzen aan de parkzone. Op de zesde laag is een tweede straatniveau gecreëerd met semi openbare daktuinen, deze bouwlaag vormt de middenlaag. Bouwlagen 7 tot en met 11 vormen de kroon van het gebouw, de kroon bestaat uit een getrapt volume waar op de setbacks ruimte is voor groene daken en daktuinen.

In het landschapontwerp wordt ingezet op een natuurinclusieve en klimaatadaptieve openbare ruimte waar ruimte is voor ontmoeten en recreëren. openingen tussen de bebouwing zorgen voor doorwaadbaarheid van het plangebied en de verbinding tussen de groenstructuren langs de Netwerklaan en Plotterweg.



Concept bouwvolume, Plotterweg 38

Leeswijzer

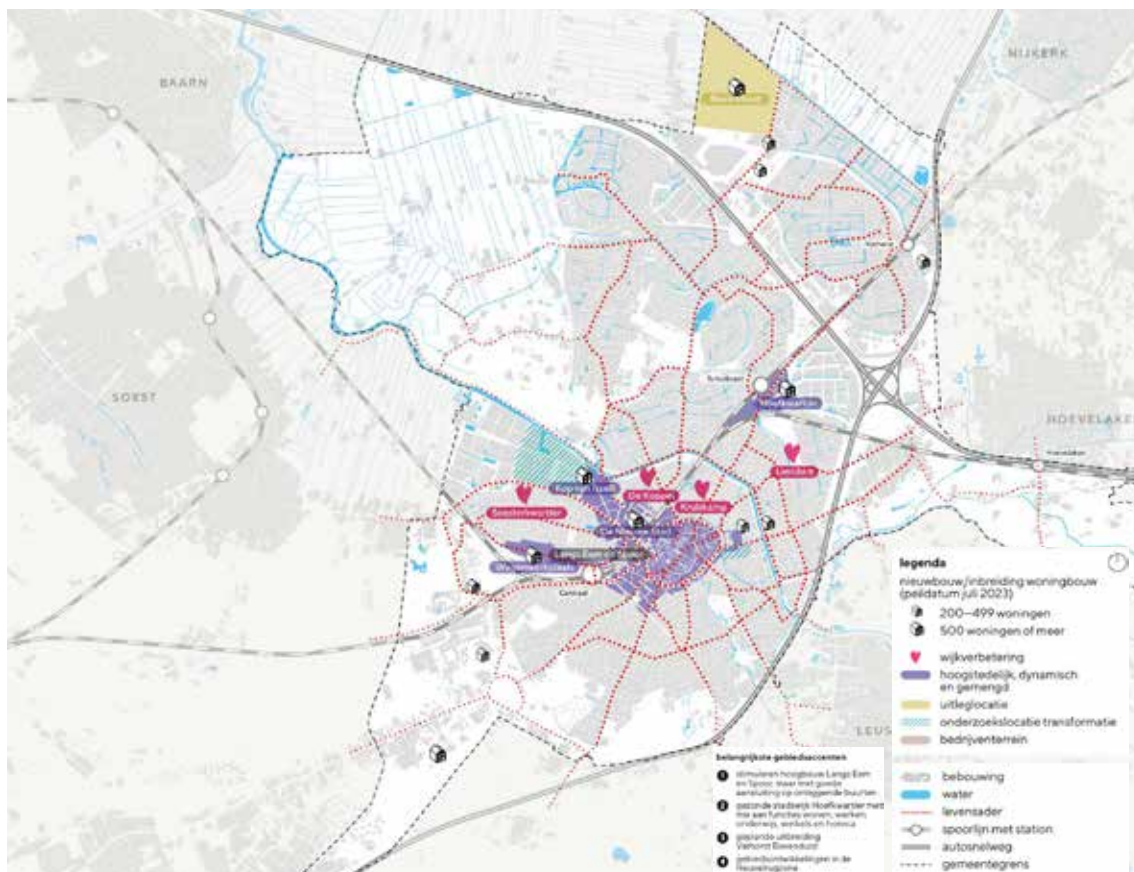
In deze HER komt allereerst het relevante beleid aan de orde. Dit zijn de Omgevingsvisie, het ontwikkelkader De Hoef-West en de Amersfoortse Hoogbouwvisie. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk 2 de bijdrage van het hoogbouwinitiatief aan de Amersfoortse ambities. In hoofdstuk 3 wordt de beleving van het gebouw en de ruimtelijke inpassing in de context verder toegelicht. De thema's die in hoofdstuk drie aanbod komen zijn: de cultuurhistorische context, de stedenbouwkundige en landschappelijke context, de beleving op straat, wonen op hoogte, uitzicht en privacy, windhinder en zon- en schaduwwerking. Hoofdstuk 4 beschrijft de beeldkwaliteitsaspecten van het gebouw en de buitenruimte. Het laatste hoofdstuk betreft conclusies en aanbevelingen op de hiervoor genoemde hoofdstukken.

01. Beleid

01.1 Omgevingsvisie Amersfoort

De Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040: “Gezond samenleven” is een lange termijnvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amersfoort tot 2040. De visie draait om gezond samenleven in een inclusieve stad met behoud van de menselijke maat. Dit wordt uitgewerkt via zes integrale opgaven: een groene stad die water omarmt, een duurzame, CO2-neutrale stad, een veerkrachtige economie, en voorzieningen die meegroeien met de stad. De Omgevingsvisie beschrijft concrete plannen voor woningbouw, werkgelegenheid, mobiliteit, en het behoud van groene ruimte en biodiversiteit, met een sterke nadruk op duurzaamheid en een circulaire economie.

De Omgevingsvisie behandelt hoogbouw als een belangrijk element in de ontwikkeling van de stad. Hoogbouw is mogelijk in een aantal gebieden in de stad, mits het bijdraagt aan de ambities van Amersfoort; een groeiende, duurzame en inclusieve stad. Het realiseren van hoogbouw moet namelijk niet ten koste gaan van de menselijke maat, het groen en het welzijn van de bewoners. Er is een duidelijke focus op het integreren van hoogbouw binnen de bestaande structuur van de stad en de buurt, met aandacht voor kwaliteit, leefbaarheid en de behoefte van de bewoners. Het Hoefkwartier wordt expliciet genoemd in de Omgevingsvisie als hoogstedelijk gebiedsontwikkeling van een gemengd woon-werkmilieu.



Nieuwbouw/inbreiding woningbouw, Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

01.2 Gebiedsvisie De Hoef-West

Amersfoort is voornemens om de komende jaren op verschillende locaties in de stad diverse woningtypen te bouwen die aansluiten bij de behoefte van woningzoekende. Om het woningtekort aan te pakken, zal er in Amersfoort moeten worden bijgebouwd. Dit houdt in dat er tot 2030 jaarlijks minimaal 1.000 woningen worden toegevoegd. De Hoef-West is zo'n ontwikkelgebied waar circa 2.500 woningen zullen worden gerealiseerd in nieuwe en bestaande panden. Nu is het een gemengd gebied met bedrijven en onderwijsinstellingen, waar in de toekomst ruimte komt voor een inclusieve, gemengde stadswijk met een mix aan functies: werken, wonen, onderwijs, winkels en horeca. Deze visie sluit aan bij de bredere ambitie van Amersfoort om duurzame en leefbare wijken te creëren voor de groei van de stad. Om deze ambities te realiseren wordt ingezet op de hieronder genoemde vijf leidende principes voor het raamwerk van de openbare ruimte en op kavel- en blok niveau.



FIJMAZIG, VERBONDEN EN BENUTTEN

Benutten van bestaande kwaliteiten, verbonden met de omgeving en toevoegen van fijnmazig doorwaadbaar netwerk



SLIM VERKEERS- EN MOBILITEITSSYSTEEM

Ruim baan voor fiets en voetganger, mobiliteit als dienst (MaaS) en een optimaal functionerend en aantrekkelijk OV-knooppunt.



LEVENDIG, GROEN EN COMPACT

Levendige, groene openbare ruimte en compacte 'Hoefse' architectuur.



GEMENGD EN INCLUSIEF

Een gemengde stadswijk waarin gewoond, gewerkt, geleerd en gerecreëerd wordt; een wijk voor iedereen.



DUURZAAM EN GEZOND

CO2-neutrale, circulaire, klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving.

De belangrijkste principes voor nieuwe bebouwing in De Hoef-West zijn in vijf verschillende gebiedssferen uitgewerkt. De gebiedssfeer waar het hoogbouw initiatief Plotterweg 38 aan grenst zijn de gebiedssferen de Plotterweg, de Computerweg (Netwerklaan) en de Outputweg. De principes van gebiedssfeer de Plotterweg zijn het meest leidend, maar gezien de kavel ligt op een kruising van gebiedssferen worden de andere principes ook kort toegelicht.

Plotterweg

Deze zone zal in de toekomst de overgang vormen tussen het stedelijk woon-werkgebied van De Hoef-West en de SOMT-onderwijs-campus. De bouwblokken aan de noordzijde van de Plotterweg bestaan uit verschillende bouwtypen (wonen en werken). De gebouwen hebben hun entree aan de Plotterweg, waarbij de plinten

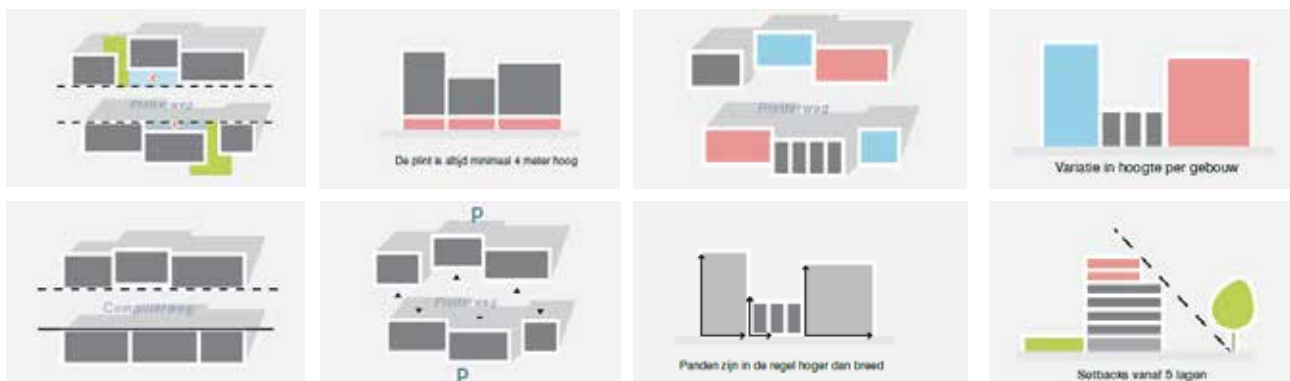
(voor nieuwbouw) minimaal 4m hoog zijn en flexibel. Parkeervoorzieningen bevinden zich aan de binnenzijde van de bouwblokken en worden zoveel mogelijk collectief opgelost. De panden verspringen op de rooilijn, wat bijdraagt aan een gevarieerd straatbeeld. Daarnaast vormt groen een belangrijk aandeel tussen de bouwblokken door de bebouwingswand op verschillende plekken te openen. Hierdoor infiltreert het groen van de openbare ruimte naar de binnenterreinen. Binnen de ontwikkelvelden komen verschillende gebouwtypen met een eigen uitstraling en architectuur. De bouwhoogte varieert tussen 3 en 8 bouwlagen. Vanaf 5 bouwlagen ligt de bebouwing terug van de rooilijn middels een setback, tenzij andere kwalitatieve oplossingen ook een aangenaam leefklimaat garanderen.

Computerweg (Netwerklaan)

De computerweg vormt in de toekomst samen met de Plotterweg de entree van de nieuwe stadswijk. De openbare ruimte van de Computerweg wordt groen, intiem en divers ingericht, de bebouwing oriënteert zich aan deze ruimte. Aan de zijde van de Outputweg vormt het groen een stadslaan welke zich verbreed in een parkzone richting het station. De bebouwing heeft een stedelijke uitstraling, met een vaste rooilijn aan de zuidzijde en een flexibele rooilijn aan de noordzijde. De bouwhoogte varieert tussen de 5-8 bouwlagen, met incidenteel een hoogteaccent. Op de hoek bij de outputweg en rond het park is hoogbouw incidenteel mogelijk.

Outputweg

De bebouwing aan de Outputweg dient De Hoef-West een gezicht te geven naar de stedelijke infrastructuur, van de Outputweg, de verbinding tussen de A1 en A28. De bebouwing langs de Outputweg is stedelijk en vormt een relatief aaneengesloten bebouwingswand (5-8 bouwlagen) met incidenteel een hoogteaccent. Het programma aan de Outputweg bestaat voornamelijk uit werken, in de tweede lijn is ruimte voor wonen. De bebouwing direct aan de Outputweg creëert op deze manier luwte voor het woonklimaat daarachter.



Op het volgende kaartbeeld komen de ontwikkelprincipes voor de bebouwing, de dichtheid en de programmamix samen. De kaart vormt de aanzet voor de herontwikkeling van De Hoef-West. Hierbinnen is ook het plangebied van de Plotterweg 38 aangeduid, in de legenda worden de verschillende geldende principes binnen dit gebied aangegeven. In hoofdstukken 3. Beleving & ruimtelijke inpassing en 4. Beeldkwaliteitsaspecten wordt het initiatief getoetst aan de hiervoor genoemde principes en ambities.



Ontwikkelprincipes bebouwing, dichtheid en programmamix, Ontwikkeldkader De Hoef-West 2019



01.3 Hoogbouwvisie

Aanleiding

De hoogbouwvisie van Amersfoort fungeert als een ruimtelijk afwegingskader waarmee wordt beoordeeld of en hoe hoogbouw een rol kan spelen in de stad. De 1000 woningen per jaar die tot 2030 worden gebouwd, worden zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het realiseren van hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om de groei van de stad op een kwalitatieve wijze te faciliteren, met aandacht voor leefbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid. Er wordt dus ingezet op verdichting, het bieden van ruimte voor voorzieningen, groen en openbare ruimte, en het versterken van stedelijke structuren.

Opgave en ambities

De hoogbouwvisie benoemt de ambities van Amersfoort ten aanzien van hoogbouw. Er wordt ingezet op een drietal thema's:

1. De groeiende stad: verdichten, voldoende en gevarieerd aanbod van woningen en werklocaties, gezonde en leefbare stad
2. De duurzame stad: energieneutraal, circulair, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig, veilig en gezond.
3. De inclusieve stad: functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het voorzieningenniveau

Analyse van hoogbouw in Amersfoort

Daarnaast bestaat de visie uit een analyse van de historische ontwikkelingen van hoogbouw in Amersfoort en de bestaande hoogbouw. Op basis van deze analyse wordt een indeling gemaakt in vier categorieën;

- Laagbouw - t/m 4 lagen
- Middelbouw - 5 t/m 8 lagen
- Hoogbouw - 9 t/m 16 lagen
- Hoogbouw+ - vanaf 17 lagen

In Amersfoort voeren laagbouw en middelhoogbouw de boventoon. Maar ook hoogbouw komt voor, vooral langs snelwegen, spoorlijnen, langs het Valleikanaal en grotere groengebieden, zoals het Waterwingebied.



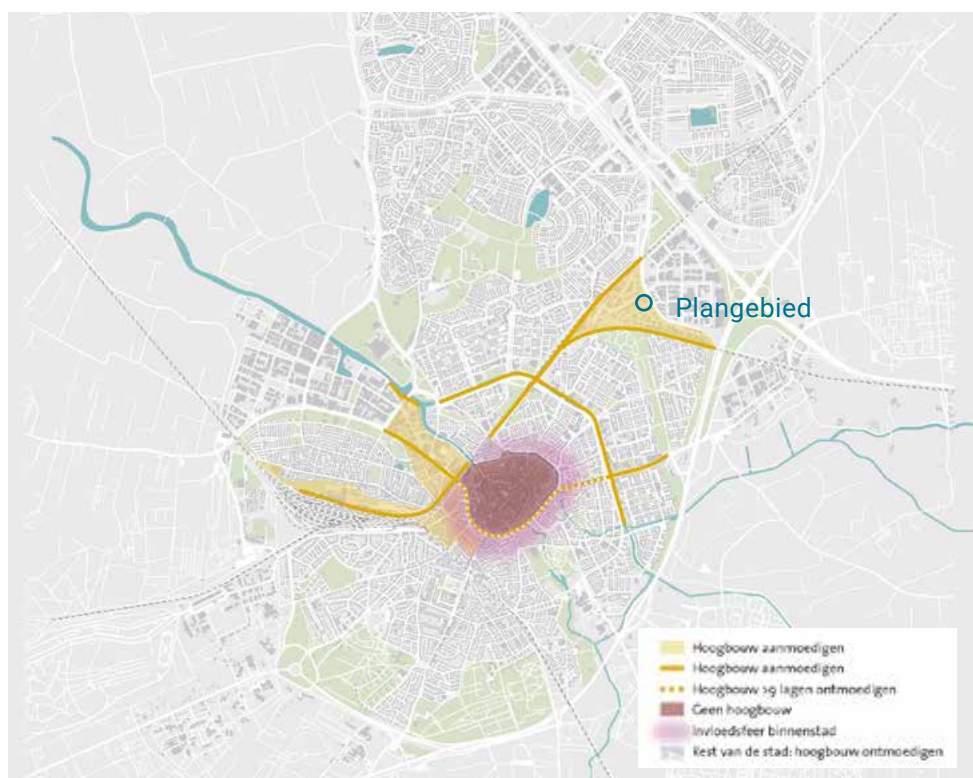
De Amersfoortse hoogbouwladder

Daarnaast beschrijft de visie de Amersfoortse hoogbouwladder, die is gebaseerd op drie principes:

- Waar: Hoogbouw wordt aangemoedigd in specifieke gebieden en langs grote lijnen, maar is ongewenst in en nabij historisch waardevolle gebieden
- Wanneer: Hoogbouw wordt aangemoedigd als het een passend programma biedt, bijdraagt aan de ambities van de stad (groei, duurzaamheid, inclusiviteit), en ruimte biedt voor voorzieningen en groen.
- Hoe: Hoogbouw is maatwerk en wordt per locatie beoordeeld met een hoogbouw effect rapportage (HER, het voorliggend document).

Gebieden, lijnen en punten

De visie onderscheidt gebieden waar hoogbouw worden aangemoedigd ('ja, mits-gebieden') zoals De Hoef waarbinnen de ontwikkeling van de Plotterweg 38 zich bevindt. Ook langs bepaalde lijnen (Valleikanaal, spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg) is hoogbouw denkbaar. Daarnaast schrijft de visie ook gebieden voor waar hoogbouw wordt afgeraden ('Nee, tenzij'-gebieden) zoals de historische binnenstad.



Hoogbouwcontour voor Amersfoort

De locatie voor het initiatief aan de Plotterweg 38 ligt in het Hoefkwartier dit is een van de aangewezen locaties waar hoogbouw volgens de Hoogbouwvisie wordt aangemoedigd. Het initiatief bestaat uit 11 bouwlagen en valt dus in de categorie hoogbouw van 9 tot en met 16 bouwlagen. Dat betekent dat het hoogbouwinitiatief moet aansluiten bij de hiervoor genoemde Amersfoortse ambities, moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk én van betekenis moet zijn voor het stadsdeel waarin de hoogbouw gelegen is. Om de effecten te kunnen afwegen moet een initiatiefnemer bij een hoogbouw initiatief vanaf 9 bouwlagen een hoogbouw effect rapportage (HER) laten opstellen, dit geldt dus ook voor de ontwikkeling aan de Plotterweg 38.

02. Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

02.1 Bijdrage aan de Amersfoortse Ambities

Hoogbouw inzetten als binnenstedelijke verdichting is geen doel op zich, maar een mogelijkheid, die soms mooie voordelen en kansen oplevert. Hoogbouw moet een meerwaarde hebben. Daarom is het van belang dat het initiatief aan de Plotterweg aantoont hoe het plan bijdraagt aan de ambities van Amersfoort.

De groeiende stad

Het initiatief aan de Plotterweg 38 zorgt voor een flinke verdichting op de kavel en draagt daarmee bij aan de ambitie van de groeiende stad door volume op maaiveld te creëren en het toevoegen van hoogbouw. Een groot deel van de huidige parkeervoorzieningen op maaiveld wordt namelijk verplaatst naar een collectieve parkeerhub waar bovenop ruimte is voor het toevoegen van woningen. Aan de westzijde wordt de parkeerhub omzoomd door woningen, deze plinten zijn open, transparant en voorzien van entrees, wat levendigheid op straatniveau vergroot.

De duurzame stad

Naast het toevoegen van woningen wordt er voor het initiatief aan de Plotterweg 38 ook bijgedragen aan de ambitie voor een duurzame stad. Dit betreft voornamelijk duurzaam ruimte gebruik, er wordt namelijk gezorgd voor een efficiënte parkeeroplossing en gestapeld met functies. Daarnaast wordt er op de kavel niet gesloopt maar wordt de bestaande bebouwing ingepast, waardoor de kavel nog intensiever gebruikt wordt.

Rondom de bebouwing wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht, waarbij het landschapsontwerp (zowel op maaiveld als op de daktuinen) zo veel mogelijk klimaatadaptief is. Hierbij staat de opvang van water, het tegengaan van hittestress en het vergroten van biodiversiteit centraal. Daarnaast wordt er voornamelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. De buitenruimte wordt dan ook zoveel mogelijk circulair ontworpen, waarbij lokale afvalstromen gebruikt worden als grondstoffen voor de openbare inrichting.

Binnen het gehele hoefkwartier wordt ook ingezet op slimme mobiliteit. De ontwikkeling aan de Plotterweg 38 draagt hier eveneens aan bij. Voornamelijk door het toevoegen van een collectieve parkeerhub voor bewoners, bezoekers van het naastgelegen kinderdagverblijf en kantoormedewerkers. Daarnaast worden er voldoende plekken gereserveerd voor (elektrische) deelauto's en wordt er voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen, hiermee wordt tevens het nabijgelegen station Schothorst gefaciliteerd.



Impressie ontwikkeling vanaf de Plotterweg

De inclusieve stad

De ontwikkeling aan de Plotterweg 38 speelt hierin een belangrijke rol een grote hoeveelheid woningen toe te voegen op de kavel. Op en rondom het plangebied worden straks diverse functies gecombineerd, zoals wonen, kantoren, kinderopvang, parkeervoorzieningen en recreatieve openbare ruimte. Een inclusieve stad betekent ook dat er wordt voorzien in een voldoende en gevarieerd woningaanbod, passend bij verschillende doelgroepen. Zo worden er aan de Plotterweg 38 in totaal 136 woningen gerealiseerd met woningen van 55 m² BVO tot 120 m² BVO. Daarnaast zijn de woningen allemaal via een lift toegankelijk waardoor de woningen ook levensloopbestendig zijn.

03.

Beleving en ruimtelijke inpassing

03.1 Cultuurhistorische context

De Hoef

Tot de jaren 50' was De Hoef agrarisch gebied, in de periode hierna werd 1950-1970 werd in Nederland het probleem van het woningtekort aangepakt. Zo ook in Amersfoort kwamen er nieuwe woonwijken bij. Vanwege de spoorlijnen en Rijkswegen was de locatie van De Hoef onaantrekkelijk als woonlocatie, maar wel als bedrijventerreinlocatie. De Hoef maakte daarom de eerste stap over de spoorwegen en zorgde voor de toegankelijkheid van het gebied. In 1987 wordt de hoofdinfrastructuur van het gebied aangelegd, destijds waren er nog maar enkele bedrijven aanwezig. De grootste ontwikkeling van het gebied en vestiging van bedrijven gebeurt in de periode 1990 to 2000.

Tegenwoordig is De Hoef een gemengd gebied geworden en is er weinig industrie aanwezig. De Hoef is nu een mix van kantoren, dienstverleners en scholen, met de gunstige ligging van station Schothorst. Met de recente transformatie plannen wordt De Hoef-West een plek waar wonen en werken samenkomen.

Stedenbouwkundige structuur

De kenmerkende vorm van het gebied is bepaald door het tracé van de spoorlijnen Amersfoort-Zwolle/Apeldoorn en later de komst van knooppunt Hoevelaken. De buurten Liendert, Rustenberg en Schothorst ten zuiden en westen van De Hoef zijn grotendeels gebaseerd op de voormalige verkavelingsstructuur, dit geldt niet voor De Hoef zelf. De historische structuur die nu nog zichtbaar is, is de Liendertseweg, tegenwoordig het fietspad Hoefseweg, die het gebied doorkruist.

Vanaf 1987 werd de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein gerealiseerd dit betrof de nieuw hoofdinfrastructuur, de Outputweg en de Netwerklaan. Binnen de gecurvde structuren van de spoorlijnen is een orthogonaal stratenpatroon aangelegd, de bedrijfskavels hierbinnen hebben een sterk wisselende bebouwingsmassa's zonder duidelijke stedenbouwkundige structuur. De Netwerklaan vormde toen een doorgaande verbinding met de Liendertseweg (Hoefseweg), om het gebied vanaf de zuidzijde te ontsluiten. Later werd deze weg afgesloten voor autoverkeer en is het gebied sindsdien alleen toegankelijk via de Outputweg en Rondweg-Oost.

Ondanks dat er weinig historische structuren voor de planvorming van De Hoef bewaard zijn gebleven, ligt de locatie inmiddels in het stedelijk weefsel en is door de goede ontsluiting (auto, ov) geschikt om een stedelijke omgeving te realiseren. De ontwikkeling van dit blok staat niet op zichzelf maar past binnen de ambities van De Hoef-West.



Ontsluitingsstructuren



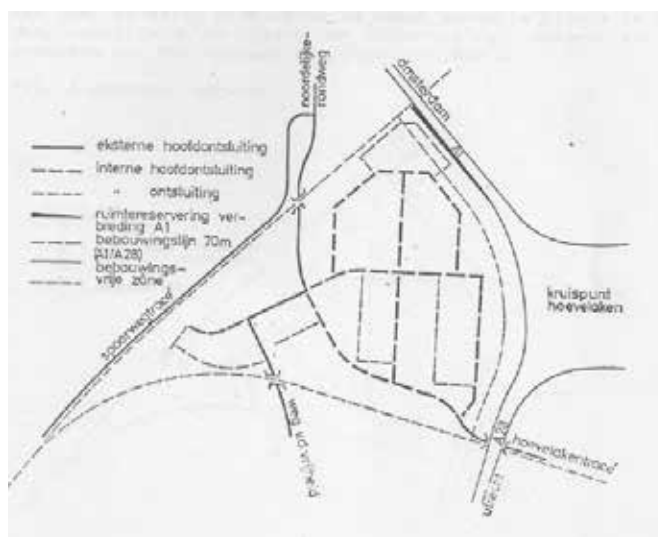
1950



1989



2023



Planvorming bedrijventerrein de Hoef. Bron: O. van den Bor, Concurrentiestrijd tussen Amersfoort en Leusden (scriptie, Leusden 1985)



Aanleg bedrijventerrein de Hoef 1987

03.2 Stedenbouwkundige en Landschappelijke context

De ontwikkeling aan de Plotterweg 38 sluit aan op de principes uit het ontwikkelkader van De Hoef-West. In het ontwikkelkader wordt ingezet op vijf leidende principes voor het raamwerk van de openbare ruimte en de ontwikkeling op kavel- en stadsblok niveau. En worden de stedenbouwkundige principes beschreven per gebiedssfeer binnen De Hoef-West.

Raamwerk openbare ruimte

1. Fijnmazig, verbonden en benutten

De doorwaadbaarheid van het stadsblok wordt gemaximaliseerd door de hoofdassen van de Netwerklaan en de Plotterweg met elkaar te verbinden. Er komen daarom openbare routes tussen de bestaande en nieuwe bouwblokken waar groene verblijfsplekken aan gekoppeld worden. De voetpaden nu aanwezig aan de randen van het plangebied worden onderdeel gemaakt van de interne routing op de kavel om zo meer levendigheid op straatniveau te creëren. Op deze manier wordt ingezet op een fijnmazig doorwaadbaar netwerk.

2. Slim verkeers- en mobiliteitssysteem

De Hoef-West is een gebied dat uitstekend bereikbaar is per trein, fiets en auto. Ook de locatie aan de Plotterweg 38 zet hierop in door aan te sluiten op bestaande fiets- en wandelroutes richting station Schothorst. Parkeren wordt zo veel mogelijk collectief opgelost binnen een 5-laagse parkeerhub. Binnen de parkeerhub zijn voldoende fietsenstallingen aanwezig, direct toegankelijk vanaf de openbare Plotterweg. Naast parkeerplaatsen voor de fiets biedt de parkeerhub ook 285 autoparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers van het naastgelegen Visma kantoor. Op deze manier blijft de auto-bereikbaarheid voor bedrijven optimaal behouden.

3. Levendig, groen en compact

Op de kavel worden wonen, parkeren en recreëren toegevoegd, wat zorgt voor een grotere dynamiek en meer levendigheid in het gebied, ten opzichte van de huidige situatie waarbij het een weids, stenig parkeerterrein is.

Daarnaast staat bij de ontwikkeling het behoud en versterken van waardevolle bomen en groen voorop. Zo worden waar mogelijk bomen ingepast of verplaatst binnen de kavel. De groenstructuren aan de randen van het plangebied worden aangevuld met gelaagde beplanting om de biodiversiteit te versterken en natuurinclusiviteit te bevorderen. Aan de westzijde van de nieuwe bebouwing komen groene, openbare verblijfsplekken die een prettige en levendige omgeving bieden voor bewoners, bezoekers en werknemers. Daarnaast wordt de identiteit van het naastgelegen 'Vlindergebouw' benut voor de aanleg van een compact en

sfeervol pocketpark met een vlindertuin, waardoor het gebied niet alleen groener, maar ook aantrekkelijker wordt. Naast groen in de openbare ruimte wordt de parkeerhub voorzien van gevelgroen en worden er vanaf de 6e bouwlaag verschillende groene daken en daktuinen aangelegd.

4. Gemengd en inclusief

De ontwikkeling bevordert een gemengde en inclusieve stadswijk door het bestaande Visma-kantoor te integreren, nieuwe woningen toe te voegen en aantrekkelijke openbare verblijfsplekken te creëren. Met een gevarieerd woonprogramma wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, waardoor een gemengde en inclusieve leefomgeving ontstaat.

5. Duurzaam en gezond

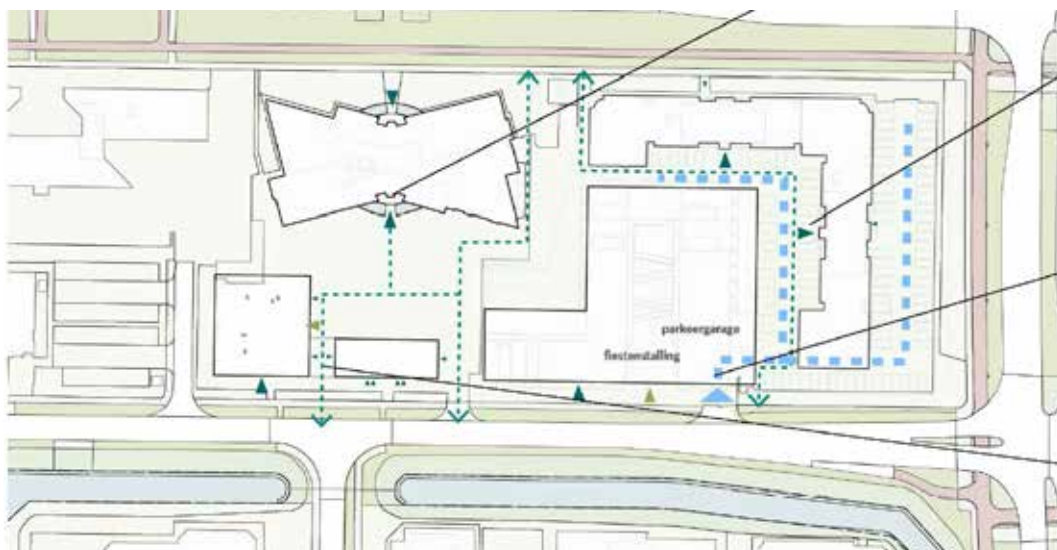
Het landschapsontworp sluit aan bij het thema duurzaamheid doormiddel van klimaatadaptieve maatregelen, zoals wateropvang, het tegengaan van hittestress en versterking van de biodiversiteit. Duurzame materialen en het hergebruik van lokale afvalstromen dragen bij aan een circulaire inrichting. Daarnaast stimuleert het ontwerp een gezonde leefstijl, met wandelpaden en sportieve elementen die beweging en gezondheid bevorderen. Zo ontstaat een toekomstbestendige, levendige buitenruimte.

Stedenbouwkundige principes

Rooilijnen, plinten, entrees en bouwhoogtes

De ontwikkeling aan de Plotterweg sluit stedenbouwkundig naadloos aan op de principes uit het ontwikkelkader De Hoef-West. De bebouwing aan de Plotterweg heeft een verspringende rooilijn ten opzichte van het Visma-kantoorpand, waardoor de hoeken beter beleefbaar zijn en een gevarieerd straatbeeld ontstaat. De plinten, met een hoogte van vier meter, zijn voorzien van entrees die zijn gesitueerd aan de Plotterweg of het openbare binnenterrein.

Het hoofdvolume van het stadsblok blijft binnen de toegestane bouwhoogte van 3-8 bouwlagen en telt in totaal vijf lagen. Vanaf de vijfde bouwlaag, de middenlaag, is een setback toegepast, waarna de 'kroon' van de ontwikkeling het hoogteaccent vormt met een totale hoogte van elf bouwlagen. In deze zone, gelegen aan de kruising van de Outputweg en de Computerweg (Netwerklaan), is hoogbouw tot zestien bouwlagen toegestaan.



Routes en entrees



Bestaande bomen



Inrichtingsplan openbare ruimte

Effecten op afstand

Het Hoefkwartier is in de Omgevingsvisie aangewezen als een van de locaties waar een hoogstedelijke en dynamische ontwikkeling plaats kan vinden. Binnen de gebiedsvisie van De Hoef-West zijn locaties specifiek aangeduid waar hoogbouw kan landen. Het plangebied bevindt zich binnen deze zone, waar ondanks de wens voor een hoogstedelijk karakter er rekening gehouden dient te worden met de invloed van de hoogbouw op zichtlijnen. Op 7 locaties rondom de projectlocatie zijn verschillende standpunten gekozen om de effecten inzichtelijk te maken. Er wordt verschil gemaakt tussen zichtlijnen op buurniveau waar met name het straatbeeld van de nieuwbouw van belang is en wijkniveau, waarbij de oriëntatiepunten en silhouet van het ontwerp meer centraal staan.

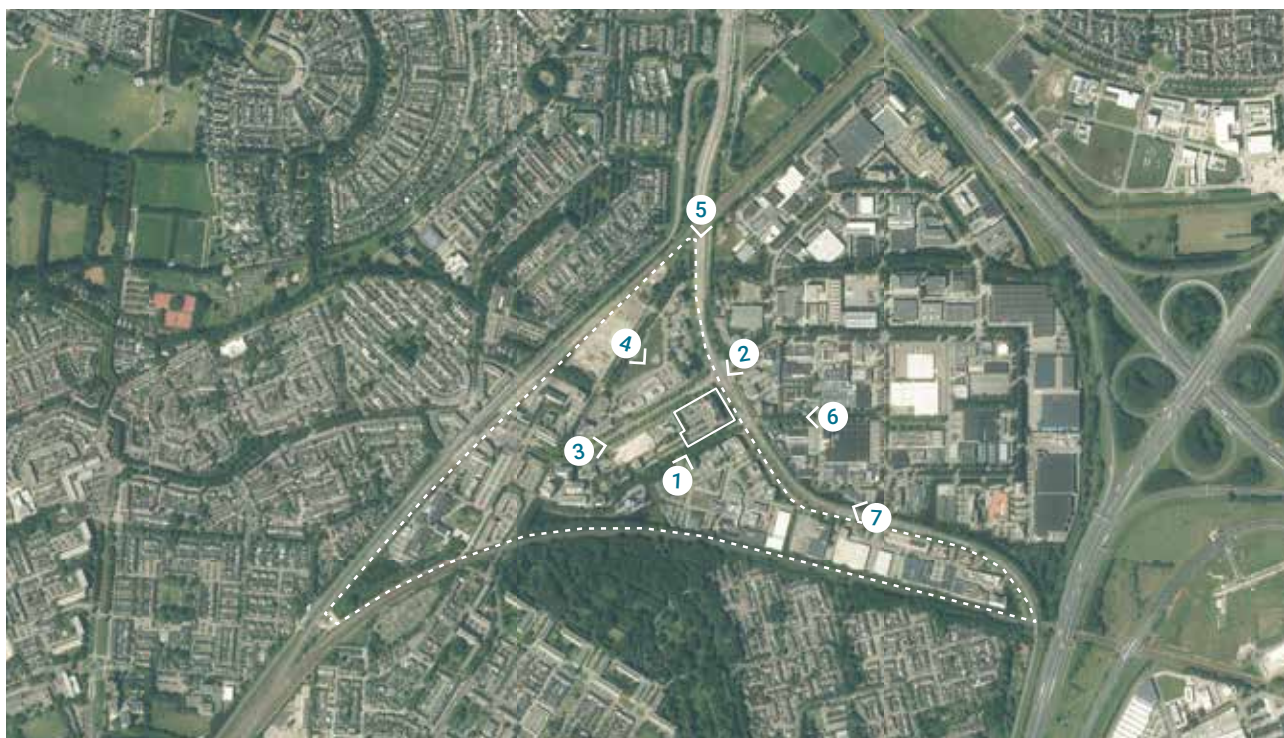
Met behulp van een 3D computermodel en fotomontages zijn de perspectieven inzichtelijk gemaakt. De nieuwbouw van het plan is in de foto's uitgelicht.

Standpunten - buurniveau

1. Kruising Hardwareweg-Plotterweg
2. Kruising Computerweg-Outputweg

Standpunten - wijkniveau

3. Netwerklaan
4. Hoefseweg
5. Brug Hoefseweg-Rondweg Oost
6. Digitaal pad
7. Outputweg



Effecten op afstand - standpunten

Locatie 1 - kruising Hardwareweg en Computerweg



In de bestaande situatie is een onduidelijke open stedenbouwkundige structuur met hoofdzakelijk auto parkeren. Straks ontstaan er heldere blokken met wandwerking aan de Plotterweg. Dit is een flinke schaa sprong ten opzichte van de 4-5 laagse naastgelegen kantoorpanden, maar het brede profiel van de Plotterweg biedt hier voldoende ruimte voor. De geparkeerde auto's aan de linker zijde zullen in de toekomst verdwijnen dit wordt namelijk de groene binnentuin.

Locatie 2 - kruising Computerweg en Outputweg



Aan het beeld op de kruising van de Outputlaan en Computerweg verandert vrij weinig. Het Visma gebouw blijft een herkenbaar front, waar je een glimp opvangt van de nieuwbouw erachter. Aan de Outputweg blijft het gebiedsprincipe uit het ontwikkelkader dus bestaan, met kantoren in de 1e lijn en wonen in de 2e lijn.

Locatie 3 - Netwerklaan



Via de Netwerklaan benaderen we de ontwikkeling vanaf station schothorst. In de winterperiode zal de kroon van de ontwikkeling tussen de bomen door zichtbaar zijn, een groot deel van de onderste bouwlagen is gelegen achter het Visma kantoor en het vlindergebouw waardoor deze minder opvallen. In de zomer zal ook de kroon grotendeels geblokkeerd worden door de laanstructuur. Daarnaast is er links van de nieuwbouw een andere stedelijke ontwikkeling gepland wat de zichtbaarheid vanaf deze zijde nog meer kan verminderen.

Locatie 4 - Hoefseweg



Aan de as van de Hoefseweg, de enige cultuurhistorische route, zien we nu nog de silhouet van de kroon van de ontwikkeling. Tussen de Hoefseweg en de Printerweg is namelijk een gebouw gesloopt hier zal conform de visie ook bebouwing komen in de toekomst. Hierdoor zal de ontwikkeling van de Plotterweg niet zichtbaar zijn en heeft het dus geen effect op de beleving van de historische structuur van de Hoefseweg.

Locatie 5 - Brug Hoefseweg en Rondweg Oost



Vanaf de noordelijke entree van het Hoefkwartier, de Rondweg-oost, is duidelijk de stedelijke ambitie van De Hoef-West zichtbaar. De kroon van de ontwikkeling ligt in de as van de weg en zal daarom goed zichtbaar blijven als oriëntatiepunt en gezicht van het gebied, ook als rechts nog andere ontwikkelingen volgen. Daarnaast wordt door de architectuur en de uitstraling van de balkons en galerijen duidelijk dat het om een woongebouw gaat, ten opzichte van de naastgelegen kantoorpanden. Dit draagt bij aan het creëren van een gemengd woon-werkgebied.

Locatie 6 - Digitaalpad



Vanaf een van de fietsroutes vanuit het noordoosten van het bedrijventerrein de Hoef is de ontwikkeling maar zeer beperkt zichtbaar door de aanwezige groenstructuren. In de winter is er wel een glimp op te vangen van de nieuwbouw ontwikkeling.

Locatie 7 - Outputweg



Vanaf de zuidzijde van de Outputweg is in de winter een glimp op te vangen van de ontwikkeling. In de zomermaanden wordt de bebouwing maar beperkt zichtbaar door de laanstructuur.

03.3 Beleving op straat

Relatie tussen de plint en de openbare ruimte

Bij het ontwerp van de appartementen aan de westzijde van het plangebied is rekening gehouden met het realiseren van een transparante en open plint. De appartementen beschikken over een klein terras grenzend aan de openbare ruimte. De terrassen hebben geen (hoge) erfafscheidingen waardoor er een zachte overgang ontstaat tussen privé en openbaar terrein. De plinten zijn 4m hoog met grote gevelopeningen wat de binding maakt tussen de woningen en de openbare ruimte.

Leefbaarheid

De leefbaarheid op maaiveld is voornamelijk aan de noord- en oostzijde van de nieuwbouw ontwikkeling een aandachtspunt. Hier bevindt zich de parkeerhub in de eerste 5 bouwlagen en vormt een smalle, L-vormige corridor met het bestaande Visma kantoor van 5 bouwlagen. Ondanks het opengewerkte en groene karakter van de gevel blijft de beleving van deze ruimte vrij eentonig.

Sociale veiligheid

Aan de zuid- en westzijde van de nieuwbouw is de sociale veiligheid goed gewaarborgd. Hier bevinden zich voornamelijk appartementen waarvan de hoofdentrees in de plint gesitueerd zijn. Hierdoor wordt de interactie tussen bewoners gestimuleerd en de sociale controle versterkt. Daarnaast hebben de appartementen op de onderste verdiepingen direct zicht op het pocketpark en op de Plotterweg wat bijdraagt aan voldoende toezicht op de straat en de openbare ruimte.

De L-vormige corridor tussen het Visma kantoor en de nieuwbouw vormt een aandachtspunt op het gebied van sociale veiligheid. Overdag, tijdens kantooruren zorgt de aanwezigheid van de hoofdentree van het Visma kantoor en de parkeergelegenheid in de corridor voor voldoende activiteit. Buiten kantooruren is de situatie anders, er zijn dan geen werknemers meer aanwezig in de corridor. Ook is de hoofdentree van de parkeerhub aan de Plotterweg gesitueerd, en doordat het interne trappenhuis voor verbindingen zorgt met de appartementen, zullen ook bewoners de corridor weinig gebruiken. Daarnaast is er slechts beperkt zicht op deze ruimte vanaf de straat, wat de sociale veiligheid verder beperkt.



Plotterweg straatniveau relatie tussen de plint en de openbare ruimte



Corridor parkeerhub en Visma kantoor



Openbare ruimte en het pocketpark

03.4 Wonen op hoogte

Wonen op hoogte brengt een groter risico op anonimiteit, afzondering en een lagere sociale binding met medebewoners en de omgeving met zich mee in vergelijking met wonen op maaiveld. De nieuwbouwontwikkeling aan de Plotterweg bestaat uit elf verdiepingen en kan worden onderverdeeld in drie lagen.

De onderste vijf verdiepingen vormen de stedelijke laag dit is de hoogte die vanaf de straat het meest zal worden ervaren, in deze lagen is het risico op anonimiteit het laagst.

De middenlaag bevindt zich op de zesde verdieping en vormt een tweede straatniveau op hoogte. Hier worden woningen ontsloten vanuit een gezamenlijke centrale, groene binnentuin van ca. 325 m². Het gebouw vormt zich rondom deze binnentuin en opent zich aan de zuidzijde van het stadsblok richting de Plotterweg.

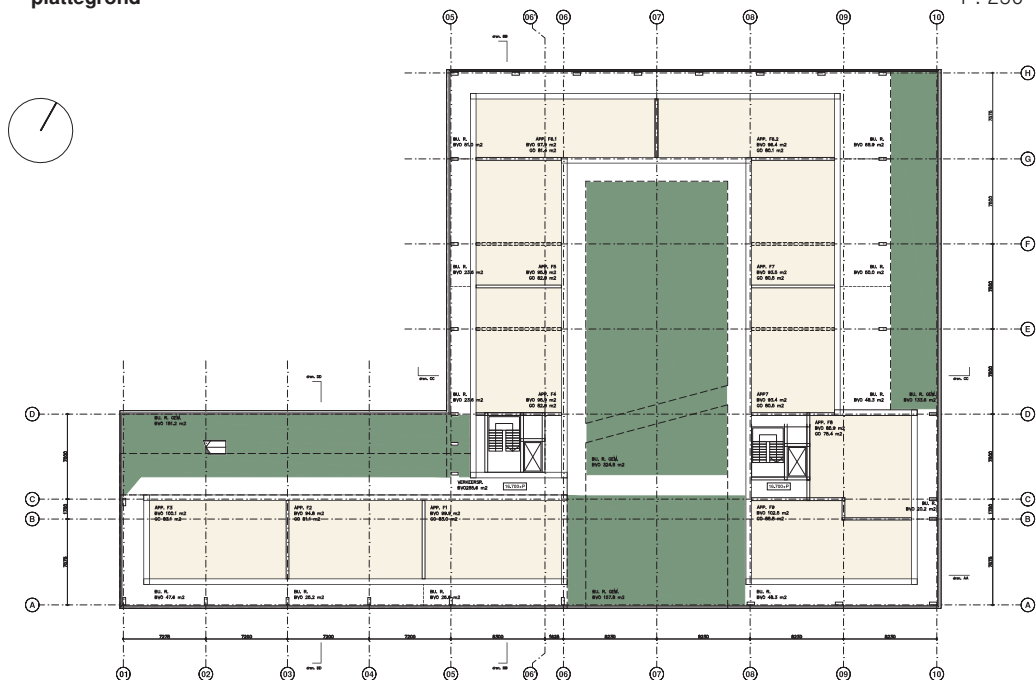
Door de strategische positionering van de trappenhuisen ontstaan er logische looproutes, waardoor spontane sociale interactie tussen bewoners kunnen ontstaan. Via deze looproutes is ook de parkeerhub en de fietsenstalling te bereiken. De binnentuin leent zich ook uitstekend voor sociale gelegenheden en wordt groen ingericht, zodat het gebied een uitnodigende verblijfsruimte wordt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Boven deze middenlaag is vervolgens de 'kroon' gevestigd, bestaande uit de zevende tot en met de elfde bouwlaag. De appartementen in deze laag worden via een galerij ontsloten die uitkijkt op de binnentuin, waardoor bewoners op elke verdieping zicht hebben op deze groene ruimte. Daarnaast zijn de galerijen van het oostelijk en westelijk bouwdeel met elkaar verbonden via loopbruggen, wat de ontmoeting tussen burens per verdieping stimuleert.



plattegrond

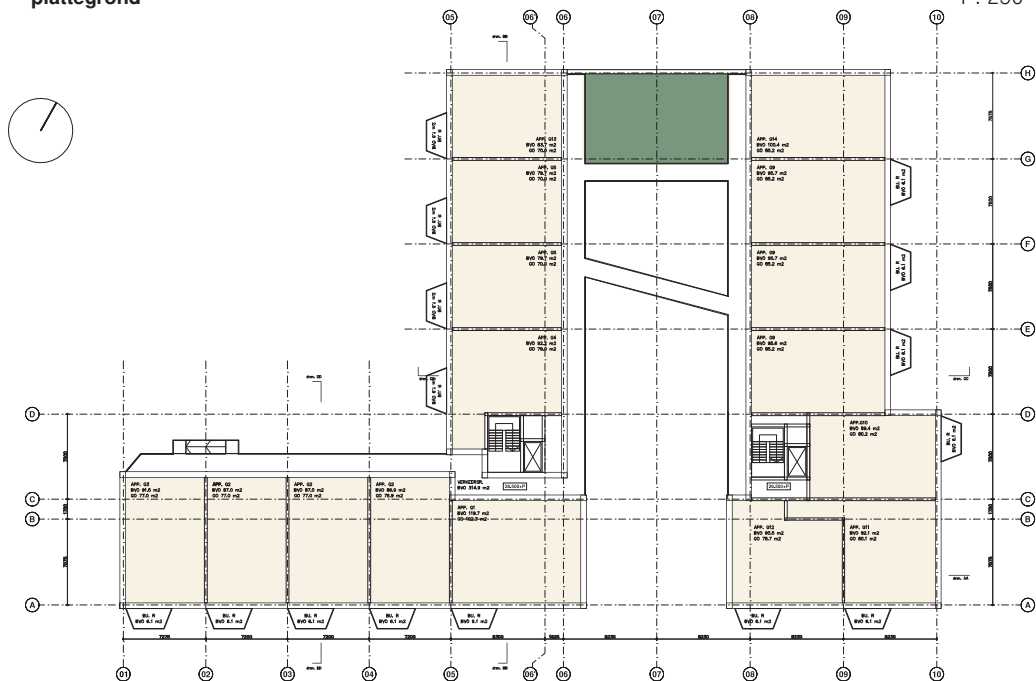
1 : 250



Plattegrond verdieping 6

plattegrond

1 : 250



Plattegrond verdieping 9

03.5 Uitzicht en privacy

Uitzicht

De appartementen op de stedelijke laag zijn gesitueerd aan het pocketpark of aan de Plotterweg, en bieden allemaal uitzicht op de openbare ruimte, zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer. Ook voor de appartementen en de kinderopvang in het vlindergebouw zal de ontwikkeling van het pocketpark het uitzicht aanzienlijk verbeteren. De middenlaag op de zesde verdieping, heeft aan alle zijden uitzicht. Alleen aan de oostzijde kijken de appartementen uit op de bovenste lagen van het Visma kantoor. Aan de noordzijde is het pand lager waardoor hier wel voldoende zicht op de omgeving is. De kroon verheft zich volledig boven het Visma kantoor en een groot deel van de omliggende bebouwing, die grotendeels bestaan uit gebouwen van vier tot vijf bouwlagen. Hierdoor hebben de woningen in de kroon een uitzicht over het gehele hoefkwartier.

Het uitzicht van de werkplekken in het Visma kantoor, die momenteel aan de parkeervoorziening gesitueerd zijn, zal aanzienlijk veranderen. De parkeerhub zal het zicht richting de Plotterweg grotendeels ontnemen. Daarentegen wordt de corridor en de parkeerhub overwegend groen ingericht, wat bijdraagt aan een fijn uitzicht.

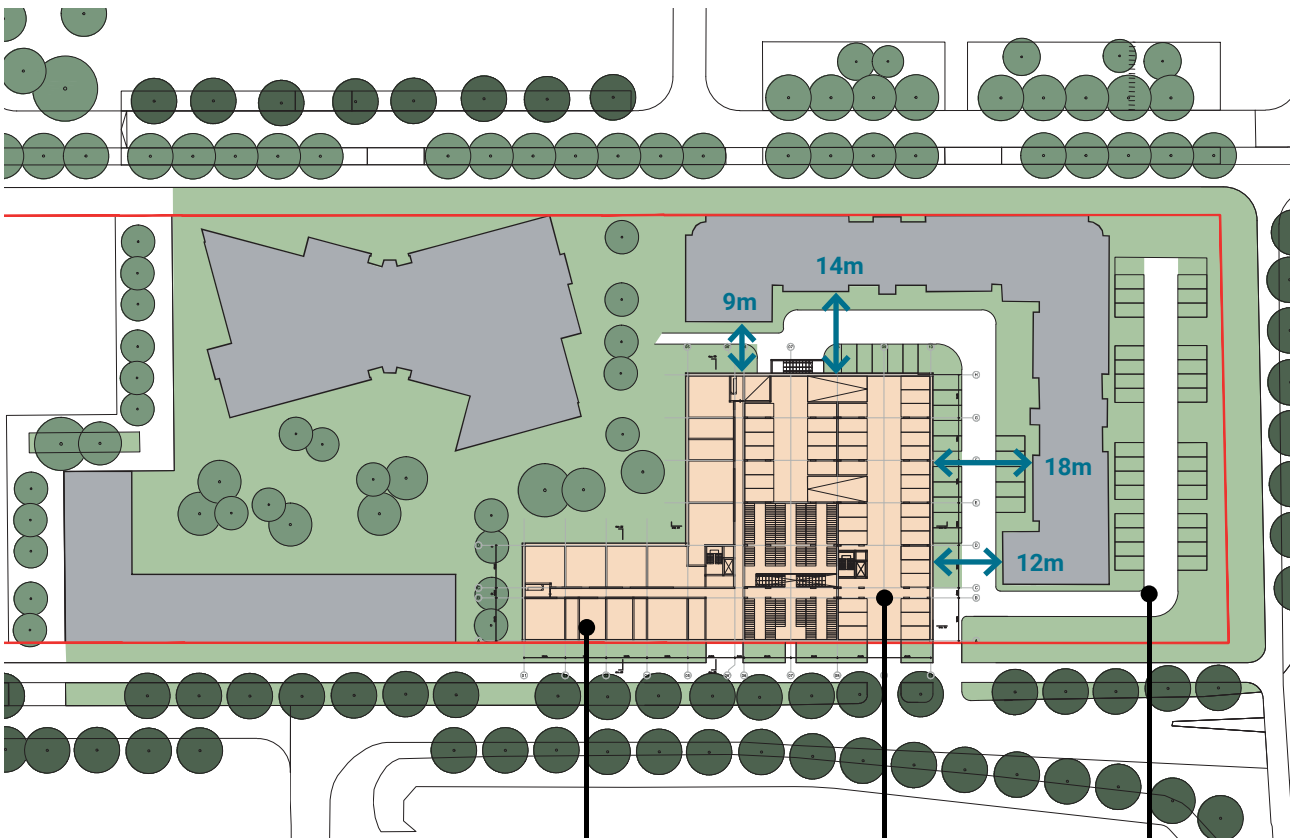
Privacy

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich in het Hoefkwartier, een gebied dat voornamelijk bestaat uit kantoren, bedrijven en onderwijsinstellingen. In de directe omgeving van de ontwikkeling zijn geen grondgebonden privé buitenruimtes aanwezig, wel bevinden zich in het vlindergebouw sociale huur appartementen met balkons aan de zuidzijde. De afstand tussen het vlindergebouw en de nieuw ontwikkeling is echter dusdanig groot (>20m) dat er naar verwachting geen privacy conflicten ontstaan.

De kantoren ten noorden en oosten van de ontwikkeling hebben grotendeels geen zicht op de balkons en appartementen vanwege de parkeerhub die daartussen ligt. Alleen de bovenste verdiepingen aan de oostzijde hebben gedeeltelijk zicht op de balkons en appartementen van de middenlaag en de onderste verdiepingen van de kroon. De zichtafstand van gevel tot gevel varieert hier tussen de 12 en 18m. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat deze mogelijke aantasting van de privacy alleen tijdens kantoortijden relevant is.



Isometrie



Situatietekening

03.6 Windhinder

Onderzoek en normstelling

Het windhinderonderzoek voor de ontwikkeling aan de Plotterweg 38 is uitgevoerd door Actiflow. De nieuwbouw zal een wijziging veroorzaken in het lokale windklimaat. Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van de Nederlandse norm NEN8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving.

Resultaten

Uit de resultaten blijkt dat de nieuwbouw zorgt voor een windluw klimaat op en rondom de projectlocatie. De omstandigheden rondom de nieuwbouw vallen volledig binnen de meest gunstige windhinderklasse A (geschikt voor iedere activiteit).

Het windklimaat is daarmee zeer geschikt voor zowel verkeersfuncties als verblijfsfuncties binnen het plangebied. De openbare ruimte kan hierdoor flexibel worden ingericht, zonder dat rekening hoeft te worden gehouden met zones met meer wind. Dit geldt ook voor de entrees van het gebouw. Daarvoor is een windhinderklasse A tot B gewenst. Gezien het windluwe klimaat rondom het gebouw wordt geen windhinder verwacht, ongeacht de plaatsing van de entrees. Daarnaast is er binnen het plangebied geen sprake van risico of slechts een beperkt risico op windgevaar.

De invloed van de nieuwbouw op het windklimaat is beperkt. Na realisatie zal er een acceptabel windklimaat aanwezig zijn.





Windhinder op voetgangersniveau
voor drie verschillende activiteiten

Windhinder
Goed Matig Slecht



Figuur 4
Windge-
voetgan

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft het windhinderonderzoek beoordeelt en concludeert dat er binnen het plan een goed windklimaat heerst en er geen risico is op windgevaar. Hoewel de windsituatie op balkons en dakterassen niet is onderzocht, geven de positieve resultaten over het gehele plangebied voldoende vertrouwen dat het windklimaat ook hier aangenaam is voor langdurig zitten. De gemeente ziet daarom geen noodzaak om aanvullende simulaties aan te vragen om dit formeel te bewijzen.

03.7 Zon en schaduwwerking

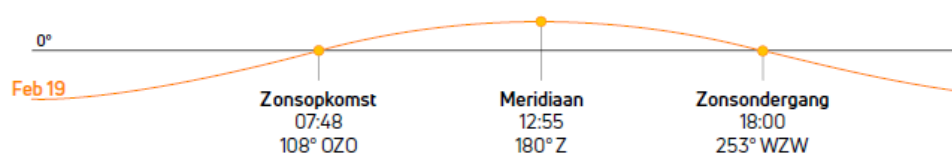
Onderzoek en normstelling

Door Actiflow is op 30 april 2025 een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Plotterweg 38 te Amersfoort en heeft als doel de bezonning in zowel de huidige als de toekomstige situatie te analyseren. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing van de nieuwbouw de directe omgeving zal beïnvloeden.

De beoordeling van bezonning of beschaduwing van gebouwen als gevolg van nieuwbouw is niet expliciet vastgelegd in wetgeving. Ook hanteert de gemeente Amersfoort geen lokaal toetsingskader. In de afwezigheid van nationaal en lokaal beleid is het gebruikelijk een bezonningsonderzoek uit te voeren volgens de TNO-norm, zoals beschreven in het rapport Daglichttoetreding en bezonning in de woonomgeving. Deze norm heeft betrekking op woningen en kijkt specifiek naar het midden van de vensterbank bij een raam van de woonkamer.

In dit onderzoek wordt dezelfde onderzoeksperiode gehanteerd als in de zogenoemde 'lichte' TNO-norm: van 19 februari tot en met 21 oktober. Binnen deze periode geldt 19 februari als referentiedag, die als basis dient voor toetsing aan de norm. Daarnaast is een aanvullend beeld geschetst van de bezonning op 21 maart en 21 juni.

De onderzoeksaanpak bestaat uit twee stappen: eerst is een schaduwanalyse uitgevoerd om de impact van het projectgebouw op de omgeving te bepalen. Vervolgens is een analyse gemaakt van de directe zonuren in het gebied en op de geveldelen waarop het project invloed heeft.



Zonnepad op 19 februari in Amersfoort



Impressie model toekomstige situatie

Resultaten

Voor 19 februari, het maatgevende moment, is een schaduwanalyse uitgevoerd met intervallen van een half uur. Voor 21 maart en 21 juni zijn aanvullende analyses uitgevoerd met intervallen van twee uur. Uit deze analyses blijkt dat de beschaduwing voornamelijk effect heeft op de gebieden direct ten oosten en ten westen van de nieuwbouw. De gebouwen in deze zones hebben grotendeels een andere functie dan wonen. Alleen een kantoor dat recentelijk is getransformeerd tot woningen wordt door de nieuwbouw beïnvloed.

In de analyse van de directe zonuren is de impact van de nieuwbouw op de zuidwestgevel van het bestaande woongebouw onderzocht. Hieruit blijkt dat op vrijwel alle meetpunten het aantal directe zonuren afneemt en dat op twee locaties de grenswaarde van minimaal twee uur directe bezonning niet wordt gehaald. Op sommige plekken neemt het aantal directe zonuren zelfs met meer dan drie uur af.

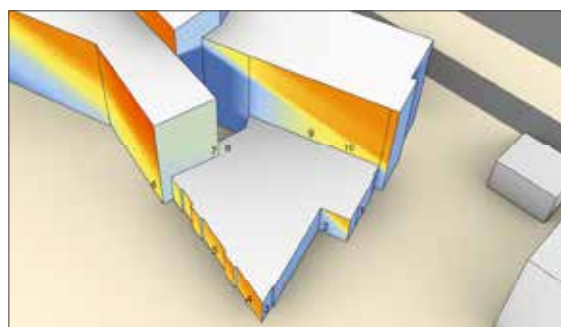
Of de betreffende woningen hiermee daadwerkelijk niet meer voldoen aan de 'lichte' TNO-norm, is afhankelijk van de specifieke woningplattegronden.



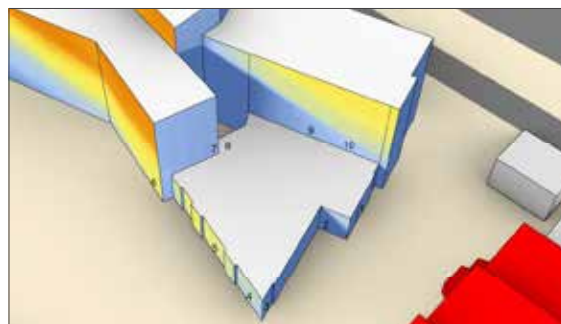
Schaduwanalyse bestaande situatie 19 februari



Schaduwanalyse toekomstige situatie



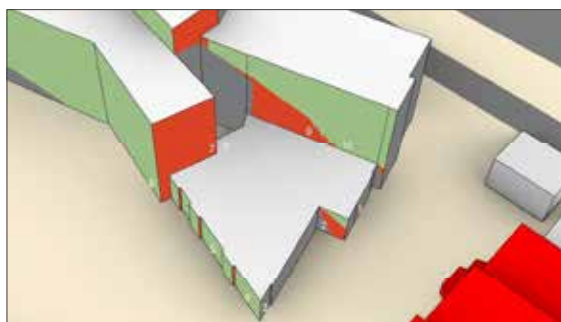
Directe zonuren analyse bestaande situatie



Directe zonuren analyse nieuwe situatie

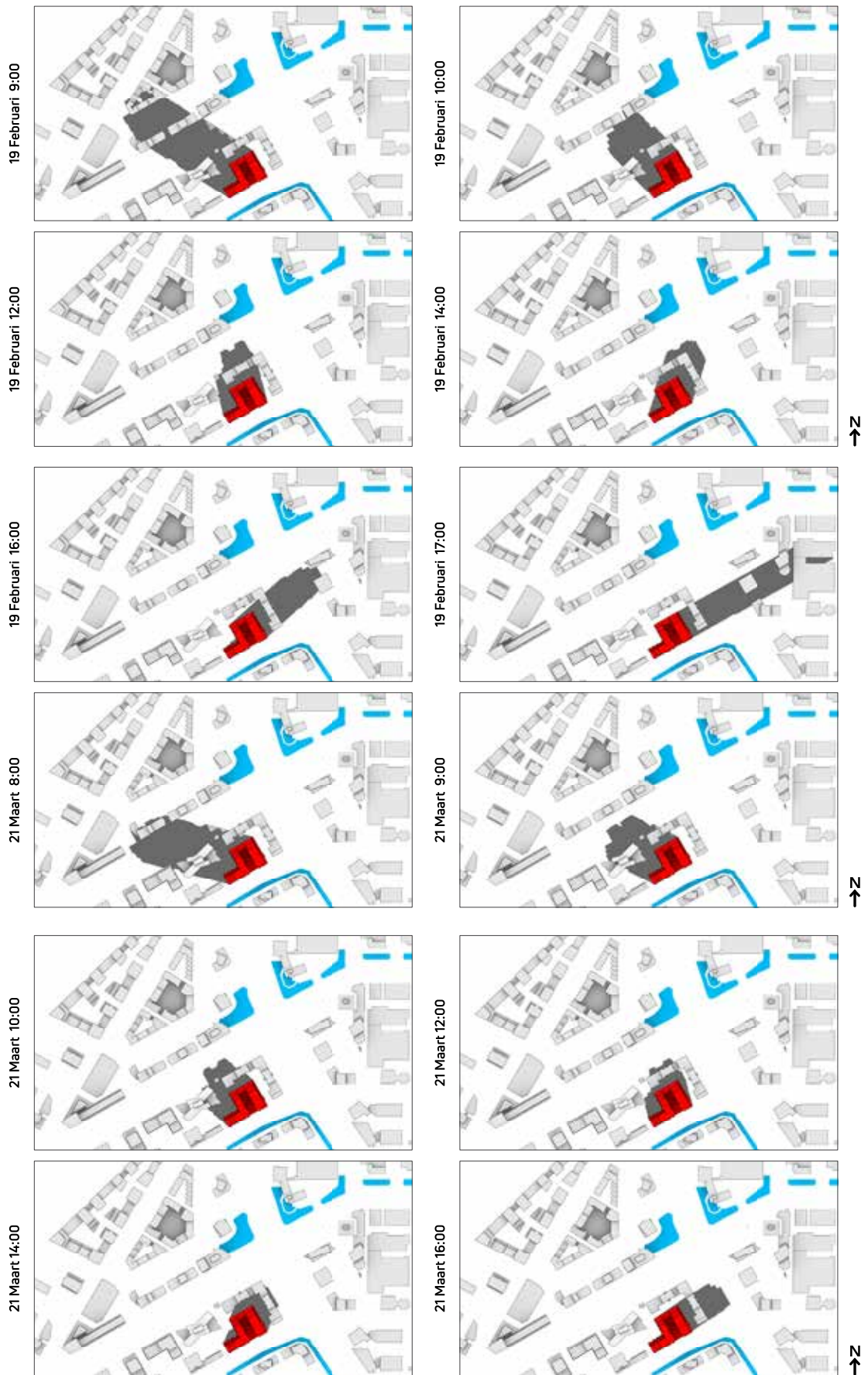
	Directe bezonning op 19 februari [uur]			
	#	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Afname bezonning
Flat Netwerklaan	1	01:20	00:00	01:20
	2	01:45	00:00	01:45
	3	01:15	00:00	01:15
	4	06:20	03:10	03:10
	5	05:55	03:55	02:00
	6	05:15	04:20	00:55
	7	03:30	01:30	02:00
	8	00:00	00:00	00:00
	9	04:15	01:45	02:30
	10	05:05	02:15	02:50

Directe zonuren per meetpunt 19 februari



Verschil in directe zonuren

- Bezonningsuren > 2, in bestaande en toekomstige situatie
- Bezonningsuren > 2 in de bestaande situatie en bezonningsuren < 2 in de toekomstige situatie
- Bezonningsuren < 2, in bestaande en toekomstige situatie



21 Maart 17:00



21 Maart 18:00



21 Juni 8:00



21 Juni 9:00



N
↑

21 Juni 10:00



21 Juni 12:00



21 Juni 14:00



21 Juni 16:00



N
↑

21 Juni 18:00



21 Juni 20:00



N
↑

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft de bezonningsstudie beoordeelt en stelt dat de woningen waar de lichte TNO-norm niet gehaald wordt gaat om een woonruimte op de begane grond en twee appartementen één op de eerste en één op de tweede verdieping. De conclusie vanuit de gemeente is dat de impact van het nieuwe woongebouw relatief beperkt is, gezien de beoogde dichtheid in het Hoefkwartier en het minimale aantal appartementen dat hierdoor getroffen wordt. Volgens de gemeente is er hierdoor geen sprake van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit in bredere zin, maar van een verslechtering van de aantal uren zonlicht van een beperkt aantal appartementen, namelijk 3. De conclusie is dat dit geen problemen oplevert in het process, mede omdat de TNO-norm geen wettelijke norm is, maar een leidraad voor de beoordeling van bouwplannen.

03.8 Daglichtfactor

Cauberg Huygen heeft daglichtfactorberekeningen uitgevoerd voor het Visma-kantoor in Amersfoort. Omdat op korte afstand van het bestaande kantoor een nieuw woongebouw wordt ontwikkeld, heeft de gemeente vragen gesteld over de daglichttoetreding in de kantoorruimtes. Om een eventuele afname inzichtelijk te maken, zijn vijf representatieve ruimtes binnen het kantoorgebouw onderzocht. Voor zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie met nieuwbouw is de daglichtfactor in kaart gebracht.

Toetsingskader

Volgens de huidige bouwregelgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), wordt bij de beoordeling van daglichttoetreding gebruikgemaakt van de NEN 2057. Daarbij worden gebouwen op een ander perceel niet meegenomen. Vanuit de regelgeving wordt de daglichttoetreding in het Visma-kantoor door de nieuwbouw op het naastgelegen perceel dus niet gehinderd.

Voor de daglichtfactor bestaan momenteel nog geen wettelijke eisen. In Stb. 2022, 360 zijn echter voorgenomen eisen opgenomen voor nieuw te bouwen kantoren. Hiervoor geldt een minimale daglichtfactor van 0,4% voor een verblijfsgebied en 0,3% voor een verblijfsruimte.

Om de impact van de nieuwbouw op het bestaande kantoorgebouw inzichtelijk te maken, zijn de resultaten vergeleken met deze voorgenomen eisen. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat het gaat om eisen voor nieuw te bouwen kantoren, wat in dit geval niet aan de orde is. Bovendien vormen deze eisen geen wettelijk toetsingskader.

Ruimte	Oppervlakte	Verblijfsgebied	Verblijfsruimte
Vergaderruimte	14,5 m ²	1,5%	1,5%
Kamer 0,07	10,9 m ²	2,8%	2,8%
Boardroom	30,7 m ²	2,1%	2,1%
HR-ruimte	38,4 m ²	2,1%	2,1%
Uitwijk extern	3,3 m ²	3,1%	3,1%

Daglichttoetreding bestaande situatie

Ruimte	Oppervlakte	Verblijfsgebied	Gekrijtstreepte oppervlakte	Oppervlakte na krijtstreden	Verblijfsruimte	Gekrijtstreepte oppervlakte
Vergaderruimte	14,5 m ²	0,4%	4,4 m ²	10,1 m ²	0,3%	-
Kamer 0,07	10,9 m ²	0,6%	-	-	0,6%	-
Boardroom	30,7 m ²	0,4%	-	-	0,4%	-
HR-ruimte	38,4 m ²	0,9%	-	-	0,9%	-
Uitwijk extern	3,3 m ²	1,8%	-	-	1,8%	-

Daglichttoetreding nieuwe situatie

Resultaten

Van een vijftal ruimtes van het bestaande kantoorgebouw zijn daglichtfactorberekeningen opgesteld dit zijn de maatgevende en representatieve ruimtes voor het kantoorgebouw met een korte afstands tot de nieuwbouw: vergaderruimte op de begane grond, kamer 0.07 op de begane grond, boardroom 1e verdieping, HR-ruimte 1e verdieping, en uitwijk extern 1e verdieping.

Uit de resultaten blijkt dat er door het nieuwe woongebouw een afname is in daglichttoetreding voor de ruimtes in het bestaande kantoorgebouw. Formeel geldt er geen toetsingskader voor deze ruimtes, maar als de resultaten naast de voorgenomen eisen met betrekking tot nieuw te bouwen kantoorfuncties worden gelegd, kunnen alle ruimtes hieraan voldoen. In de vergaderruimte dient er gekrijtstreept te worden. Dit komt door de ligging op de begane grond, waardoor deze ruimte meer belemmerd wordt door het nieuwe woongebouw. Hiermee komt er in de vergaderruimte alsnog voldoende daglicht binnen.

Beoordeling gemeente

Na aanleiding van de daglichtfactorberekeningen concludeert de gemeente tevens dat, ondanks het ontbreken van een formeel toetsingskader voor bestaande kantoren, alle ruimtes in het huidige kantoorgebouw voldoen aan de beoogde eisen voor nieuwe kantoorfuncties.

04. Beeldkwaliteits aspecten

04.1 Het gebouw en de plint

Uitstraling en vormgeving

Het volume van de nieuwbouw is opgedeeld in 3 lagen: de stedelijke laag, de middenlaag en de kroon. Dit sluit aan bij de hoogbouwprincipes uit het Ontwikkelkader De Hoef-West. De plint aan de zuid- en oostzijde, is open en transparant met grote raampartijen, en heeft een sobere, contrasterende vormgeving en materialisering ten opzichte van de bovenliggende verdiepingen. De plint is 4m hoog, en bevat duidelijk vormgegeven entrees voor de woningen, de parkeerhub en de fietsenstallingen. Daarnaast zijn er aan de Plotterweg een aantal setbacks in de gevel aanwezig, waardoor ruimte ontstaat voor kleine voortuinen die de overgang vormen tussen openbaar en privé. De verscheidenheid in de gevel qua vormgeving en entrees draagt bij aan een dynamisch straatbeeld. De plint bevat naast wonen en parkeren, geen andere voorzieningen of publieke functies, in het Ontwikkelkader De Hoef-West zijn deze functies meer passend aan de Netwerklaan richting station Schothorst.

De stedelijke laag boven de plint bestaat uit metselwerk van rode bakstenen en heeft een gedetailleerde vormgeving. Qua uitstraling, maat en korrel sluit het hoofdvolume aan op de omliggende bebouwing en maakt op deze manier deel uit van het weefsel van de wijk. Dankzij de balkons en entrees krijgt het gebouw een uitnodigende woonuitstraling richting de Plotterweg en het pocketpark.



Gebouw uitstraling aan de Plotterweg

De gevels van de parkeerhub zijn minder representatief, maar zijn opengewerkt en begroeid met gevelgroen. Langs de Plotterweg zorgt dit voor een subtiele geleding van de gevel. De kroon, die lijkt te zweven boven het hoofdvolume vanwege de setback van de middenlaag, torent uit boven de omliggende bebouwing en heeft eenzijdige representatie.

De kroon heeft een lichte uitstraling en krijgt een bijzonder karakter vanwege de trapeziumvormige, uitkragende balkons, die als doorlopend element de gevel decoreren. Trapsgewijs wordt de kroon compacter, waardoor er ruimte ontstaat voor grote daktuinen en groene daken. De hoogbouw wordt door de balkons duidelijk herkenbaar als woonvolume, hierdoor sluit het stadsblok aan bij de ambitie om van de Hoef een gemengd woon-werkgebied te maken.



Gevelbeeld vanaf kruising Outputweg-Plotterweg

04.2 De buitenruimte

Openbare ruimte

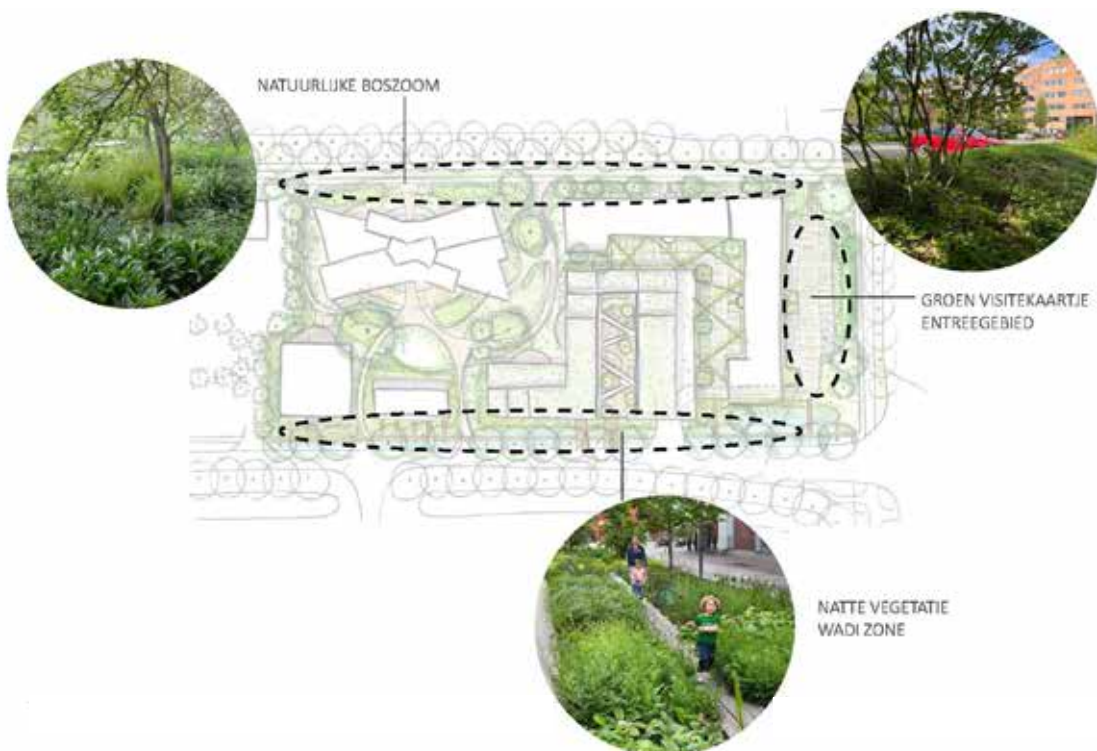
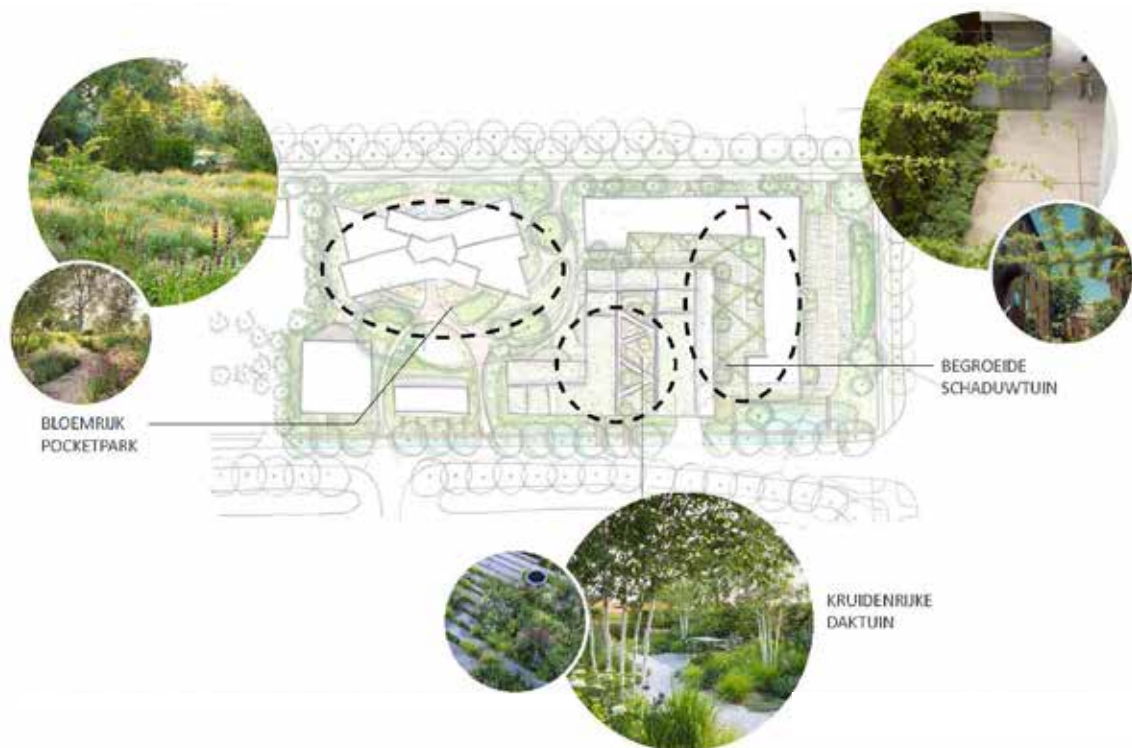
De huidige situatie bestaat uit een volledig verhard en sfeerloos parkeerterrein, deze ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van verschillende soorten groen. Dit vormt een grote meerwaarde voor de ontwikkeling van het stadsblok. De nieuwe buitenruimte kan onderverdeeld worden in 3 karakteristieke sferen: het bloemrijke pocketpark, de begroeide schaduwtuin in de corridor en de kruidenrijke daktuinen. Daarnaast kent het gebied ook drie verschillende groene randen. Aan de zuidzijde parallel aan de Plotterweg bevindt zich een wadi zone geschikt voor natte vegetatie en wateropvang. De oostzijde wordt het groene visitekaartje voor de hoofdentree van het Visma kantoor. Aan de noordzijde wordt de natuurlijke boszoom versterkt. Het plangebied is een openbare doorwaadbare zone met verschillende wandelroutes, waar plekken om te spelen, bewegen en ontmoeten aan gekoppeld zijn.

Klimaatbestendigheid, duurzaamheid en biodiversiteit

Het ontwerp van de buitenruimte is ook gericht op klimaatadaptatie en duurzaamheid en biodiversiteit. De toevoeging van groen draagt bij aan verkoeling en helpt hittestress tegen te gaan, wat de leefbaarheid verbetert. De wadi's langs de Plotterweg ontlasten de riolering door regenwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Daarnaast wordt bij de inrichting van de buitenruimte zoveel mogelijk gebruikgemaakt van lokale afvalstromen, wat bijdraagt aan een circulaire en duurzame omgeving. Het ontwerp van de buitenruimte zet ook in op het versterken van de biodiversiteit, met diverse groene zones waar verschillende planten en dieren zich kunnen vestigen. Zo wordt de buitenruimte specifiek ingericht om vlinders, insecten en vogels aan te trekken en een ecologisch waardevolle omgeving te creëren.



Klimaatadaptatie en natuurinclusieve buitenruimte



05. Conclusies

05 Conclusies

De planlocatie aan de Plotterweg ligt binnen ontwikkelzone De Hoef-West, een gebied dat wordt getransformeerd van bedrijventerrein naar een levendige stadswijk waar werken, wonen en recreëren samenkomen. Doordat het bouwblok elf bouwlagen hoog wordt, is het te karakteriseren als hoogbouw. Daarom is het effect van hoogbouw middels deze rapportage in beeld gebracht.

De nieuwe ontwikkeling draagt met de realisatie van een aantrekkelijk, gemixt stadsblok bij aan de groei, verduurzaming en inclusiviteit van de stad en sluit daarmee aan bij de Amersfoortse ambities.

Het nieuwe stadsblok heeft een open, transparante uitstraling aan de Plotterweg en richting het Vlindergebouw. Het ontwerp bevordert de verbinding en doorwaadbaarheid, met openbare routes die de Netwerklaan en Plotterweg met elkaar verbinden. De openbare ruimte bevat verschillende natuurinclusieve verblijfsplekken, waarbij belangrijke bomen worden behouden en, waar mogelijk, verplaatst. Daarnaast worden groenstructuren toegevoegd ter bevordering van de biodiversiteit. Parkeren wordt zoveel mogelijk collectief en uit het zicht opgelost op de kavel.

Stedenbouwkundig sluit de bebouwing aan op de principes van De Hoef-West, met verspringende rooilijnen aan de Plotterweg, toegankelijke plinten en een opbouw in bouwhoogtes die zorgt voor een dynamisch straatbeeld. Het plan creëert zo een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor bewoners, werknemers en bezoekers.

Sociale veiligheid is goed gewaarborgd aan de zuid- en westzijde van het gebouw, waar de open plinten van de appartementen zorgen voor interactie en toezicht op de openbare ruimte. Ook op de openbare daktuinen op de bovenste lagen van het gebouw wordt, door verschillende looproutes, sociale interactie tussen bewoners gestimuleerd. De L-vormige corridor tussen het Visma-kantoor en de nieuwbouw kent echter beperkte sociale veiligheid, met name buiten kantooruren, vanwege het beperkte zicht en activiteit in deze zone. Het advies is om de corridor na kantooruren af te kunnen sluiten en/of een goed verlichtingsplan toe te passen om de veiligheid van de ruimte te waarborgen.

De invloed van de hoogbouw is met fotocollages in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat het gebouw geen nadelige invloed op de omgeving heeft. Het gebouw is voornamelijk zichtbaar langs de as van de Outputweg, waar de alzijdig ontworpen kroon van de nieuwe ontwikkeling boven de vier- tot vijf-laagse kantoorpanden uitsteekt en een markant herkenningspunt vormt. Op deze manier draagt de ontwikkeling bij aan het creëren van een stedelijke stadswijk. De effecten van de nieuwbouw vormen verder geen belemmering wat betreft privacy en uitzicht.

Ook vormt de nieuwbouw geen belemmeringen op het gebied van bezonning en wind in de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de hoogbouw geen nadelige invloed heeft op de omliggende omgeving en aansluit bij de Amersfoortse ambities, de principes uit het ontwikkelkader De Hoef-West en de voorwaarden uit de Hoogbouwvisie van Amersfoort.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd.

Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.