



Amersfoort

Utrechtseweg 1 en 2-4

Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

6 april 2022



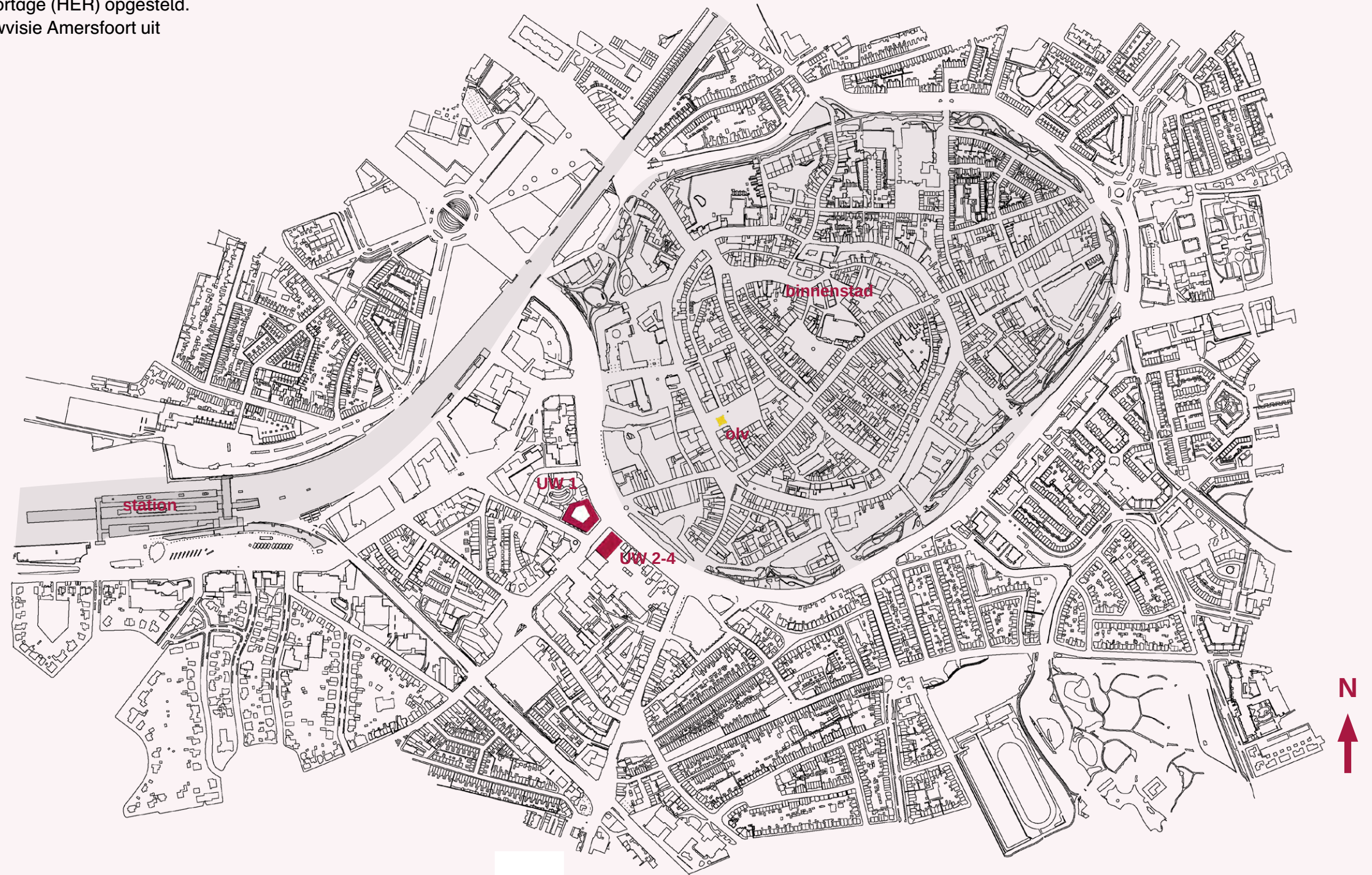
Inhoudsopgave

Inleiding	03	BIJLAGEN	50
Plangebied: UW1 en UW 2-4.....	03	Toets aan Kaarten Hoogbouwvisie Amersfoort	51
Koppeling tussen de hoogte, ambities en betekenis van hoogbouw....	04	Participatie	60
Beleidskaders			
•Structuurvisie Amersfoort 2030	05		
•Hoogbouwvisie Amersfoort	06		
•Deltaplan Wonen	10		
Thema 1 - Bijdrage aan de Amersfoortse ambities	11		
De groeiende stad	12		
De duurzame stad	13		
De inclusieve stad	14		
Thema 2 - beleving en inpassing in de omgeving	15		
Stedenbouwkundige context	16		
Cultuurhistorische context	17		
Aansluiting op de omgeving	21		
Zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren	24		
Wijzigingen stadssilhouet	25		
Beleving op straat	28		
Mobiliteit	31		
Parkeren	32		
Windhinder	33		
Zon en schaduwwerking	34		
Privacy	37		
Thema 3 - Beeldkwaliteitsaspecten	38		
Gebouw	39		
Uitstraling	40		
De Plint	42		
Aansluiting op de openbare ruimte	43		
Alzijdigheid op de lager gelegen verdiepingen	44		
Alzijdigheid op de hoger gelegen verdiepingen	45		
Ontmoeten: levendigheid op de begane grond	46		
Overgangen en hoogteverschillen	47		
Ecologie	48		



Inleiding

Voor u ligt de Hoogbouweffectrapportage (HER) voor de herontwikkeling van de locaties aan de Utrechtseweg 1 en 2-4 in Amersfoort. De bestaande hoogte op beide locaties zal door herontwikkeling veranderen: het wordt hoger dan het nu is. Om helderheid te scheppen over de impact van de nieuwbouw op het bestaande is deze Hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld. Leidraad voor deze HER is de Hoogbouwvisie Amersfoort uit 2019.



Inleiding

Plangebied: UW1 en UW2-4

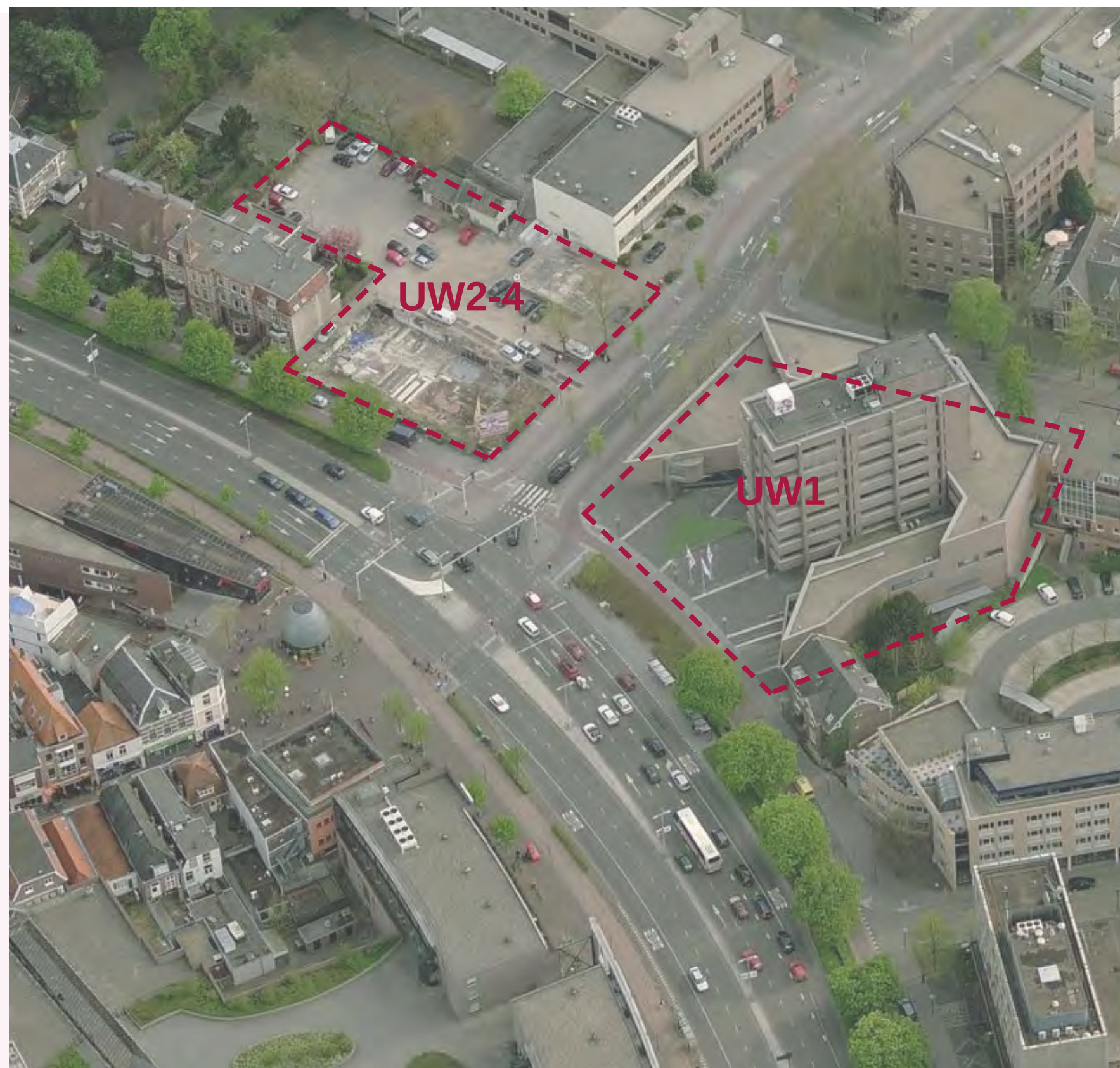
Op de hoek van de Utrechtseweg met de Stadsring liggen de ontwikkellocaties UW1 en UW2-4. Het voormalige SNS-kantoorgebouw hoek Stadsring-Utrechtseweg en Snouckaertlaan (UW1) staat grotendeels leeg. De tegenoverliggende locatie (UW2-4) is sinds 2006 onderwerp van mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Deze locatie fungeert nu vooral als “goedkoopste parkeerplaats van Amersfoort”. De beoogde nieuwe gebouwen zorgen voor een stedelijke verdichting, en sluiten aan bij de ambities van de stad. Deze verantwoorde verdichting kent een intensief voortraject, een samenwerking tussen ontwikkelaar, architect, supervisor en gemeente.

Koppeling tussen de hoogte, ambities en betekenis

In de Amersfoortse Hoogbouwvisie is hoogbouw in een aantal verschillende categorieën ingedeeld: middelhoogbouw, hoogbouw en hoogbouw+. Bij iedere categorie is een aantal randvoorwaarden opgesteld. Zo moet bij middelhoogbouw tussen 5 tot en met 8 lagen binnen de bestaande structuren van de buurt passen, plus bijdragen aan de ambities van Amersfoort. Hoogbouw tussen 8 tot en met 16 lagen moet passen binnen bovenstaande voorwaarden en van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is. Voor hoogbouw+ gelden de randvoorwaarden voor middelhoogbouw plus hoogbouw; daarnaast dient hoogbouw+ van betekenis te zijn voor de stad én een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet, of dit niet negatief beïnvloeden. Op de kavels UW1 en UW2-4 is sprake van middelhoogbouw (UW1) en hoogbouw (UW2-4).

Invulling

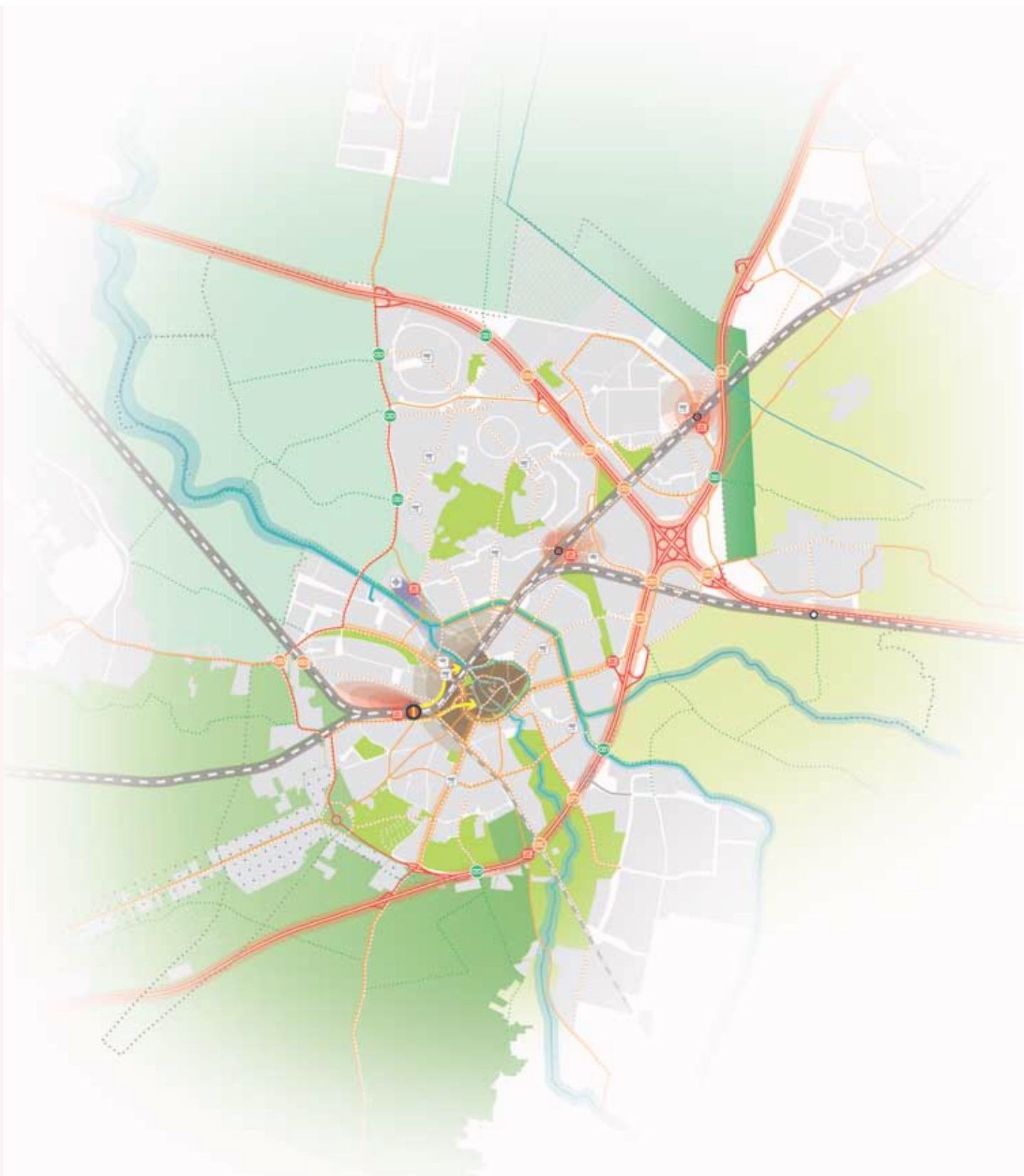
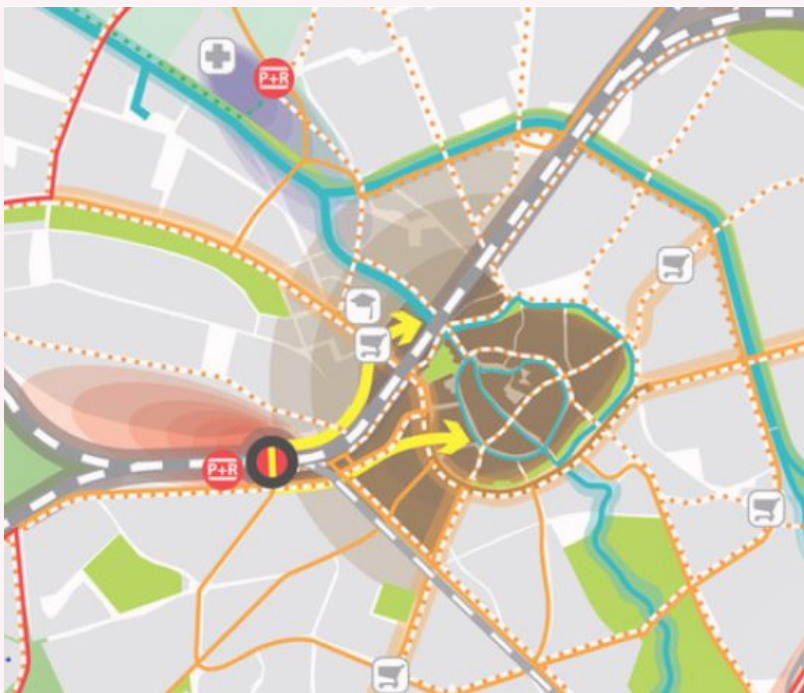
Het voorliggende plan gaat uit van het toevoegen van in totaal 203 woningen in een (hoog)stedelijk dichtheid. De woningen zijn voor een brede doelgroep bestemd: van sociale huurwoningen tot middeldure huur- en vrije sectorwoningen. De begane grond, met name in UW 2-4, krijgt voor een belangrijke gedeelte een commerciële functie, met de mogelijkheid om het in kleine of middelgrote eenheden te verdelen. Door verdichting in combinatie met het gemengde woonprogramma en een aantrekkelijke, levendige plint leveren de gebouwen een belangrijke bijdrage aan de inclusieve stad.



Inleiding: beleidskaders

Structuurvisie Amersfoort 2030

In de structuurvisie wordt de ontwikkelrichting voor het jaar 2030 beschreven. Hierbij wordt ingegaan op bepaalde gebieden in de stad en algemene aspecten waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. In de visie wordt het belang van verbetering van de voetgangersroute van station naar binnenstad aangegeven, in de bijgevoegde tekening gesymboliseerd met de gele pijlen. Op dit moment wordt hard gewerkt aan de invulling van deze opgave. Als eerste stap is voor het stationsgebied de gebiedsvisie op hoofdlijnen vastgesteld. Aansluitend wordt gewerkt aan het inrichtingsplan voor het stationsgebied/route binnenstad. De Snouckaertlaan maakt onderdeel uit van dit inrichtingsplan.



3.1 Visiekaart Amersfoort 2030
Legenda

- Stadshart
- Stedelijke ontw. vanuit Stadshart
- Ziekenhuis
- Stedelijke ontw. vanuit ziekenhuis
- Knooppunt (hoofdstation)
- Knooppunt (station / halte)
- Stedelijke ontw. vanuit knooppunt
- Rijksweg
- Westelijke ontsluiting
- P+R locatie
- Hoofdverbinding auto
- Hoofdverbinding fiets
- Hoofdverbinding fiets - recreatief
- Stad-landverbinding
- Levendige stadsradiaal
- Stad-stad verbinding
- Voetgangersroute station-binnenstad
- Oversteekbaarheid Stadsring
- Hoofdspoor
- Goederenspoor
- Stadspark (sport, rust & reuring)
- Buitengebied polder
- Buitengebied beekdalen
- Buitengebied bos & heide
- Ontwikkeling uitleggegebied
- Beek / Waterloop
- Werklandgoederen
- Hoofdwinkelcentrum / Wijkcentrum
- HBO / Universiteit

Visiekaart Amersfoort 2030 (bron: Structuurvisie Amersfoort)

Inleiding: beleidskaders

Hoogbouwvisie Amersfoort

Amersfoort heeft een grote woningbouwopgave en het grootste deel van deze woningen zal gerealiseerd worden binnen de bestaande stad. Hoogbouw kan een belangrijke rol spelen bij het bereiken van de gemeentelijke ambities. Een aantal belangrijke relevante punten uit de hoogbouwvisie:

1. Binnen de Hoogbouwvisie wordt onderscheid gemaakt op basis van hoogte voor de invloed en betekenis van gebouwen. Hoe hoger het gebouw, des te groter de invloed op de omgeving en des te groter de betekenis voor (het aanzicht van) de stad. Uiteindelijk is de kwaliteit leidend en ligt de lat hoog met betrekking tot architectuur, beleving, ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en buitenruimte.
2. De Onze Lieve Vrouwetoren is een icoon en herkenningspunt voor Amersfoort en dient als zodanig behouden te blijven. De zichtassen vanuit de wederopbouwwijken op de Onze Lieve Vrouwetoren zijn heel kenmerkend en uniek voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amersfoort. Dit betekent dat de toren zichtbaar moet blijven vanaf de belangrijkste aanrijroutes, en dominante en historische zichtlijnen.
3. Aan de Stadsring past middelhoogbouw tot 9 lagen en wordt hoogbouw niet aangemoedigd. Een uitzondering hierop is de hoek Utrechtseweg/Stadsring. Samen met het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg markeert deze de route van het station naar binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding tussen binnenstad en station zijn op deze plekken hoogteaccenten mogelijk ('stepping stones'). De hierboven genoemde uitzonderingslocatie aan de Stadsring is onderdeel van deze ontwikkeling, waar hoogbouw is toegestaan.



Inleiding: beleidskaders

Stationsgebied Amersfoort Centraal: Gebiedsvisie op hoofdlijnen

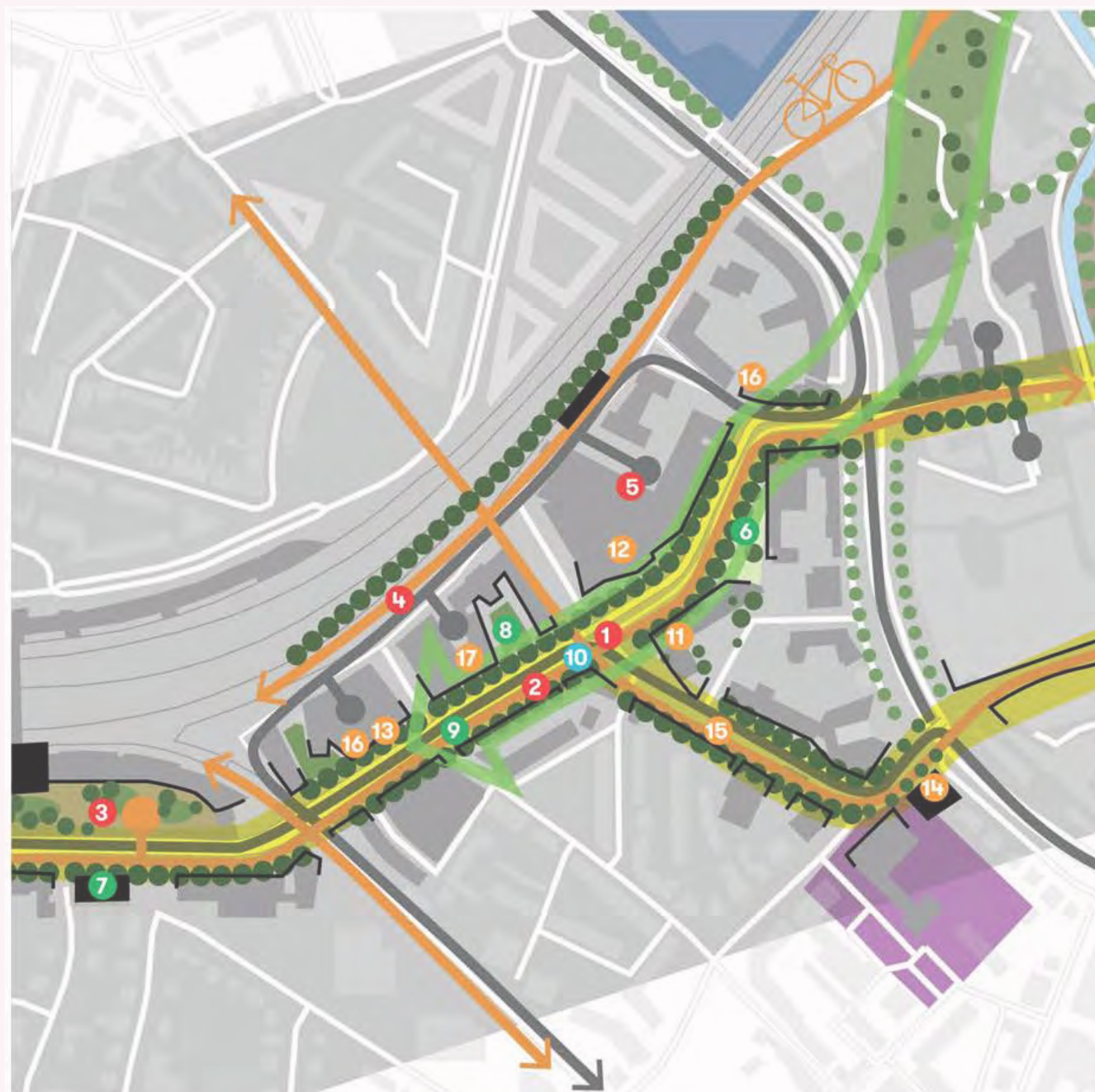
Een stationsgebied met een goed functionerend stationsplein, een fijne verblijfsruimte met een makkelijke toegang tot de fietsenkelder, veel groen en een gastvrije en levendige route van station naar de binnenstad. Dat is de essentie van de Gebiedsvisie Amersfoort Centraal. Het Stationsgebied is straks een welkomsporthaal voor bezoekers aan onze historische en veelzijdige stad.

De Gebiedsvisie op hoofdlijnen is in mei 2020 vastgesteld door de raad. De belangrijkste items in deze gebiedsvisie die raakvlakken hebben met deze ontwikkeling zijn:

- Herinrichting Snouckaertlaan met actieve plinten (15)
- Herontwikkeling hoekgebouw (14)

De gebiedsvisie is de afgelopen tijd uitgewerkt tot een (concept) voorlopig ontwerp. Hoewel het nog geen formeel beleidskader is, hebben we ter informatie de stand van zaken van de uitwerking van de routing Station – Binnenstad opgenomen.

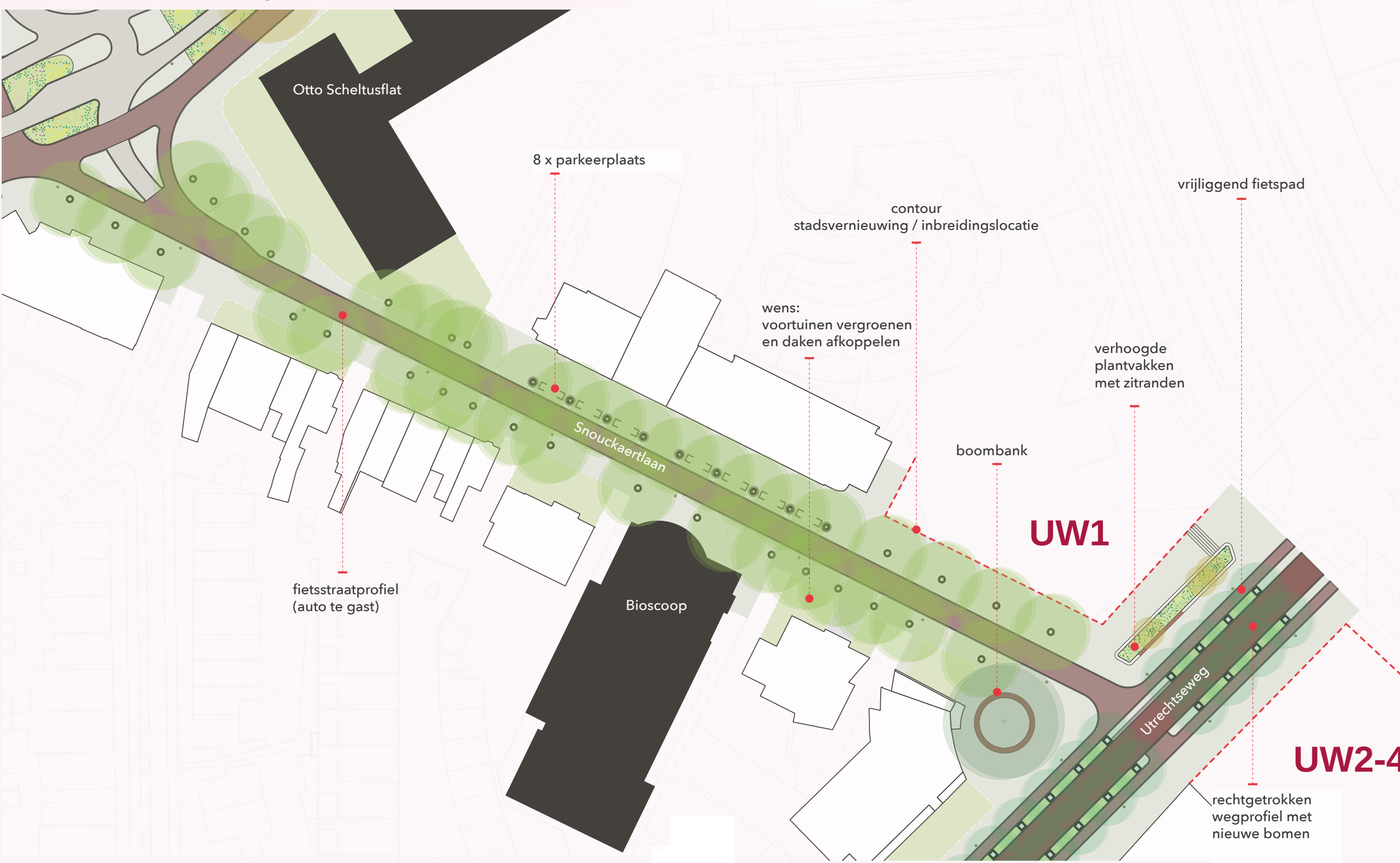
De beide ontwikkelingen raken elkaar en zullen op elkaar worden afgestemd. Voor de Snouckaertlaan wordt gedacht aan herinrichting met meer ruimte voor langzaam verkeer en herstel van de bomenlaan. Voor de Utrechtseweg is de intentie om deze weg op termijn recht door te trekken.



Inleiding

Uitwerking verbinding route station - binnenstad

Snouckaertlaan en Utrechtseweg



Inleiding

visualisatie Snouckaertlaan - toen, nu en straks



Inleiding: beleidskaders

Deltaplan Wonen

Amersfoort is een aantrekkelijke stad om te wonen. De gemeente wil dat graag zo houden en een aantrekkelijke stad blijven voor iedereen: een inclusieve stad. Ook in 2030 wil de gemeente dat Amersfoort een gezonde, diverse sociale structuur heeft waar verschillende mensen prettig wonen. De gemeente wil dat Amersfoort een thuis is voor verschillende mensen die er hun talenten kunnen ontplooiën: van jong tot oud, van alleenstaande tot gezin, van kwetsbaar tot zelfredzaam, van een smalle tot ruime beurs, van technische vakmensen tot leraren tot verplegers tot kenniswerkers. Daarom wil Amersfoort dat alle inwoners in 2030 in een passende en betaalbare woning wonen. Dat is vastgelegd in het gemeentelijk Deltaplan Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort van april 2019. Dit houdt in, dat er tot 2030 jaarlijks 1.000 woningen bijgebouwd dienen te worden. Hiervan is 35 procent sociale huur en 20 procent ‘middensegment’. Een belangrijk onderdeel van het deltaplan is het accent op duurzaam ruimtegebruik, ofwel zoveel mogelijk binnenstedelijke woningbouw om het landschap om Amersfoort zoveel mogelijk te behouden.

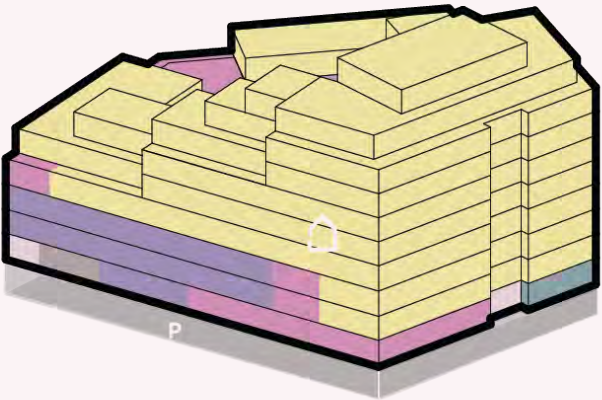
Thema 1

Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

Thema 1: bijdrage aan de Amersfoortse ambities

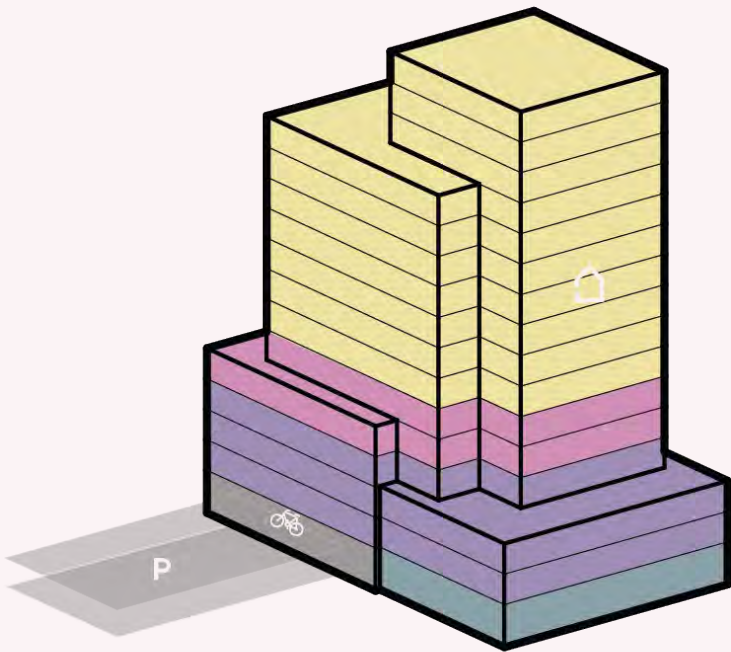
Groeiende stad

De ambitie van Amersfoort om meer woningen toe te kunnen voegen is groot. Dat houdt onder meer in dat binnenstedelijke verdichting plaats gaat vinden, zoals op de locatie UW1 en UW 2-4. Deze binnenstedelijke verdichting voldoet aan de grote vraag aan binnenstedelijk wonen. Die vraag komt in alle woonsegmenten voor: van sociale huur tot aan vrije sectorwoningen, plus alle categorieën die zich daartussenin bevinden. De ontwikkeling op UW1 en UW2-4 biedt ruimte aan een grote mix van financieringscategorieën en groottes: van 50 tot 200 vierkante meter. Wij zijn ervan overtuigd dat iedereen recht heeft om te mogen wonen op een dergelijke mooie, centraal gelegen stedelijke locatie. Hiermee wordt aangesloten op de groeiambities van Amersfoort.



UW 1

		46 koop (45%)
		21 middenhuur (20%)
		36 woningen sociaal/goedkope koop (35%)
		1000 m² commercieel
		ca. 100 fietsplekken + bergingen
		58 pp
		103 woningen
BVO		11900 m²
GO		7740 m²



UW 2-4

		45 koop (45%)
		20 middenhuur (20%)
		35 woningen sociaal/goedkope koop (35%)
		390 m² commercieel
		ca. 380 fietsplekken
		48 parkeerplaatsen
		100 woningen
BVO		10800 m²
GO		6900 m²

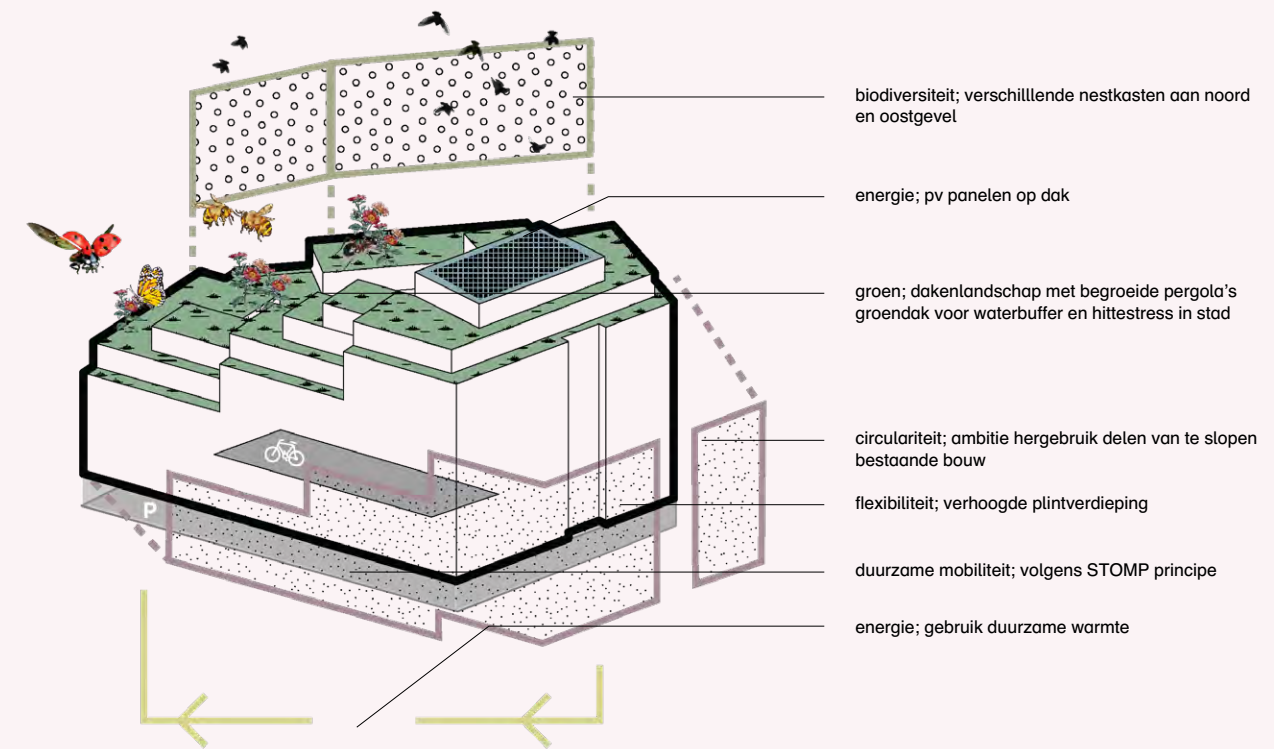
Totaal aantal woningen ca. 200

Thema 1: bijdrage aan de Amersfoortse ambities

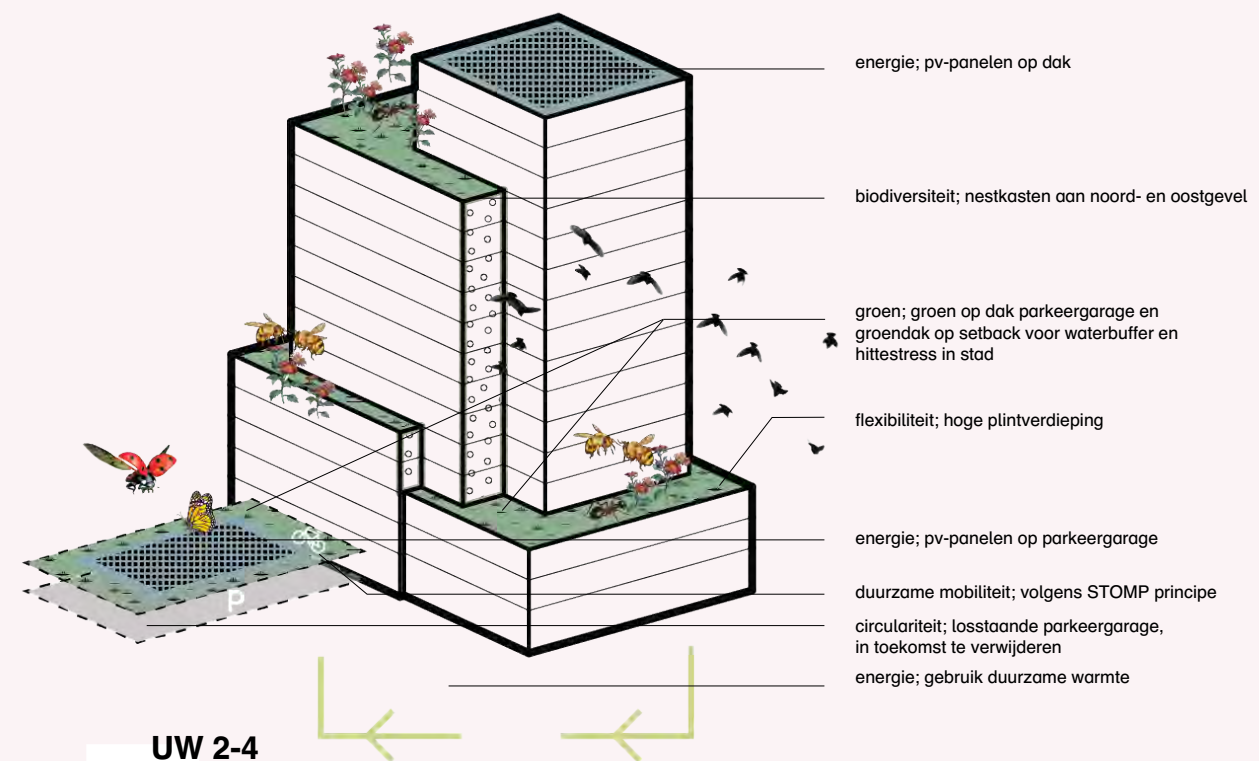
Duurzame stad

In de Hoogbouwvisie van de gemeente is een hoge duurzaamheidsambitie een van de drie hoofdthema's. Voor de te ontwikkelen gebouwen zijn biodiversiteit en klimaatbestendigheid belangrijke thema's in het ontwerp. Onderzocht wordt hoe horizontale en toegankelijke bouwdelen maximaal voorzien kunnen worden van groenvoorzieningen om hittestress te voorkomen en te zorgen voor de buffer van waterberging bij extreme neerslag. Regenwater wordt gebruikt voor de begroeiing en wordt vertraagd afgevoerd naar het gemeentelijke systeem. De parkeervoorziening van UW2-4 krijgt een pergola met de benodigde zonnepanelen en begroeiing. Waar mogelijk zullen verticale geveldelen worden voorzien van begroeiing. De gevels worden voorzien van nestkasten voor vogels en vleermuizen. De gebouwen worden energiearm, door gebruik te maken van bodemwarmte. In de uitwerking streven we binnen de mogelijkheden naar energieneutrale gebouwen.

Daarnaast worden ze maximaal toekomstbestendig gemaakt door flexibiliteit in de structuur en een hoge plintverdieping die meerdere functies kan huisvesten. Het gebouw UW1 komt op een locatie waar op dit moment een bestaand kantoorgebouw staat. In overleg met de sloper/aannemer zullen we een maximaal mogelijke hoeveelheid van de bestaande materialen gebruiken in de nieuwbouw, zichtbaar en onzichtbaar. Daarbij willen we een materialenpaspoort maken met alle informatie die nodig is om de gebruikte materialen in de toekomst te hergebruiken of te recyclen.



UW 1



UW 2-4

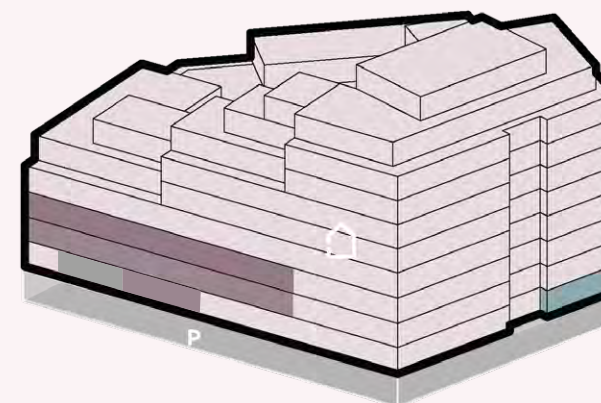
Thema 1: bijdrage aan de Amersfoortse ambities

Inclusieve stad

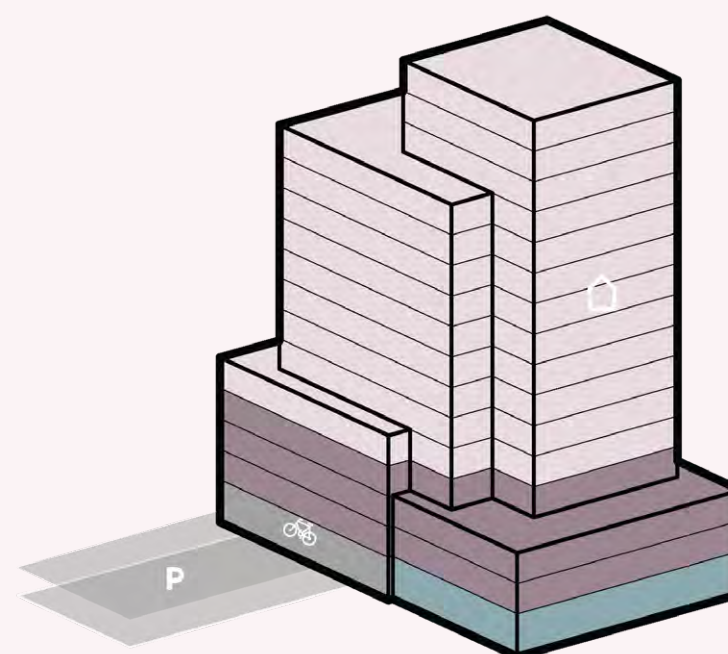
Op beide locaties vindt menging van programma plaats: boven wonen en in de plint ruimte voor (commerciële) voorzieningen. De woningen worden levensloopbestendig opgeleverd, waarbij ze voor een brede doelgroep aantrekkelijk zijn. Niet alleen voor de oudere die graag drempelloos woont; ook voor bewoners die al dan niet tijdelijk afhankelijk zijn van bijvoorbeeld rolstoel of rollator wordt het hier prettig wonen. De verscheidenheid aan woninggroottes biedt ruimte aan een diversiteit aan bewoners.

Doelgroepen

De behoefte aan kleine huishoudens in de stad neemt sterk toe. Beide gebouwen bieden het broodnodig appartementenprogramma voor deze doelgroep. Zowel senioren, starters als kleine gezinnen zullen hier een plek vinden in een mooi koop- of huurappartement. De senioren laten vaak een koopwoning achter aan het einde van hun wooncarrière, waardoor bovendien doorstroming in de woningmarkt ontstaat. Bij de segmentering zijn de genoemde leefstijlen van belang. Dat zijn namelijk de mensen die zich ook tot de binnenstad voelen aangetrokken en daarom ook bereidt zijn daarvoor te betalen en de kenmerken van de stedelijke omgeving als grote voordelen zullen zien. Onderzoek van de markt wijst uit dat met name bij de starters en senioren behoefte is aan woningen op deze locatie.



	67 woningen	- 21 middenhuur (20%) - 46 koop (45%)
	36 woningen sociaal/goedkope koop (35%)	
	1000 m ² commercieel	
	ca. 100 fietsplekken + bergingen	
	58 pp	
	103 woningen	
BVO	11900 m ²	
GO	7740 m ²	



	65 woningen	- 20 middenhuur (20%) - 45 koop (45%)
	35 woningen sociaal/goedkope koop (35%)	
	390 m ² commercieel	
	ca. 380 fietsplekken	
	48 parkeerplaatsen	
	100 woningen	
BVO	10800 m ²	
GO	6900 m ²	

UW 2-4

Thema 2

Beleving en inpassing in omgeving



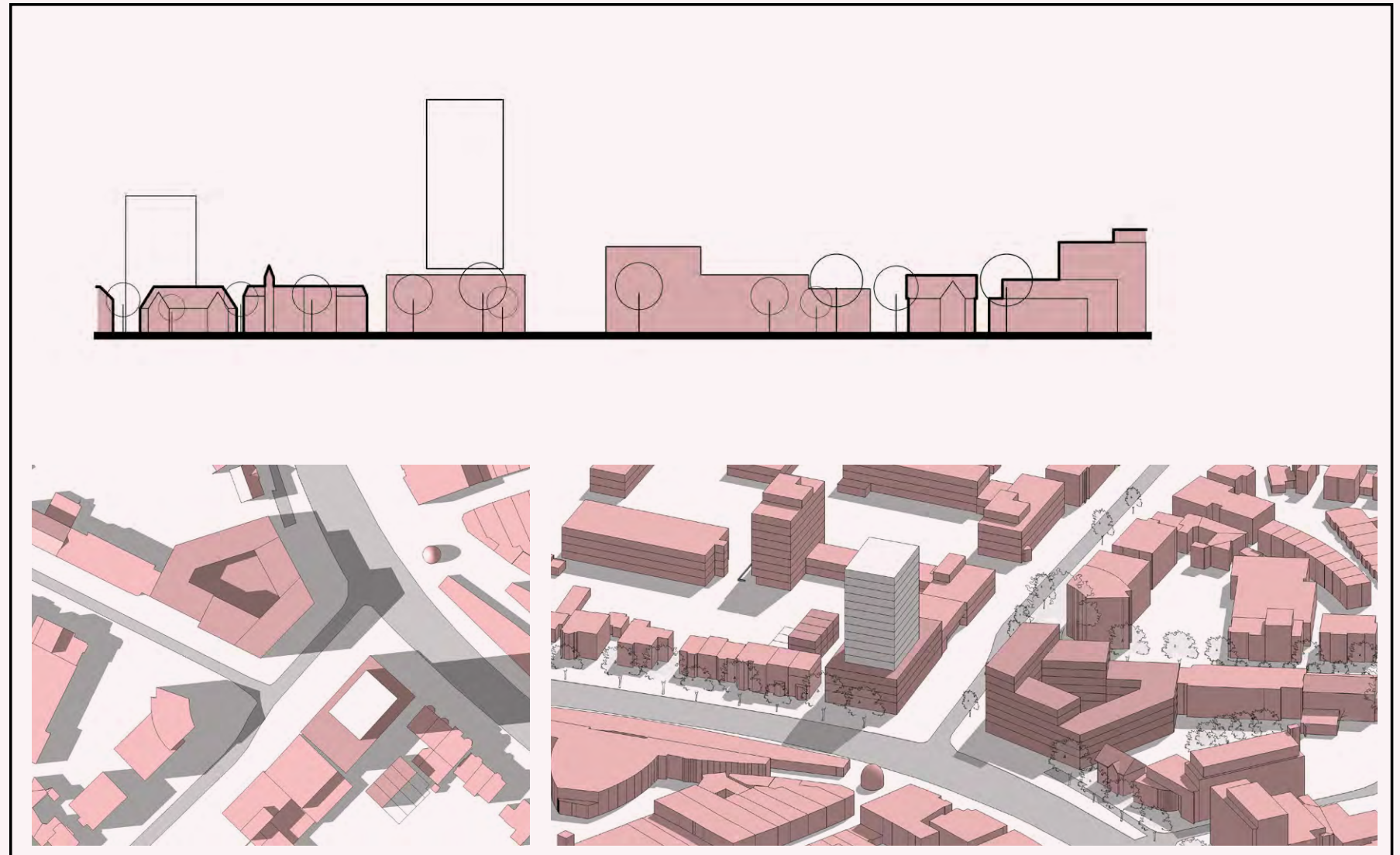
Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Stedenbouwkundige context

Samenvatting ambities

In de ruimtelijke visie voor de twee locaties is een aantal stedenbouwkundige ambities uitgangspunt voor de ontwikkeling:

1. We zetten in op het afmaken van de gehavende straatwanden. De stadsring is nu veelal een verzameling objecten, hier hebben we de kans om dat weer wat te herstellen en de stadsradiaal (Utrechtseweg) goed aan te sluiten.
2. De straatwanden maken ruimte voor goede straatprofielen met kwalitatieve openbare ruimte. Bestaande rooilijnen leggen we terug tot in de gevellijn van de aangrenzende bebouwing, zodat er weer ruimte ontstaat voor doorlopende bomenlanen.
3. We introduceren twee schaalniveaus: dat van de bestaande stad en daarboven. We maken een hoogteaccent op de kruising van de radiaal met de stadsring, die bijdraagt aan de verbinding tussen binnenstad en station. Het hoogte-accent plaatsen we middels een setback in de tweede lijn zodat het zicht op de OLV toren vanuit de stadsradiaal (Utrechtseweg) gewaarborgd blijft.
4. Beide locaties krijgen elk een eigen karakteristiek. We zetten in op verschil tussen de beide zijden zodat er geen 'poort' ontstaat.
5. De gebouwen en hun omgeving dragen bij aan de ambities van de stad. Levendigheid op de begane grond en ambitie op hoogte. De openbare ruimte draagt bij aan de verbindende rol met de binnenstad, e.e.a. nader uit te werken in samenhang met de ontwikkelingen gebiedsvisie Stationsgebied.



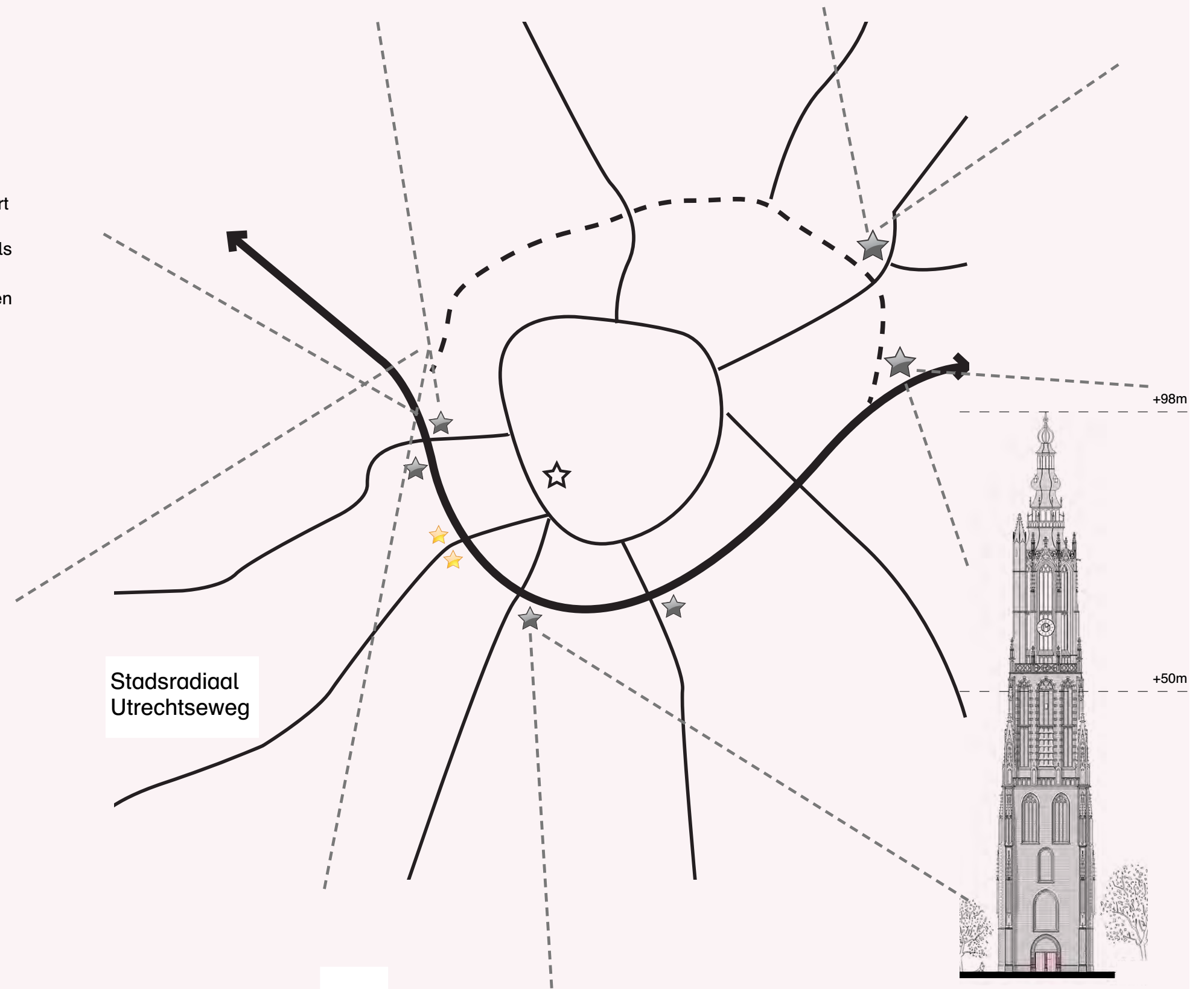
Basisprincipe stedenbouwkundige inpassing

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Cultuurhistorische context

Analyse: radialen

Amersfoort als stad is ontstaan op een strategische plek: de overgang van de hogere heuvelrug naar de lager gelegen Gelderse Vallei, aan de rivier de Eem. De stad ontwikkelde zich vanaf 1259, toen Amersfoort stadsrechten kreeg, vanuit een historische kern, die in twee fases ommuurd is. Amersfoort had in die periode al een kenmerkende 'skyline', met de Onze Lieve Vrouwetoren als landmark. Vanaf de oude wegen, die als radialen van het platteland naar het historisch centrum liepen, was zicht op de toren. De beide ontwikkellocaties liggen aan de radiaal Utrechtseweg. Het respecteren van zicht op de toren vanuit de Utrechtseweg is uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.



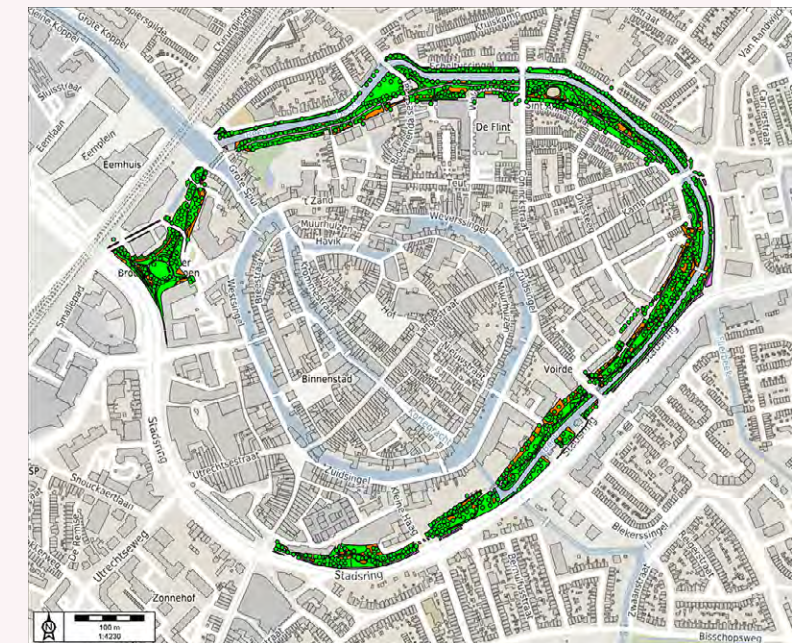
2

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Cultuurhistorische context

Karakteristiek Stadsring

Vroeger lag er een gracht rondom het centrum van Amersfoort. Na de sloop van de ommuring werd er door landschapsarchitect Zocher een langgerekt park op de stadswallen langs de gracht aangelegd. Daarmee werd deze Stadsring een prachtige singel met royale bomen en statige villa's met grandeur. Je kon er uitstekend flaneren. Dat beeld veranderde eind jaren '50 van de vorige eeuw. De gracht werd deels gedempt om ruimte te maken voor het toenemende autoverkeer. De Stadsring werd breder en een belangrijke verkeersader. De bebouwing aan de Stadsring maakte ontwikkeling mee en is heel gedifferentieerd geworden. Er is in de loop der jaren meer ruimte gekomen voor grotere en andere bebouwing. De bebouwing is een mix, waarbij drie soorten eenheden te herkennen zijn die elk een verschillende ontstaansgeschiedenis kennen.

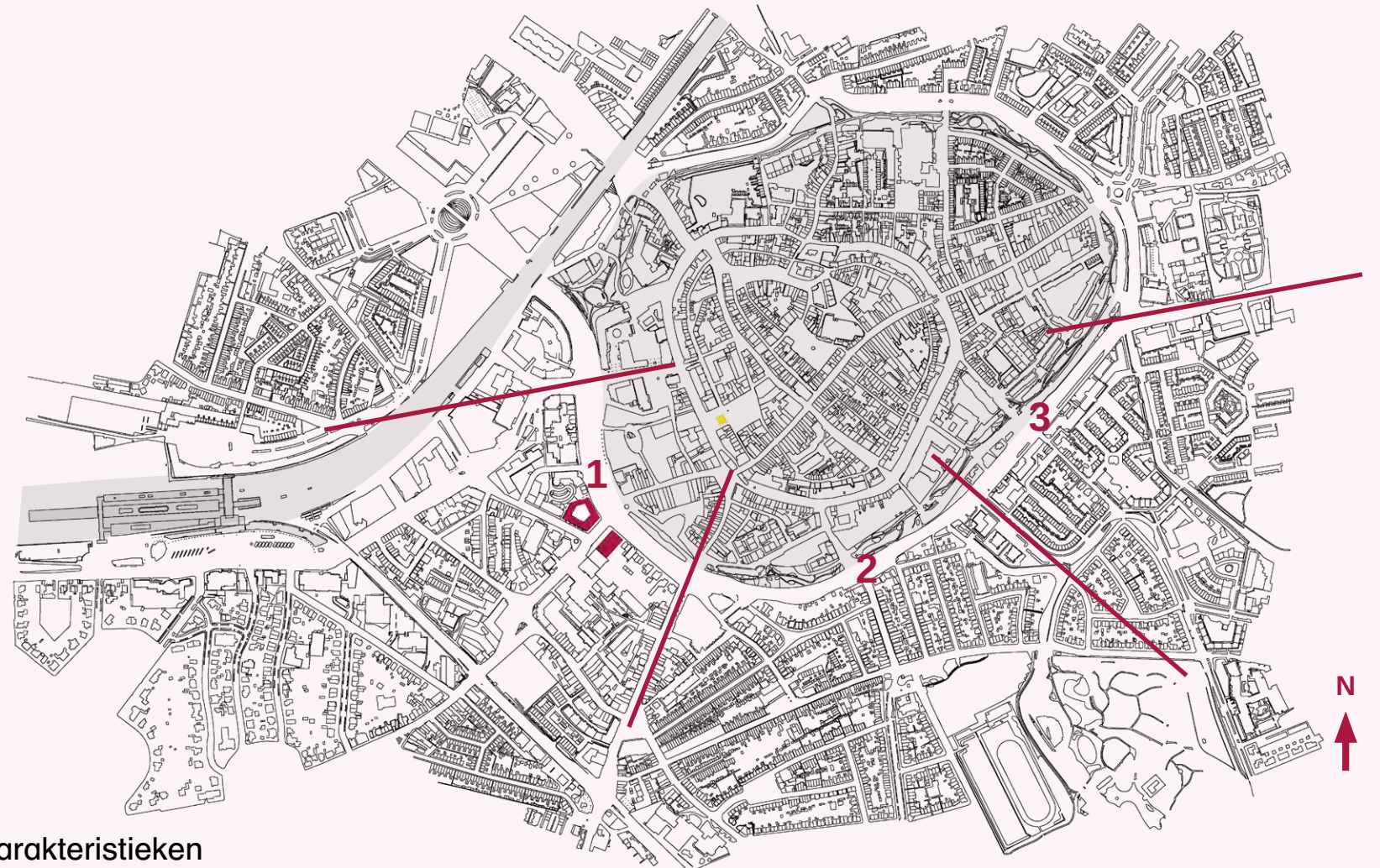


Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Cultuurhistorische context

Karakteristiek Stadsring

Het eerste deel is Stadsring west en loopt van Molenstraat tot de Arnhemseweg. Hier is (deels) de aaneengesloten bebouwing met vooral 2 á 3 laagse stadsvilla's van het begin van de 20e eeuw nog aanwezig. Die bebouwing was destijds op een weg ter plekke van de huidige Stadsring georiënteerd. Veelal op de hoeken met de radialen zijn later afwijkende typologieën toegevoegd, waardoor in dit deel een mix aanwezig is van oorspronkelijke villa's en grotere volumes. Het tweede deel vanaf de Arnhemseweg tot aan de Blekersingel karakteriseert zich vooral door achtertuinen die aan de Stadsring grenzen. Dit is de situatie die ongeveer voor honderd jaren ontstond toen de voormaals agrarische percelen bebouwd werden, waardoor de tuinen aan de stadsgracht grensden en het buurtje op de huidige Frederik van Blankenheimstraat georiënteerd was. In het laatste stuk vanaf de Blekersingel tot aan de Hogeweg tot slot lagen tot in de jaren '70 bleekvelden en wasserijen en een kazerne. Bleekvelden en wasserijen waren in een losse korrel over het gebied verspreid, de kazerne lag aan weerszijde van de Barneveldschebeek. Met de aanleg van de Stadsring verdween de kazerne en kwam er een stedelijke ontwikkeling op gang met o.a. lage kantoorcomplexen langs de Stadsring met erachter gelegen woonbuurten met vooral rijwoningen.



3 karakteristieken



2

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Cultuurhistorische context

Al met al valt te concluderen dat de Stadsring typologisch bestaat uit drie grotere eenheden met elk een eigen karakteristiek. Een gebied met meerdere verschillende soorten morfologie die als 'organisch' gedefinieerd zou kunnen worden. De locaties Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4 waar de planvorming betrekking op heeft liggen in het eerst benoemde deel van de stadsring. De bebouwing laat zich op dit deel van de stadsring lezen als een mix van stadsvilla's en een aantal grotere volumes. Ten oosten van de locatie Utrechtseweg 2-4 is de (deels) aaneengesloten bebouwing met vooral twee á drie laagse stadsvilla's van het begin van de 20e eeuw nog goed herkenbaar aanwezig. Ten westen van Utrechtseweg 1 (de voormalige SNS bank) is de bebouwing gedifferentieerder. Hier mengen de nog aanwezige stadsvilla's met grotere, lossere bebouwing zoals bijvoorbeeld de voormalige ABNbank.



2

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Aansluiting op de omgeving

De hiervoor beschreven karakteristiek van een ‘verzameling van lossere bebouwing’ aan de Stadsring heeft invloed op de openbare ruimte. Zoals te zien is op de historische foto stonden de stadsvilla's van oudsher grotendeels in lijn en vormden samen een doorgaande wand. De rooilijnen van de latere bebouwing daarentegen wisselen echter sterk. Hierdoor zijn aan de Stadsring hier en daar relatief ongedifferentieerde openbare ruimten ontstaan. Ook zijn in de loop der jaren bomenlanen onderbroken. Soms was de komst van nieuwe bebouwing veroorzaker. Vaker was de alsmar uitdijende verkeersinfrastructuur met benodigde bredere kruispunten de aanleiding, geheel conform het credo van de autotoegankelijke stad die in de jaren van ontstaan van de Stadsring voorop stond.

Bovenstaande aspecten zijn goed zichtbaar bij het voormalige kantoorgebouw van de SNS Bank. Aan de zijde van de Stadsring is het gebouw een stuk naar achteren geplaatst, waardoor aan de Stadsring ruimte is ontstaan. Het is voorstelbaar dat deze ruimte gerealiseerd is met het oog op een goede verbinding met het historische centrum. Maar in combinatie met de aanwezige barrière van de zesbaansbrede Stadsring werkt het niet. Dat maakt deze openbare ruimte vooral tot een onduidelijke en ongedefinieerde plek. Aan de andere zijde, de kant van de Snouckaertlaan is de SNS bank juist ver naar voren richting de straat gepositioneerd, waarbij de doorlopende bomenlaan destijds voor het gebouw heeft moeten wijken.

Kansen

De nieuwe ontwikkeling biedt de kans om de openbare ruimte weer een stuk helderder te maken. Door de nieuwe gebouwen te laten aansluiten op de rooilijnen van de bestaande bebouwing, ontstaat aan de kant van de Snoukaertlaan weer maat voor kwalitatieve openbare ruimte met een doorlopende bomenlaan en aan de zijde van de stadsring een doorlopende stadswand waarbij tevens aandacht geschonken kan worden aan de verbinding met de binnenstad.

Stadsring



Snouckaertlaan



Snouckaertlaan



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

UW1

Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit een onderbouw en een hoogbouwgedeelte. De onderbouw heeft een C-vorm, en opent zich naar de Stadsringzijde. Daar bevinden zich de entrees van de commerciële ruimte (horeca) en de kantoren. De verdiepte parkeergarage wordt eveneens vanaf de Stadsring ontsloten en is enigszins ingewikkeld te bereiken via fietspad en parallelweg. De onderbouw heeft op straatniveau aan de zijde van de Snouckaertlaan en de Utrechtseweg een gesloten gevel, en staat in de Snouckaertlaan uit de gevelwand van de naastgelegen bebouwing. Deze zijde voelt als een achterkant.

De bovenbouw is ontworpen als een schijf die gericht is op de oude Utrechtsestraat. De hoogbouw onttrekt zich van de naastgelegen bebouwing.



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

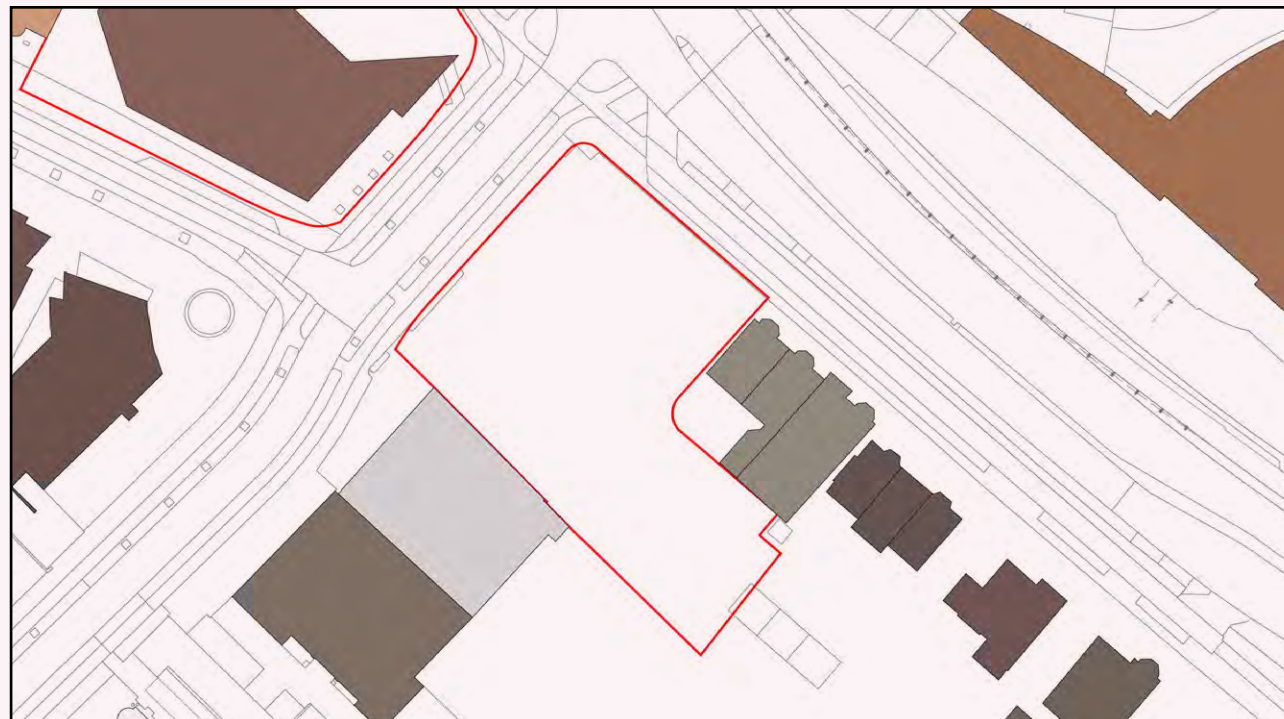
UW2-4

De bestaande situatie van kavel Utrechtseweg 2-4 is een lege ruimte waar een parkeerplaats op maaiveld is gesitueerd. Deze plek op de prominente hoek van de Utrechtseweg en de Stadsring voelt nu als een gapend gat in de stad, en staat bekend als de “Bouwput van Boeddha”, naar het Chinese restaurant dat daar tot in de late jaren '80 van de vorige eeuw was gevestigd.

Aan de zijde van de Stadsring wordt de kavel geflankeerd door rijwoningen uit het begin van de 20e eeuw. De bebouwing aan de Utrechtseweg bestaat uit overwegend bedrijfsbebouwing van 2 tot 5 bouwlagen met een grotere korrel.

De Utrechtseweg heeft een knik in de weg die veroorzaakt wordt door de kavel, die verder de straat insteekt dan de naastgelegen bebouwing.

Hier liggen veel kansen in het afmaken van straatwanden en -profielen, en het creëren van een herkenningspunt op een prominente plek.



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren

De nieuwe gebouwen zijn beiden gelegen aan de Utrechtseweg en de Stadsring. De Utrechtseweg is één van de belangrijke radialen van de stad, en is een zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren in het centrum.

In de beelden op deze is een aantal radialen genomen in de richting van de Onze Lieve Vrouwetoren. De toren (geel) en de beide nieuwe gebouwen (rood) zijn in contour in d beelden meegenomen. De hoogbouw van het nieuwe gebouw UW2-4 is teruggelegd ten opzichte van de laagbouw om de zichtas vanuit de Utrechtseweg naar de OLV toren te garanderen.



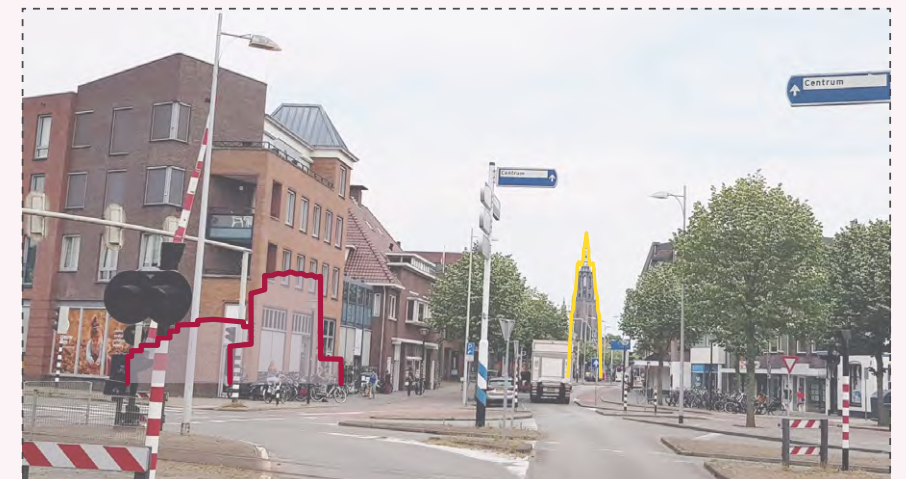
1. kruising Eemplein en A1, kijkend richting Centrum



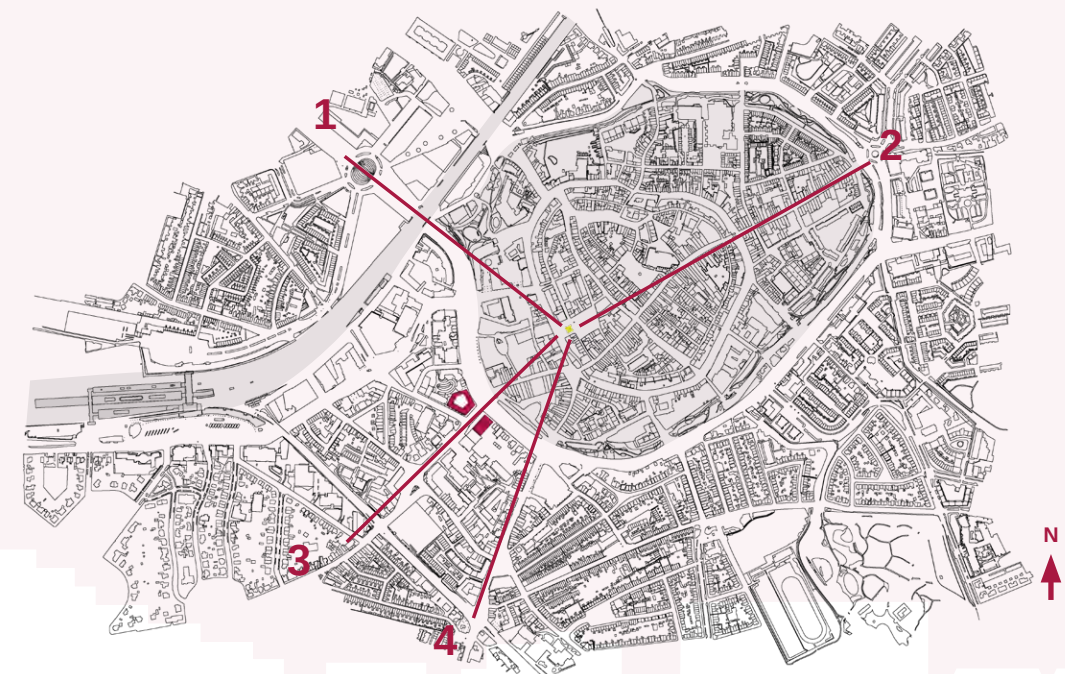
2. kruising De Stier, kijkend richting Centrum



3. Utrechtseweg, kijkend richting Centrum



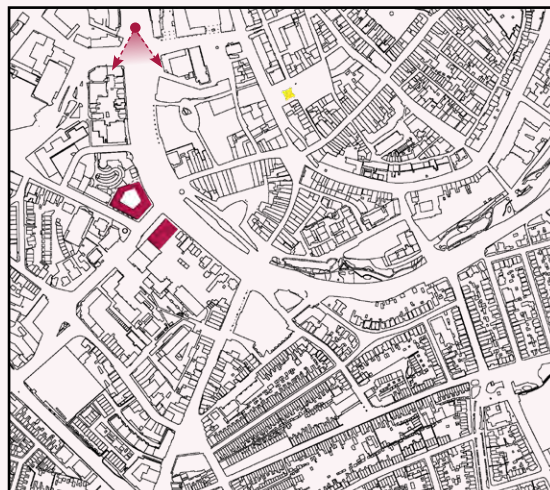
4. kruising Leusderweg en Kersenbaan, richting binnenstad



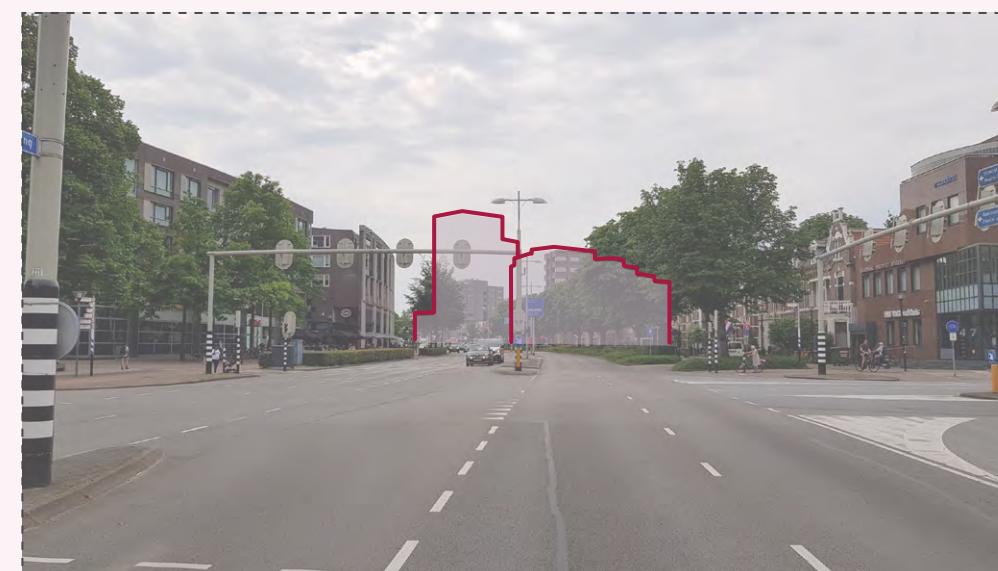
Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Wijziging stadssilhouet

Stadsring noordzijde

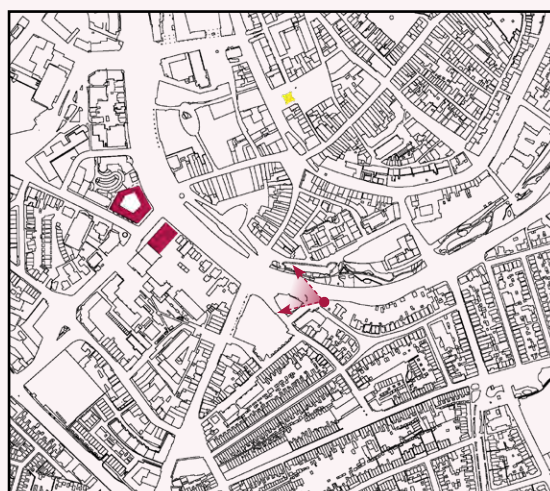


impressie model



nieuwe situatie

Stadsring oostzijde



impressie model

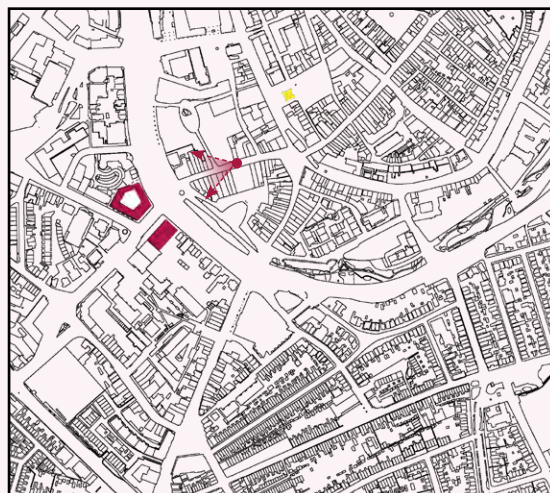


nieuwe situatie

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Wijziging stadssilhouet

Utrechtsestraat vanuit binnenstad

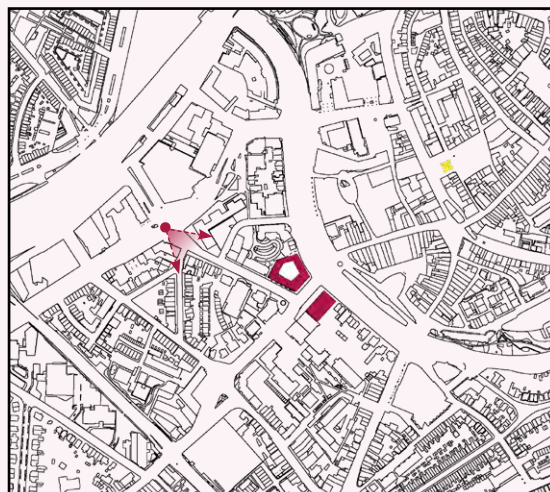


impressie model



nieuwe situatie

Snouckaertlaan vanaf noordzijde



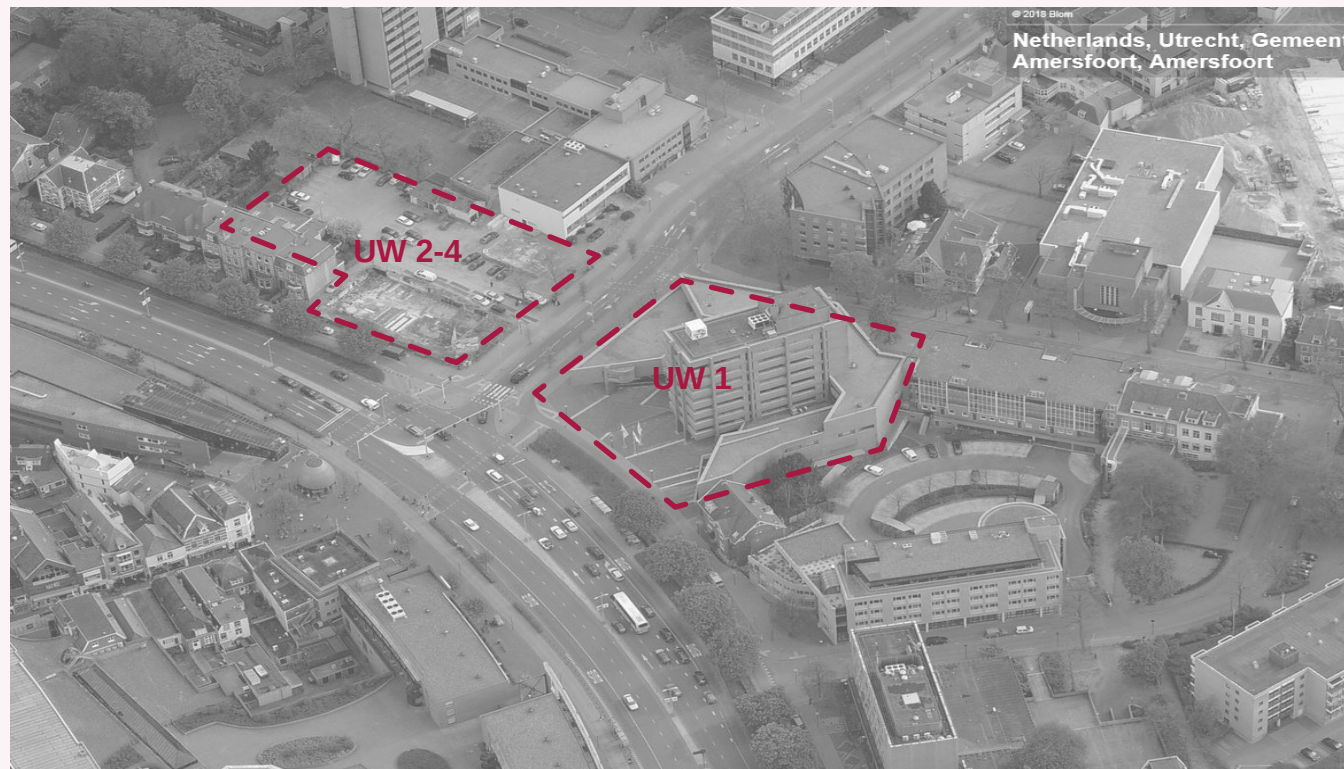
impressie model



nieuwe situatie

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

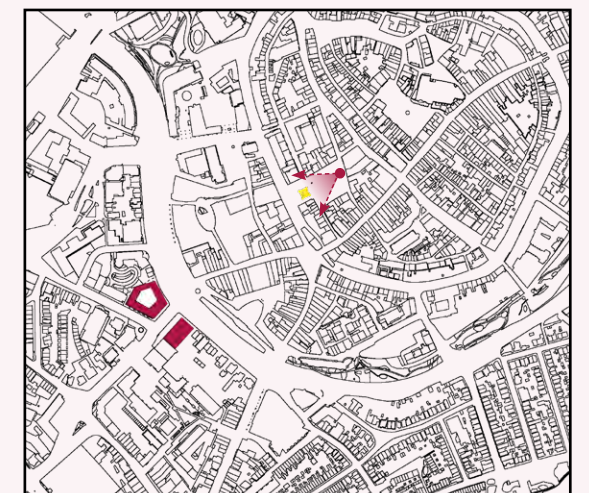
Wijziging stadssilhouet



locatie bestaande situatie kavels UW 1 & UW 2-4



locatie toekomstige situatie UW 1 & UW 2-4 impressie vogelvlucht



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Beleving op straat

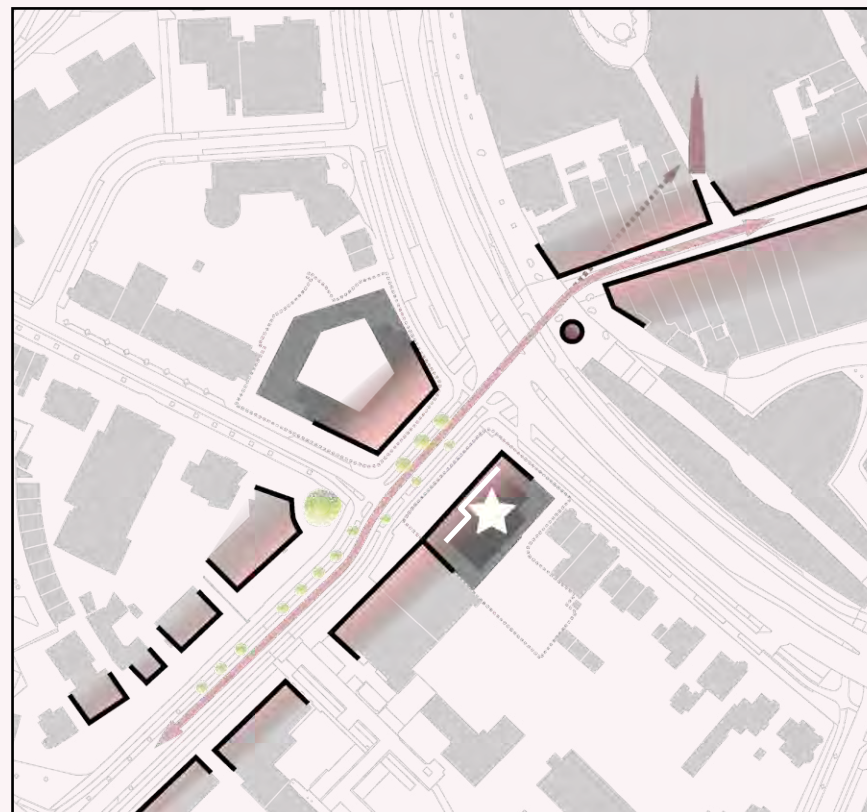
De twee locaties zijn gelegen aan drie belangrijke hoofdstructuren in de stad. De nieuwe herstelde straatwanden maken ruimte voor goede straatprofielen met kwalitatieve openbare ruimte, waar weer plek is voor groen. De rooilijnen herstellen we door aan te sluiten op de naastgelegen bebouwing aan de Utrechtseweg, Stadsring en de Snouckaertlaan.

1. Karakteristiek Stadsring: herstellen van de gehavende straatwanden en herstellen bomenlanen.



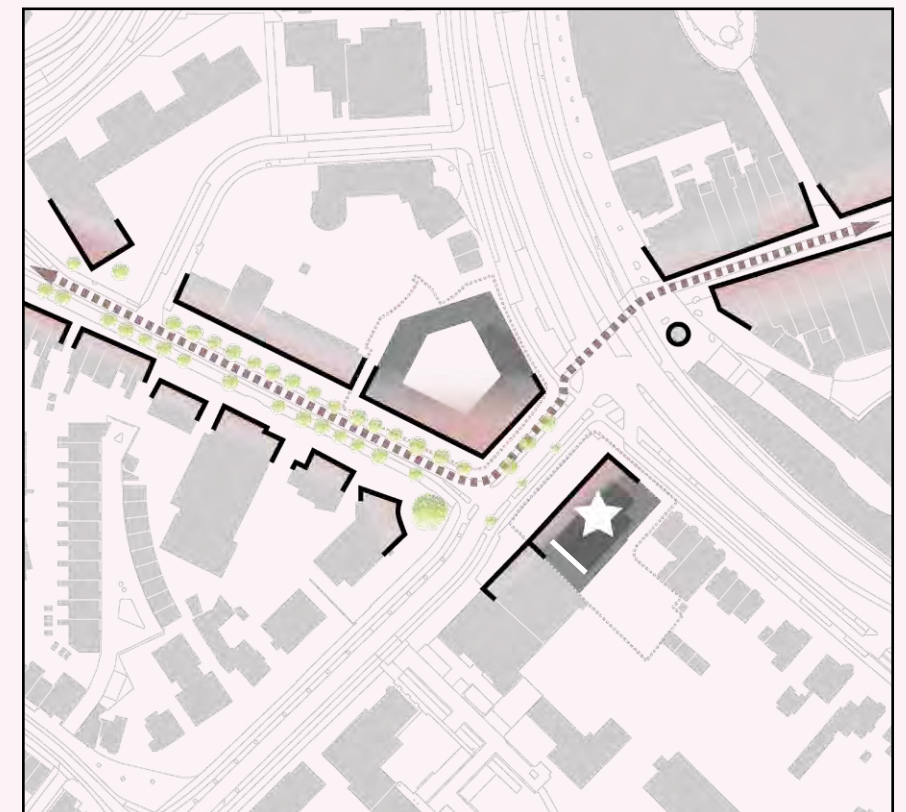
Stadsring

2. Utrechtseweg: zicht op de Onze Lieve Vrouwetoren vanaf de stadsradiaal.



Utrechtseweg/Utrechtsestraat

3. Snouckaertlaan: aansluiten van rooilijnen van naastgelegen bebouwing en herstellen bomenlaan.



Snouckaertlaan

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

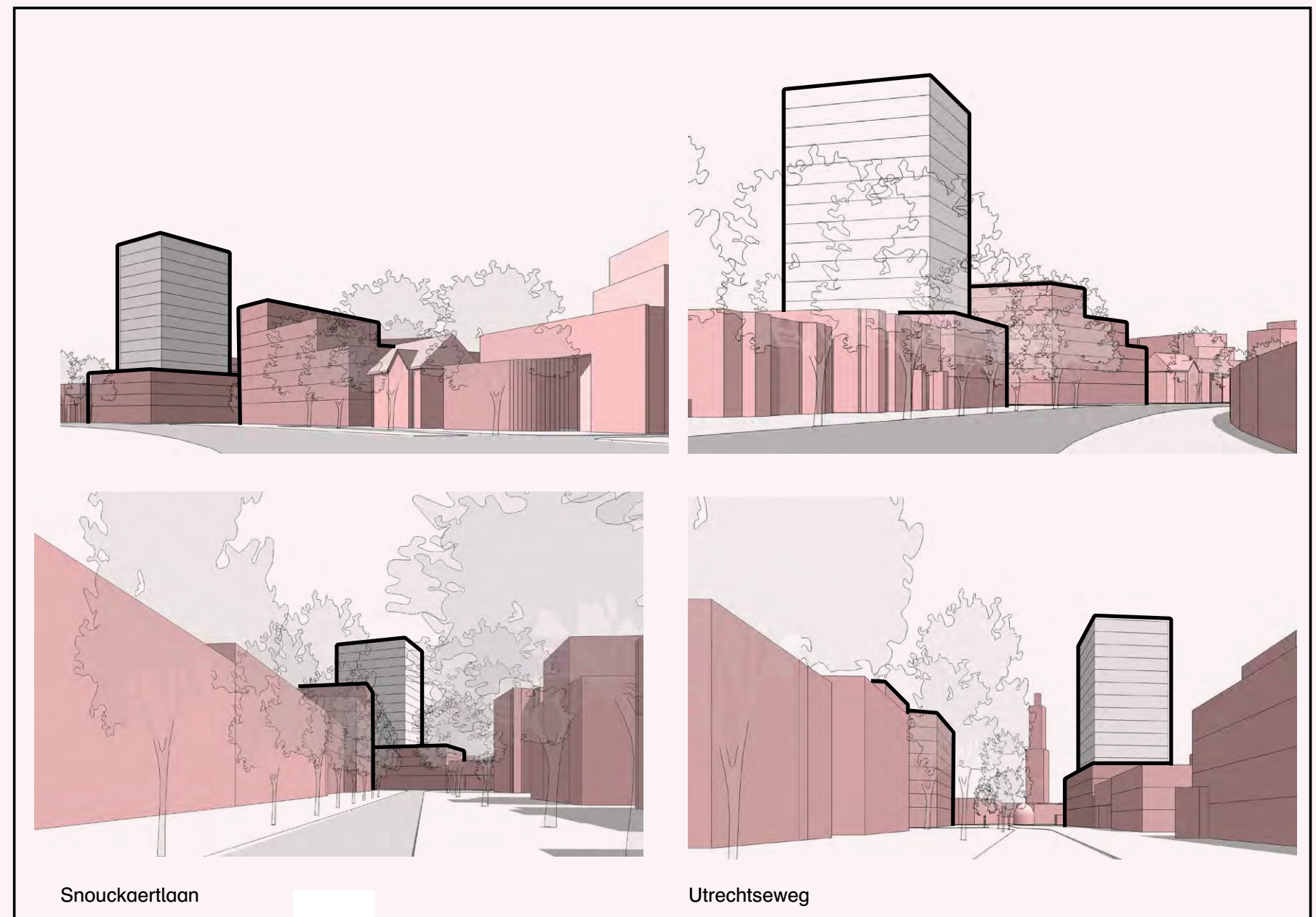
Beleving op straat

Met de nieuwe ontwikkeling herstellen we de straatwanden, en leggen we de rooilijnen terug om ruimte te maken voor goede straatprofielen met doorlopende bomenlanen aan de Stadsring en de Snouckaertlaan. In het vervolgproces zal de inrichting van de openbare ruimte nader afgestemd worden met de ideeën en ontwerpen voor de Snouckaertlaan en Utrechtseweg vanuit de gebiedsvisie Stationsgebied, zodat de ambitie om een brug te slaan naar de binnenstad een goede invulling krijgt. Het op een goede manier oplossen van de bestaande hoogteverschillen in het maaiveld, de aflopende terreinhoogte tussen Snouckaertlaan en Stadsring, is onderdeel van deze nadere afstemming.

De gevel van de nieuwe ontwikkeling aan de Snouckaertlaan ligt ca. 2,5 meter terug van de locatie van de gevel van het bestaande gebouw. De nieuwe gevel komt in het verlengde van de gevellijn van de naastgelegen bebouwing. Er ontstaat meer ruimte in de straat om de bomenlanen in de Snouckaertlaan terug te brengen. Aan de zijde van de Stadsring is het bestaande kantoorgebouw een stuk naar achteren geplaatst, waardoor aan de Stadsring een relatief onduidelijke ruimte is ontstaan waar de oorspronkelijke bomenlaan is verdwenen. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en we herstellen de bomenlaan.

De stedenbouwkundige inpassing volgt 5 belangrijke uitgangspunten:

1. Afmaken van gehavende straatwanden;
2. Terugleggen van rooilijnen voor het creëren van ruimte voor goede straatprofielen en doorlopende bomenlanen;
3. Introductie van twee schaalniveaus in de massa van de gebouwen: aansluiting op de schaal van de straten van de stad en het hoogte-accent als markant herkenningspunt;
4. Beide gebouwen krijgen een eigen karakteristiek om poortwerking te voorkomen;
5. Bijdrage aan de ambities van de stad: Levendigheid op de begane grond en ambitie op hoogte.



Basisprincipe stedenbouwkundige inpassing

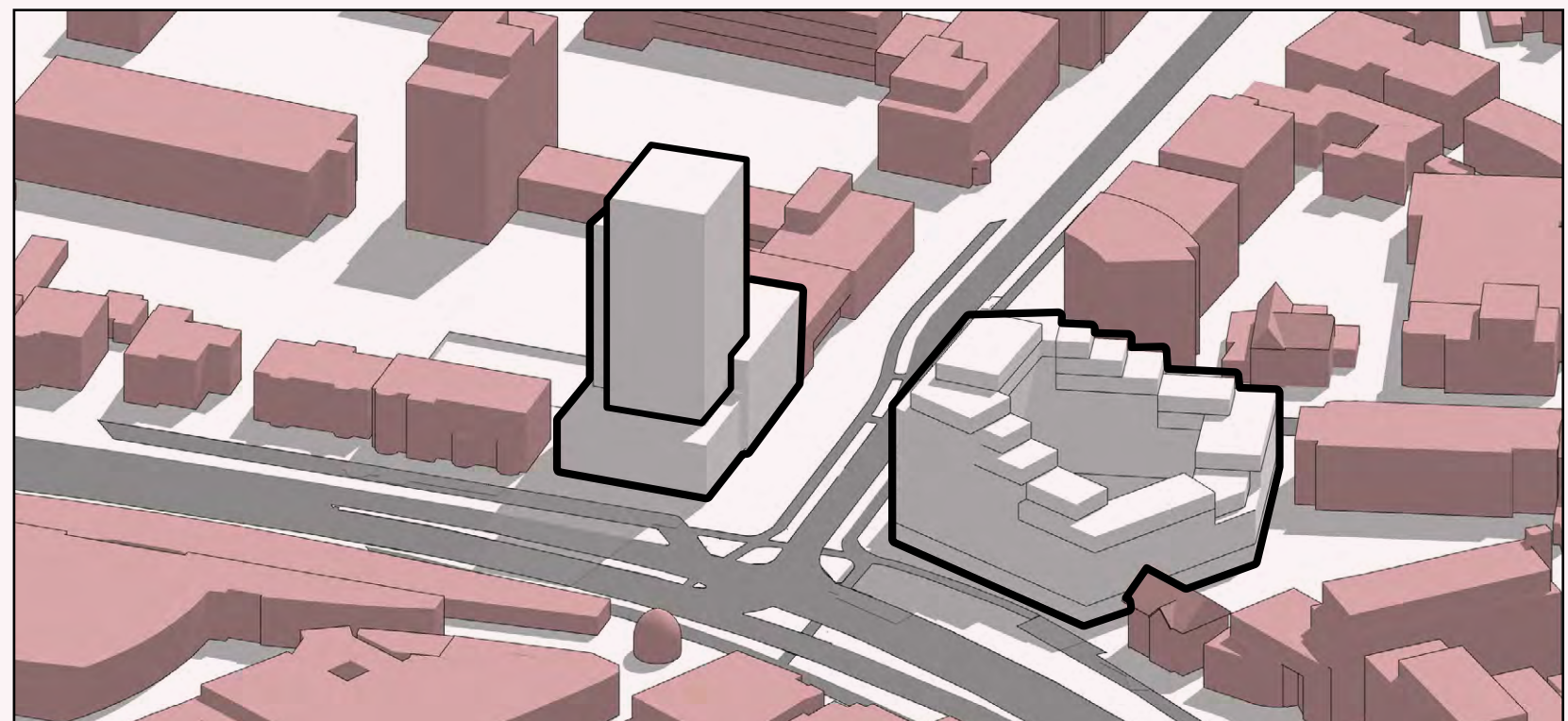
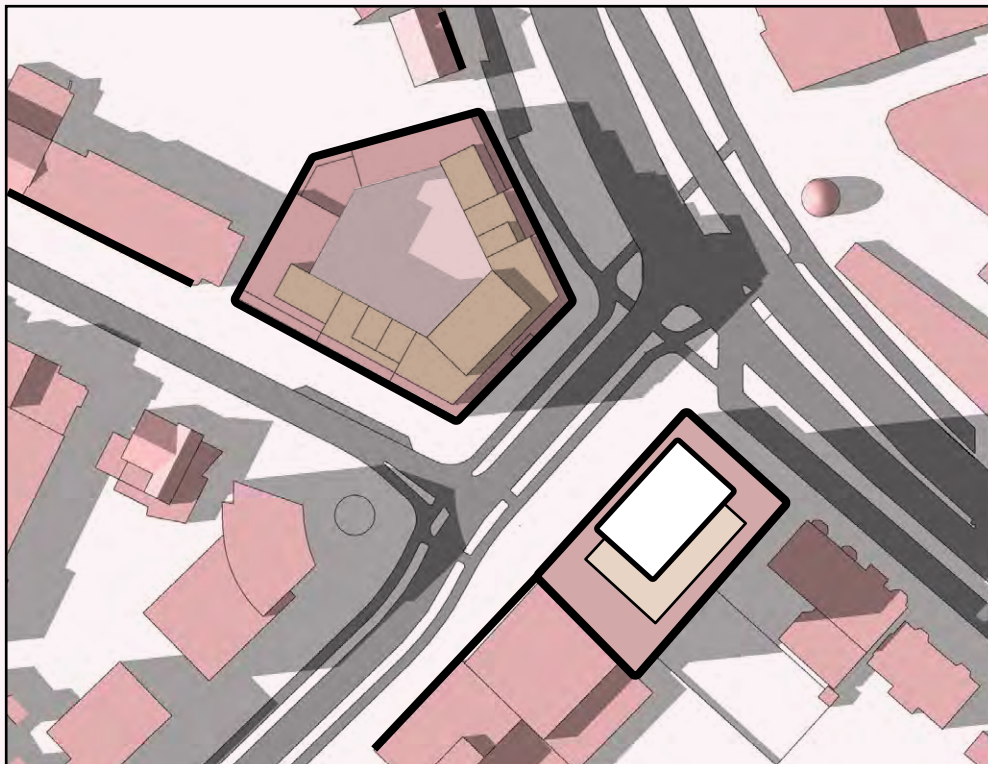
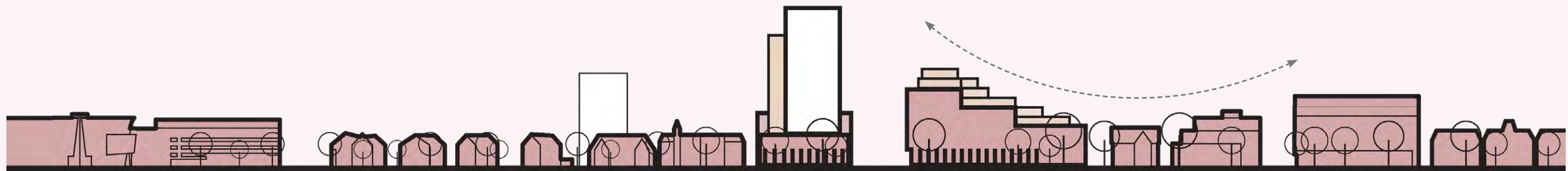
2

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Beleving op straat

In de stedenbouwkundige uitwerking worden beide gebouwen verder opgedeeld in het volume.

Bij UW2-4 sluit het lage volume met drie bouwlagen aan op de naastgelegen bebouwing aan de Stadsring, en met vijf lagen op de bebouwing aan de Utrechtseweg. De toren wordt opgedeeld in een lager deel en een hoger deel. Door deze ten opzichte van elkaar te verschuiven wordt de toren ranker. Bij UW1 worden de bovenste woonlagen terug liggend uitgevoerd met een afwijkende uitstraling om het volume te drukken.



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Mobiliteit

In het ontwerp richt de aandacht zich op het integreren van het STOMP-principe. De prioriteit komt te liggen bij achtereenvolgens Stappen (voetganger), Trappen (fietser) Openbaar vervoer, MaaS (deelmobiliteit) en Privéauto's.

Voetgangers

We maken aantrekkelijke looproutes naar en langs het gebouw en prettig toegankelijke en ruimtelijke fietsparkeergelegenheden. De ruimte rond de gebouwen wordt prettig door de alzijdige en open gevels. De hoofdentrees van de gebouwen zijn herkenbaar en voetgangers krijgen veel veilige ruimte voor de entrees zonder conflicten met autoverkeer.

Fietzers

Beide gebouwen hebben een royale gezamenlijke fietsparkeerstalling volgens de uitgangspunten van de gemeente Amersfoort. De fietsparkeerplekken voor de bewoners zijn optimaal toegankelijk omdat ze op de begane grond zijn gesitueerd, en altijd dicht bij de hoofdentrees en hoofdstijgpunten van de gebouwen. Er hoeft dus geen hoogteverschil te worden overbrugd, wat het comfort ten goede komt. De bezoekers krijgen parkeerplekken in de openbare ruimte.

voetgangers
fietzers



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Parkeren

Het gebouw UW1 wordt voorzien van een niet-openbare verdiepte parkeergarage. De 58 parkeerplaatsen worden ontsloten vanuit de Snouckaertlaan, in tegenstelling tot de huidige garage, die wordt ontsloten vanaf de parallelweg aan de Stadsring. In de nieuwe situatie zal deze parallelweg worden ontlast, en zal de ingewikkelde situatie met de confrontatie met voetgangers en fietsers verdwijnen. De nieuwe garage krijgt een opstelplek voor de gevel op eigen terrein, waarbij de auto niet op de doorgaande voetgangerszone staat.

Het gebouw UW2-4 krijgt een losstaande, half-verdiepte parkeergarage met in totaal 48 parkeerplekken.

De 1,5m verdiepte parkeerlaag met 25 plekken wordt ontsloten vanaf de parallelweg aan de Stadsring, en het bovendeck, dat op ca. 1,5m hoogte boven maaiveld ligt, wordt ontsloten vanaf de Utrechtseweg en door het gebouw heen.

In de parkeernorm wordt de locatie van UW1 gezien als intercitylocatie, en de locatie van UW2-4 als binnenstad. De norm is in onderstaand overzicht verwerkt.

De parkeerplaatsen die vereist zijn voor de commerciële functies krijgen hun plek in de garages. Voor de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor bezoekers wordt ontheffing verleend, aangezien er voldoende restruimte is in de omliggende openbare parkeergarages. Het bewonersparkeren mag geheel of gedeeltelijk worden aangewezen als GROEP (Geen Recht Op Parkeervergunning. De adressen die een parkeerplaats toegewezen krijgen, worden geregistreerd als POET (Parkeren Op Eigen Terrein).



Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Windhinder

Door bureau Cauberg Huygen is een windstudie gedaan, waarbij volgens de NEN norm wordt gekeken naar windhinder (ondervinden van hinder ten gevolge van wind) en windgevaar (het optreden van een zodanige windsnelheid dat bij personen problemen optreden bij het lopen).

Zowel op het maaiveld rondom de gebouwen als op de buitenruimtes van de gebouwen heerst een prettig windklimaat.

Zie onder voor de conclusies:

Uit het CFD-windhinderonderzoek blijkt:

- Rondom de nieuwbouwblokken heerst met overwegend kwaliteitsklasse A of B, een zeer goed en luw windklimaat.
- Enkel nabij de zuidoostelijke gebouwhoek van het plan aan de Utrechtseweg 1 en tussen beide nieuwbouwblokken is sprake van een zeer beperkte zone met windklasse C. Klasse C betekent goed windcomfort voor doorlopen, maar matig voor slenteren en entrees.
- In het plangebied is ook geen windgevaar of een beperkt risico hierop aanwezig. Hierdoor kunnen alle gewenste activiteiten comfortabel worden uitgevoerd.
- Voor alle relevante voorgenomen functies op voetgangersniveau (doorlopen, slenteren en entrees) is een goed en luw windklimaat aanwezig.
- Op de daken van de plint van het plan aan de Utrechtseweg 2-4 zijn zones met een luw windklimaat aanwezig (klasse A / B). Met name het dakterras aan de noordoostzijde is geschikt voor gebruik als buitenruimte. Met schermen en/of 'groene' invulling kan een groter gebied geschikt gemaakt worden voor comfortabel gebruik, zie paragraaf 5.3.

Cauberg Huygen B.V.

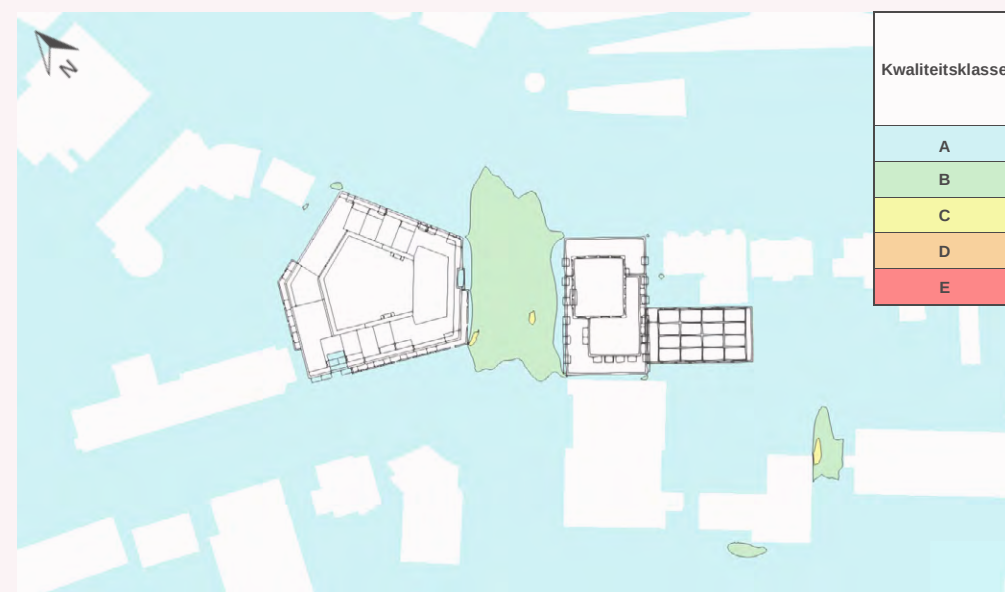
L. Apon

Mevrouw ir. L. Apon

5.1 Berekeningsresultaten maaiveldniveau

5.1.1 Windhinder

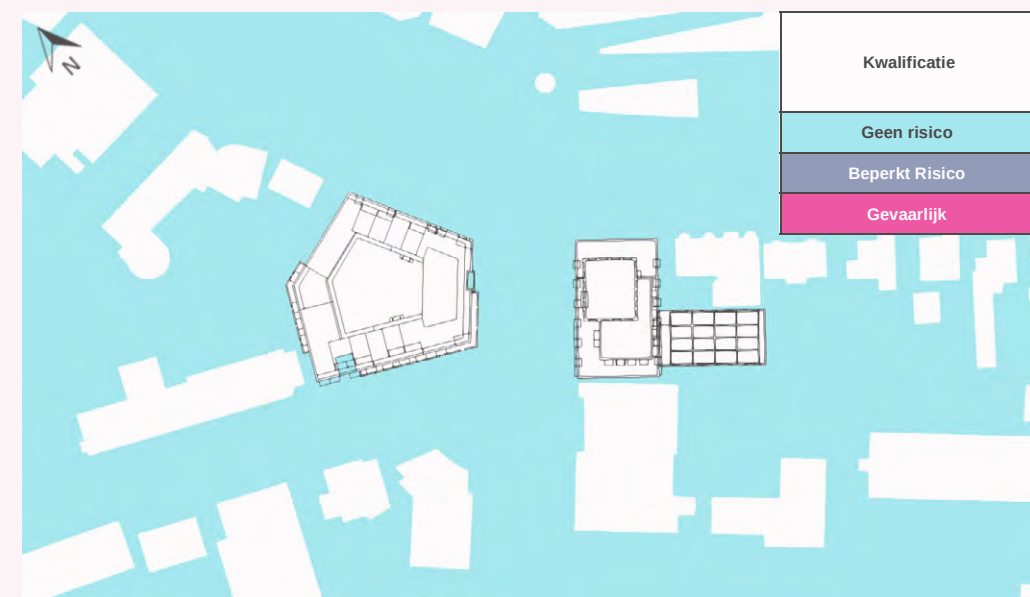
Figuur 5.1 geeft de berekeningsresultaten weer ten aanzien van windhinder uitgedrukt in de kwaliteitsklassen A t/m E uit de NEN 8100:2006.



Figuur 5.1: Beoordeling windcomfort conform NEN 8100 – maaiveldniveau

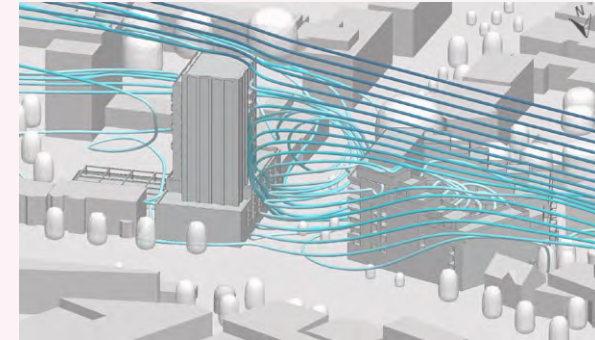
5.1.2 Windgevaar

Onderstaand figuur 5.2 geeft de resultaten weer voor windgevaar in het plangebied, weergegeven op een horizontale doorsnede op 1,75 m boven maaiveld. Met 'windgevaar' worden zodanige hoge windsnelheden bedoeld dat mensen ernstige problemen ondervinden tijdens het lopen, zoals vallen.



Figuur 5.2: Beoordeling gevaar conform NEN 8100 – maaiveldniveau

CAUBERG
HUYGEN



Figuur 5.4: Stroomlijnen rondom nieuwbouwplannen aan Utrechtseweg

5.3 Windklimaat dakterrassen Utrechtseweg 2-4

In figuur 5.5 is het windcomfort op de dakvlakken van de plint van het plan aan de Utrechtseweg 2-4 weergegeven (gemiddelde jaar-situatie).

Voor comfortabel, langdurig zitten is minimaal een windklimaat klasse A vereist. Klasse B wordt als matig beoordeeld voor langdurig zitten.



Figuur 5.5: Windklimaat op dakvlakken plint van plan Utrechtseweg 2-4

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Zon- en schaduwwerking

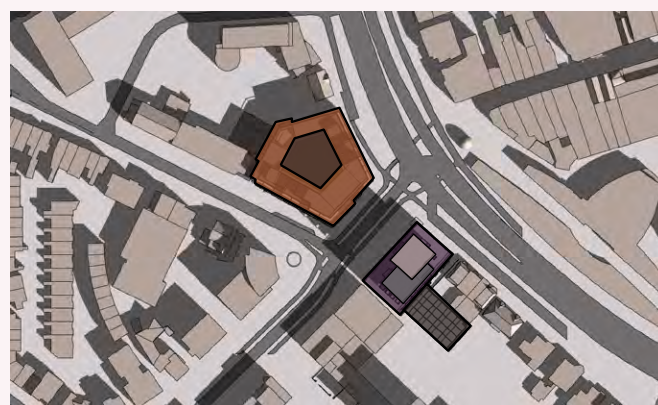
Op basis van ons 3D-model hebben wij een bezonningsstudie gedaan. De verdichting met het bijbehorende volume zorgt vanzelfsprekend voor een schaduwwerking in de omgeving.

Duidelijk wordt dat de meeste schaduw gedurende de dag valt op de Stadsring en de Utrechtseweg.

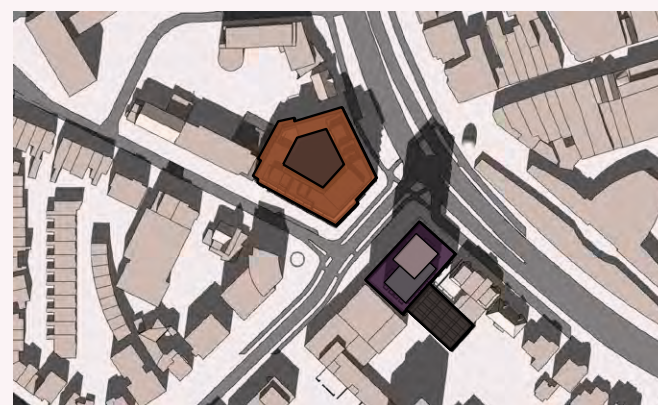
Het naar het zuiden oplopende volume van UW1 heeft een positief effect op de schaduw op de omgeving. In de meer donkere maanden wordt zichtbaar dat de tuinen van de naastgelegen bebouwing aan de Stadsring een deel van het midden van de dag in de schaduw liggen. Een groot gedeelte van het jaar komt deze tuin later in de middag echter weer uit de schaduw. De toren van UW2-4 staat aan de noordzijde van de kavel, en heeft dus het grootste deel van zijn schaduw op de Utrechtseweg en Stadsring. Het feit dat de toren terug ligt van de onderbouw heeft zichtbaar een gunstig effect op de bezonning van de omgeving. Later op de middag valt de schaduw in de achtertuinen van de direct naastgelegen woningen aan de Stadsring. Op deze en de volgende pagina's staan zes momenten in het jaar getoond op verschillende tijdstippen.



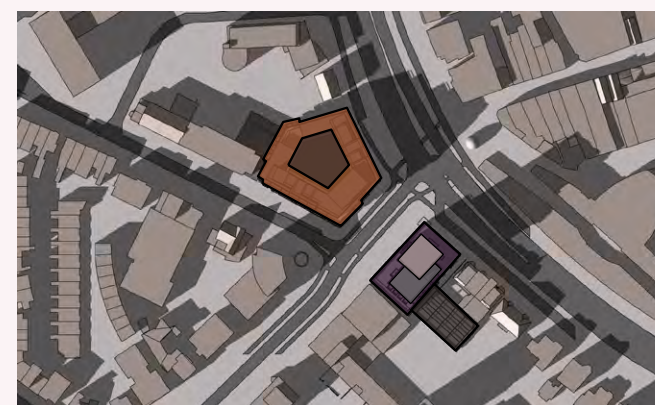
bestaande situatie, 21 september / 21 maart 12:00u



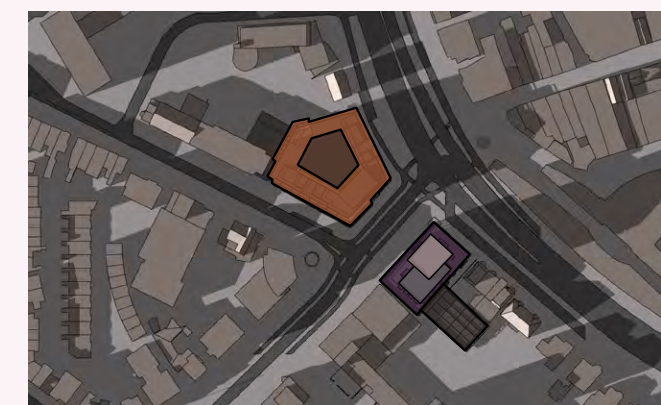
09:00



12:00



15:00



16:00

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Zon- en schaduwwerking

21 februari / 21 november



bestaande situatie, 21 februari / 21 november 12:00u



09:00



12:00



15:00

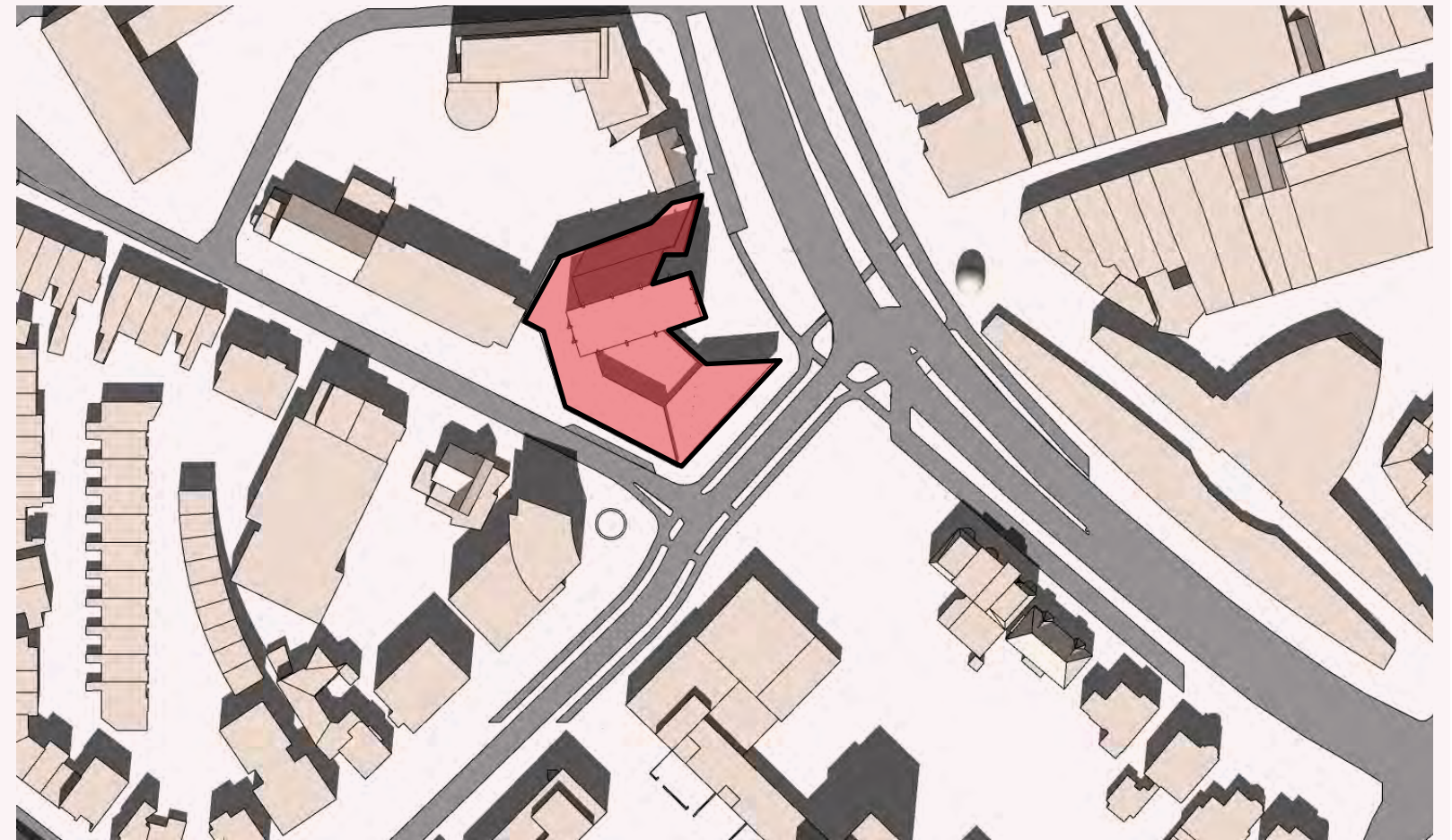


16:00

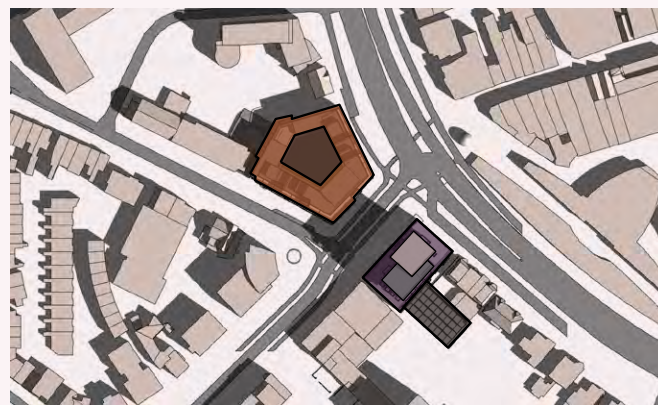
Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Zon- en schaduwwerking

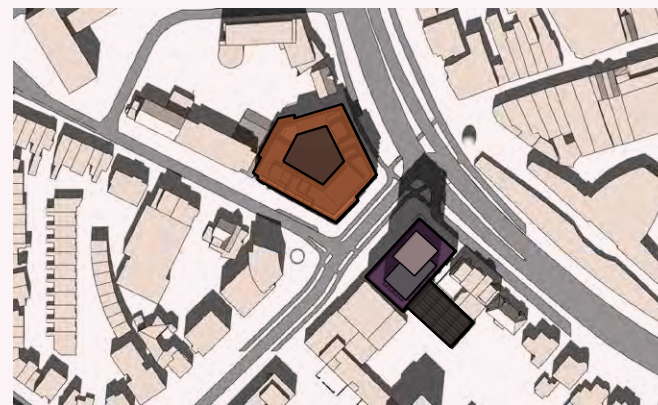
21 mei / 21 augustus



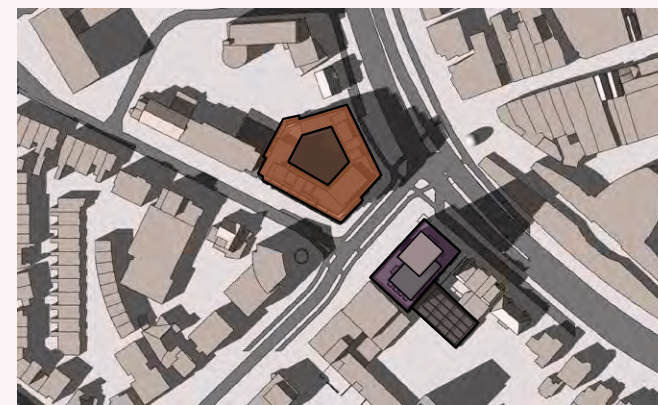
bestaande situatie, 21 mei / 21 augustus 12:00u



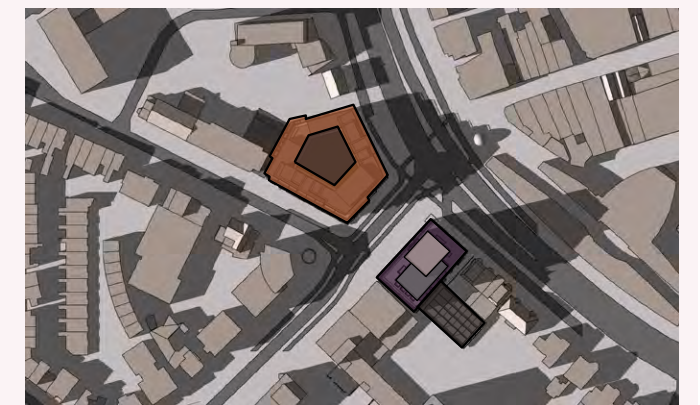
09:00



12:00



15:00



16:00

Thema 2: beleving en inpassing in omgeving

Privacy

De nieuwe bebouwing zorgen voor een verdichting van de bebouwing op de beide locaties. Deze verdichting kan hinder voor de bewoners en gebruikers van de omliggende bebouwing opleveren.

UW1

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling van UW1 is er hinder en een afname in privacy te verwachten bij de naastgelegen grondgebonden woningen Stadsring 77 en 79. De nieuwe gevel staat weliswaar verder af van de woning dan de bestaande gevel, maar de huidige gesloten gevel met kantoorfunctie wordt vervangen door een gevel met openingen en een woonfunctie. Om impact op privacy te beperken zijn er in de nieuwe bebouwing ter plaatse van de achtertuin en achtergevel geen ramen ontworpen.

UW2-4

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling van UW2-4 is het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie groter. In de huidige situatie grenst er een parkeerplaats aan de achterzijde van de grondgebonden woningen, en staat er geen bebouwing. In de nieuwe situatie komt het gebouw op ca. 5m van de zijgevel van de woning met kantoorruimte op de begane grond aan Stadsring 87. Deze woning en de naastgelegen woning, eveneens met kantoorruimte op de begane grond, hebben een achtertuin waarin door de nieuwe woningen een afname in privacy is te verwachten.

Op het achterterrein komt een nieuwe gebouwde parkeervoorziening die half verdiept wordt gemaakt. De vloer van de verhoogde parkeerlaag komt op ca. 1,5m boven het maaiveld. Aandacht wordt besteed aan het afschermen van de auto's en hun verlichting. De pergola met zonnepanelen op het parkeerdek wordt voorzien van begroeiing.

UW 1



bestaande situatie

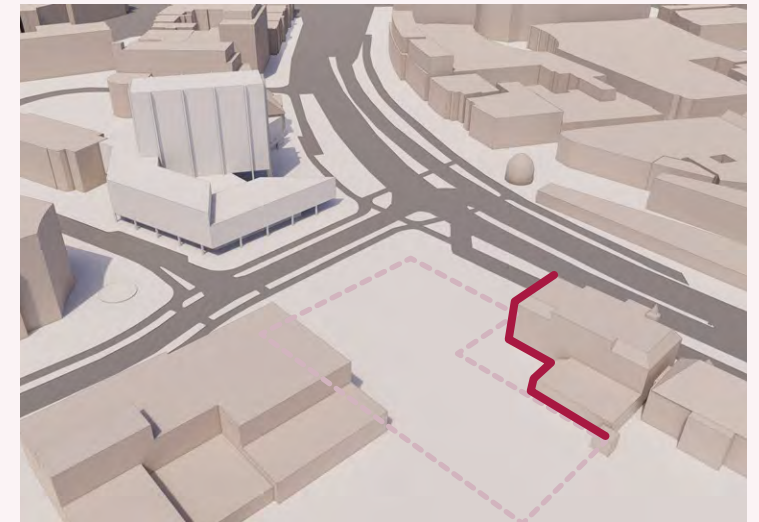


bestaande situatie



nieuwe situatie

UW 2-4



Thema 3

Beeldkwaliteitsaspecten



3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

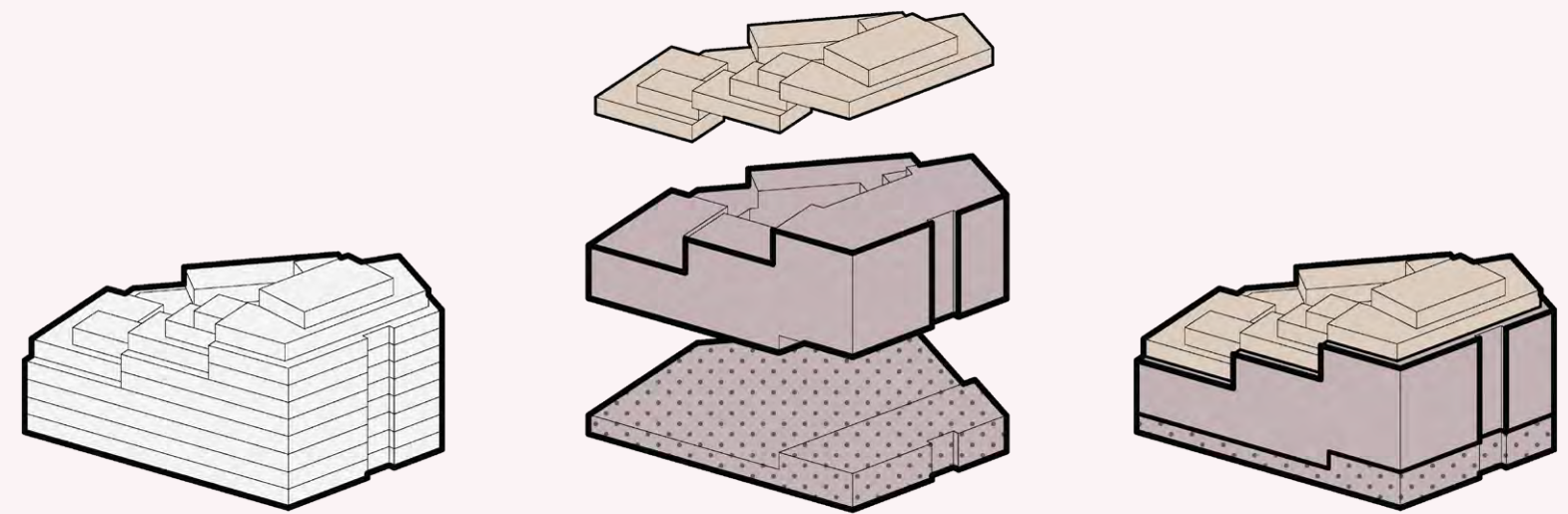
Gebouw

UW1

Het volume van het gebouw UW1 wordt opgedeeld in een plint, en hoofdvolume en een opbouw.

De plint is een extra rijk gedetailleerde aansluiting op de straat, met open en aantrekkelijke gevels.

Het hoofdvolume zorgt voor de aansluiting op de naastgelegen bebouwing, en heeft een alzijdige woonuitstraling. De opbouw ligt terug, en krijgt een lichte, rijke en open uitstraling met grote dakterrassen en groene daken.

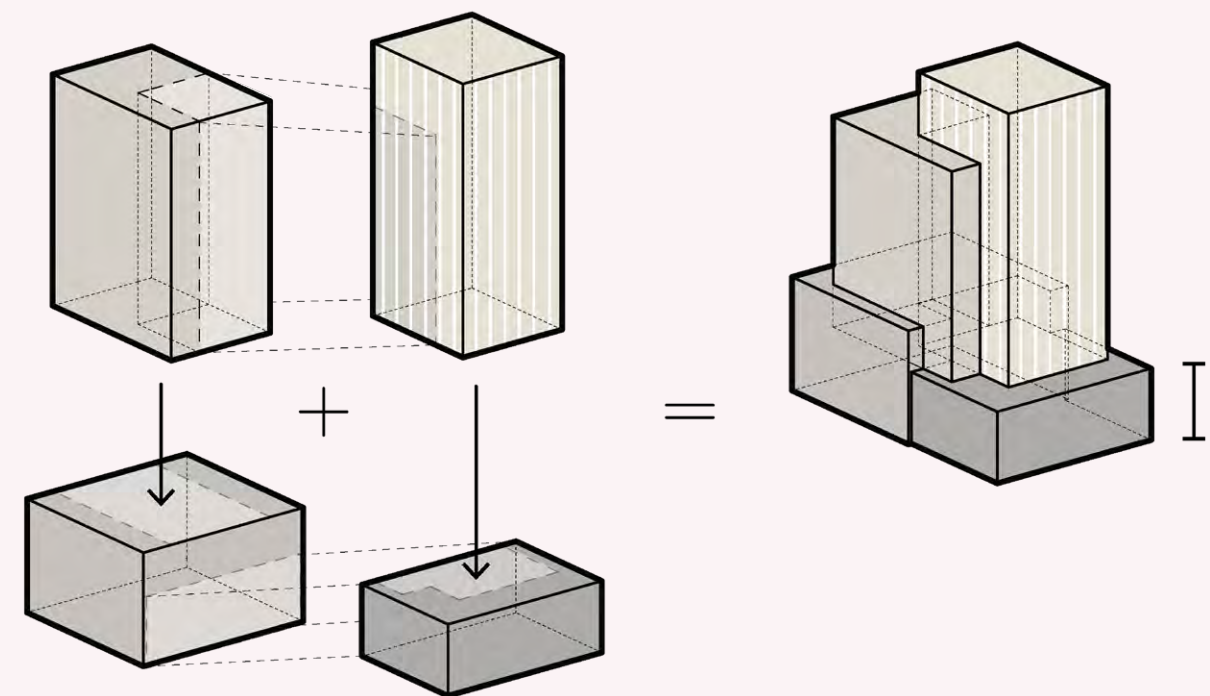


UW 1

UW2-4

Het volume van het gebouw UW2-4 laat een opbouw zien van een laag blokje via twee tussenstappen naar een verticaal accent. De plint wordt opgedeeld in twee blokjes die met respectievelijk 3 en 5 bouwlagen aansluiten op de schaal van de Stadsring en de Utrechtseweg.

Het hoogbouwaccent wordt opgedeeld in een verticaal hoofdelement op de hoek van de Stadsring en de Utrechtseweg dat het ranke markeringspunt is tot 50m hoogte, en het deel dat drie verdiepingen lager is om aan te sluiten op de meer informele zijde van de Zonnehof.



UW 2-4

3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Uitstraling UW1

De gevel van UW1 sluit aan op de naastgelegen bebouwing door zijn typische bruinrode kleur metselwerk. Zowel de kleur als het materiaal komen veelvuldig voor in de omgeving en de oude binnenstad. De baksteen gevel krijgt een rustige uitstraling door één kleurtoon, maar krijgt een rijkheid door verschillende toepassingen van het metselwerk. De plint krijgt een extra gelaagdheid door een bijzonder verticaal metselverband. Door naast de raamkozijnen vlakken te voorzien van terug liggend metselwerk krijgt de gevel een open uitstraling. De opbouw krijgt grote terrassen en dakvlakken met waar mogelijk groen. De gevel krijgt een afwijkende afwerking. Dat kan een afwijkend materiaal zijn, maar ook baksteen met en sterk afwijkende uitstraling.

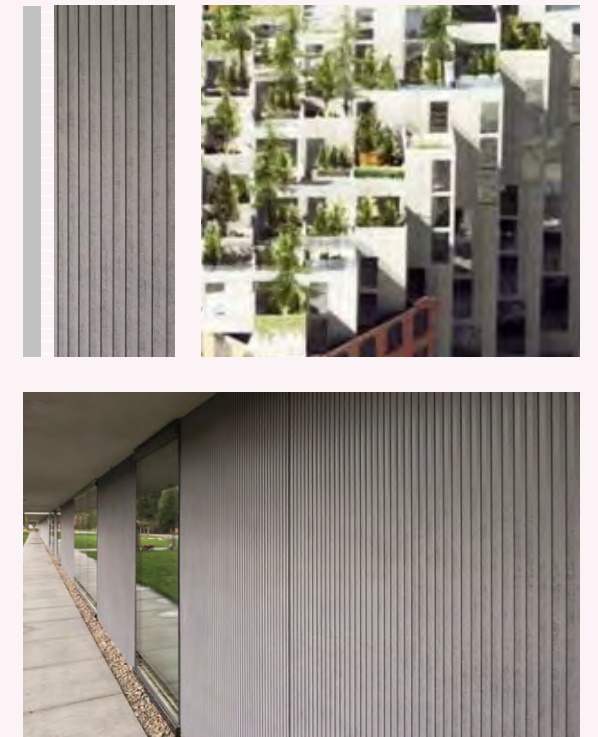
metselwerk met invulling van metselwerk



bijzonder metselwerkuitvoering in plint



opbouw in afwijkend materiaal, terrassen



3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

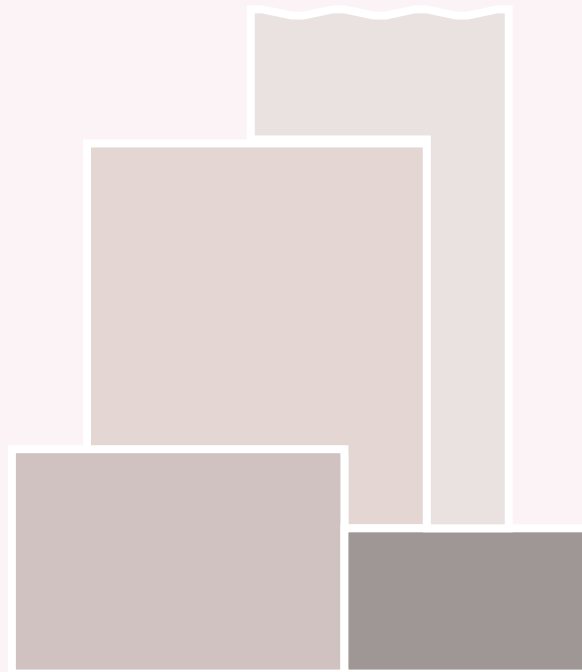
Uitstraling UW2-4

De gevels van UW2-4 zijn eveneens van metselwerk. Kenmerk van goed gedetailleerde baksteen gevels is dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. De bakstenen worden uitgekozen op hun duurzaamheid. Het gebouw krijgt een opbouw van bij elkaar behorende kleuren in de tinten warm grijsbruin. Het gebouw wordt lichter van kleur naarmate het gebouw de hoogte in gaat, en krijgt daardoor extra lichtheid mee. Onderstaande beelden zijn voorbeelden van kleur en uitstraling van metselwerk. Het beeld aan de rechterzijde geeft een voorbeeld van de uitwerking van de gevel.

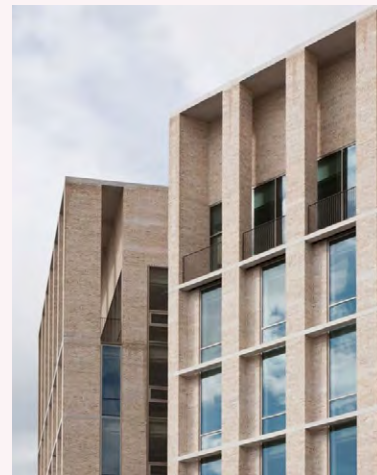
open plint met zichtbare woonverdiepingen



opbouw van donker naar licht



sprekend metselwerk, duurzaam



volumeopbouw van donker in de plint naar licht in de toren, grijs tinten



3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

De Plint

De alzijdigheid van de gebouwen vraagt om het activeren van de plint. Deze geactiveerde plint leidt tot een prettige openbare ruimte met open en uitnodigende uitstraling van de gebouwen op straatniveau. De prettige uitstraling geldt ook voor de hoger gelegen verdiepingen. Een alzijdige uitstraling zonder aantrekkelijke achterkanten is uitgangspunt. Veel aandacht wordt besteed aan het positioneren van functies aan de gevel met een open en uitnodigend karakter op de begane grond, zoals publieke voorzieningen, woonkamers en belangrijke entrees. Functies als fietsenstallingen en bergingen aan de gevel worden zoveel mogelijk vermeden. Onderstaand beeld geeft een voorbeeld weer van hoe de architectonische uitwerking van de plint van UW2-4 eruit zou kunnen zien.



Voorbeelduitwerking plinten

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Aansluiting op de openbare ruimte

Het ontwerp voor beide gebouwen voorziet in een open en aantrekkelijke aansluiting op de openbare ruimte. De commerciële ruimtes zijn aan de stadszijde (Utrechtseweg en Stadsring) gesitueerd, terwijl de woonfuncties hun entrees krijgen aan de Snouckaertlaan en de Utrechtseweg. De entrees van de parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's zijn goed bereikbaar, maar nemen een bescheiden positie in. De parkeergarages en fietsparkeerplekken zijn uit het zicht ontworpen.

UW1 heeft twee hoofdentrees voor de woningen. Aan de Snouckaertlaan komt de entree voor de sociale woningen die rondom het dek zijn gelegen, en aan de Utrechtseweg komt de entree voor de hoger gelegen middeldure en vrije sectorwoningen



Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Alzijdigheid op de lager gelegen verdiepingen

De verdiepingen van de bouwdelen die aansluiten op de naastgelegen bebouwing huisvesten aan alle zijden woningen. In UW1 zijn alle woningen rondom een rustig groen dek georiënteerd. Vanuit deze zijde worden de woningen ontsloten, wat zorgt voor een levendige stille buitenruimte waar de bewoners elkaar ontmoeten. Alle woningen hebben hun woonkamers aan de buitenzijde, wat zorgt voor een prettige open uitstraling. In UW2-4 zijn de woningen georganiseerd rondom het centrale stijgpunt. De ruime en comfortabele trappen nodigen uit om deze verdiepingen te voet te bereiken. In de hoger gelegen verdiepingen springt het gebouwvolume terug van de gevel. Dit heeft een gunstig effect op de bezonning van de openbare ruimte op straat en gaat windval tegen. Ook op deze verdiepingen zijn de gebouwen alzijdig, zonder achterkanten, met royale buitenruimtes voor de woningen.



Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Alzijdigheid op de hoger gelegen verdiepingen

In de hoger gelegen verdiepingen springt het gebouwvolume terug van de gevel. Dit heeft een gunstig effect op de bezonning van de openbare ruimte op straat en gaat windval tegen. Ook op deze verdiepingen zijn de gebouwen alzijdig, zonder achterkanten, met royale buitenruimtes voor de woningen

In UW1 zijn alle woningen rondom een rustig groen dek georiënteerd. Vanuit deze zijde worden de woningen ontsloten, wat zorgt voor een levendige stille buitenruimte waar de bewoners elkaar ontmoeten. Alle woningen hebben hun woonkamers aan de buitenzijde, wat zorgt voor een prettige open uitstraling. In UW2-4 zijn de woningen georganiseerd rondom het centrale stijgpunt. De ruime en comfortabele trappen nodigen uit om deze verdiepingen te voet te bereiken.



3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Ontmoeten: levendigheid op de begane grond

We maken aantrekkelijke looproutes naar en langs het gebouw en prettig toegankelijke en ruimtelijke fietsparkeergelegenheden. De ruimte rond de gebouwen wordt prettig door de alzijdige en open gevels. De hoofdentrees van de gebouwen zijn herkenbaar, en voetgangers krijgen veel veilige ruimte voor de entrees zonder conflicten met autoverkeer. Het ontwerp voor beide gebouwen voorziet in een open en aantrekkelijke aansluiting op de openbare ruimte. De commerciële ruimtes zijn aan de stadszijde (Utrechtseweg en Stadsring) gesitueerd, terwijl de woonfuncties hun entrees krijgen aan de Snouckaertlaan en de Utrechtseweg. De entrees van de parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's zijn goed bereikbaar, maar nemen een bescheiden positie in. De parkeergarages en fietsparkeerplekken zijn uit het zicht ontworpen. UW1 heeft twee hoofdentrees voor de woningen. Aan de Snouckaertlaan komt de entree voor de sociale woningen die rondom het dek zijn gelegen, en aan de Utrechtseweg komt de entree voor de hoger gelegen middeldure en vrije sectorwoningen.



Voetgangers

3

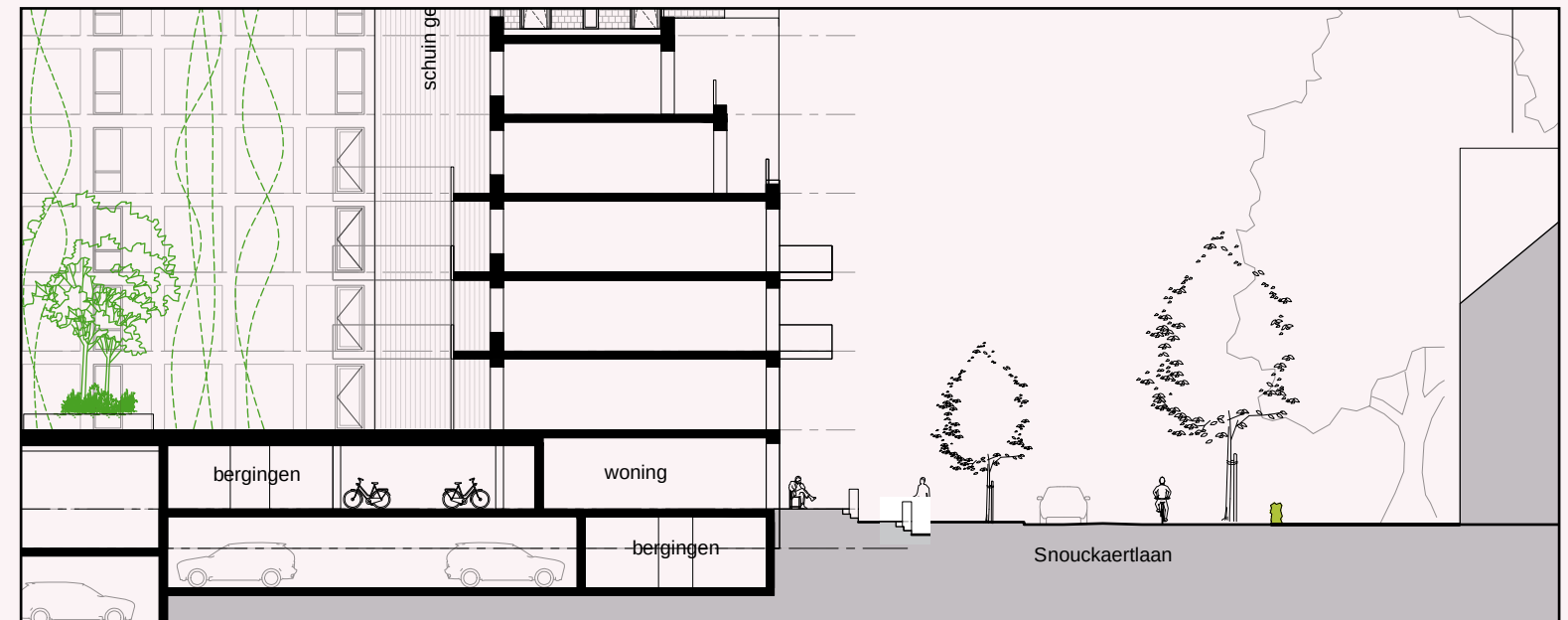
Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Overgangen en hoogteverschillen

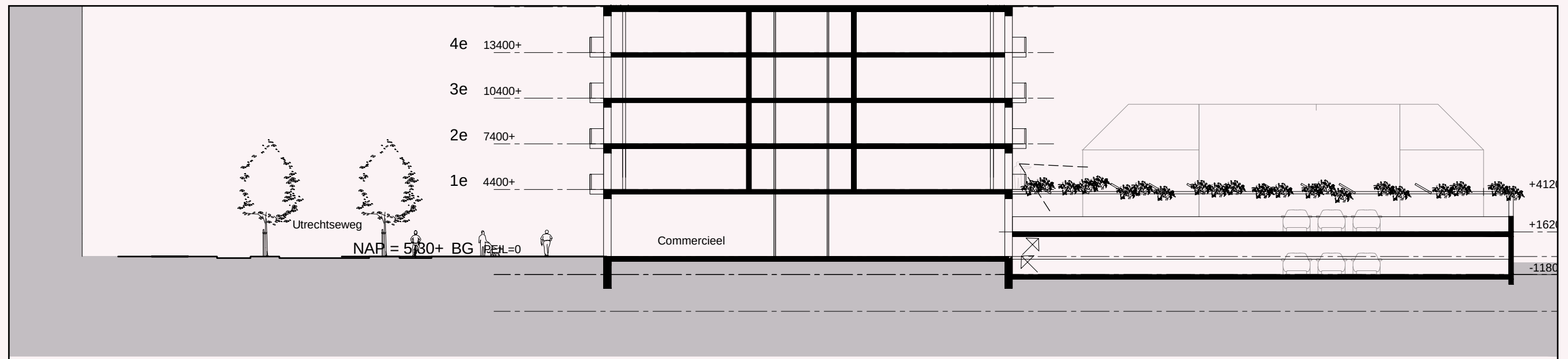
Aan de Snouckaertlaan komen in het gebouw UW1 woningen die ca. 50 centimeter worden opgetild ten opzichte van het maaiveld. Deze woningen krijgen een verhoogde buitenruimte aan de straat die wordt omzoomd door een muurtje dat onderdeel is van het gebouwwontwerp. De buitenruimten zorgen voor een prettige overgang tussen de openbare ruimte en de privéruimte van de woningen.

UW2-4 krijgt een gecombineerde royale entree voor alle woningen aan de Utrechtseweg.

Aan de achterzijde van het gebouw aan de Utrechtseweg 2-4 wordt veel aandacht besteed aan de aansluiting op de achtertuinen van de naastgelegen woningen. Door de parkeergarage de grond in te drukken komt het parkeerdek niet hoger dan ca. 1,5m.



doorsnede UW1 ter plaatse van Snouckaertlaan



doorsnede UW2 ter plaatse van Utrechtseweg en parkeergarage

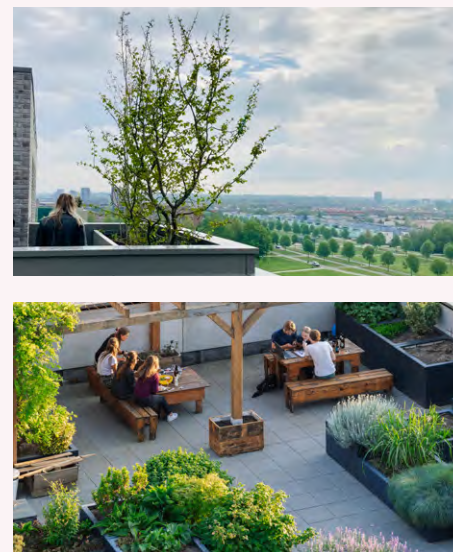
3

Thema 3: beeldkwaliteitsaspecten

Ecologie

Bij zowel UW1 als UW2-4 hebben we de ambitie om zoveel mogelijk groen toe te passen op en aan de gebouwen. Onderzocht wordt hoe het groen zichtbaar onderdeel van de gebouwen kan worden. Dat willen we bereiken door waar mogelijk groen te maken op plekken waar het kan worden onderhouden, en bewoners te faciliteren en stimuleren om zelf groen op hun buitenruimte en gevel toe te laten passen. Onderstaande beelden geven suggesties voor hoe het zou kunnen worden toegepast.

De nieuwe bebouwing biedt ruimte om bestaande boomstructuren aan de Stadsring, Snouckaertlaan en Utrechtseweg te verlengen en te versterken. De in de afbeelding lichtgroen aangeduide bomen zijn nog niet aanwezig, maar kunnen zorgen voor een versterking van het groene straatprofiel en het afmaken van de bomenlanen. In de Snouckaertlaan leggen wij de gevel van UW1 terug ten opzichte van de bestaande bebouwing op deze plek. Daarmee sluiten we aan op de naastgelegen bebouwing, en maken we ruimte voor een groene encroachmentzone voor de begane grondwoningen en een voortzetting van de bomenrij aan de noordzijde van de Snouckaertlaan. Het ontwerp van het groen in de openbare ruimte zal door de gemeente worden gemaakt. De dakvlakken onder de hoogste daken worden voorzien van mee-ontworpen beplanting tegen hittestress en voor waterbuffering en huisvesting van insecten, vogels en vleermuizen. Daarnaast zullen waar mogelijk op de gevel begroeiingsmogelijkheden worden ontworpen met bij de oplevering reeds aangebrachte beplanting.



bestaande bomen

mogelijkheid nieuwe bomen

Bijlagen

Toets aan Kaarten Hoogbouwvisie Amersfoort Participatie

Toets aan Kaarten Hoogbouwvisie Amersfoort

De hoogbouwvisie bevat een set kaarten waarop de stad is weergegeven in relatie tot aspecten van bij de toetsing van hoogbouw van belang zijn. In deze bijlage is op deze kaarten de locaties UW1 en UW2-4 aangegeven. Per kaart is het specifieke criterium gekoppeld aan de locaties UW-1 en UW2-4 en zijn conclusies weergegeven.

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 1: De beschermde stadsgezichten en de ontwikkeling van de wijken

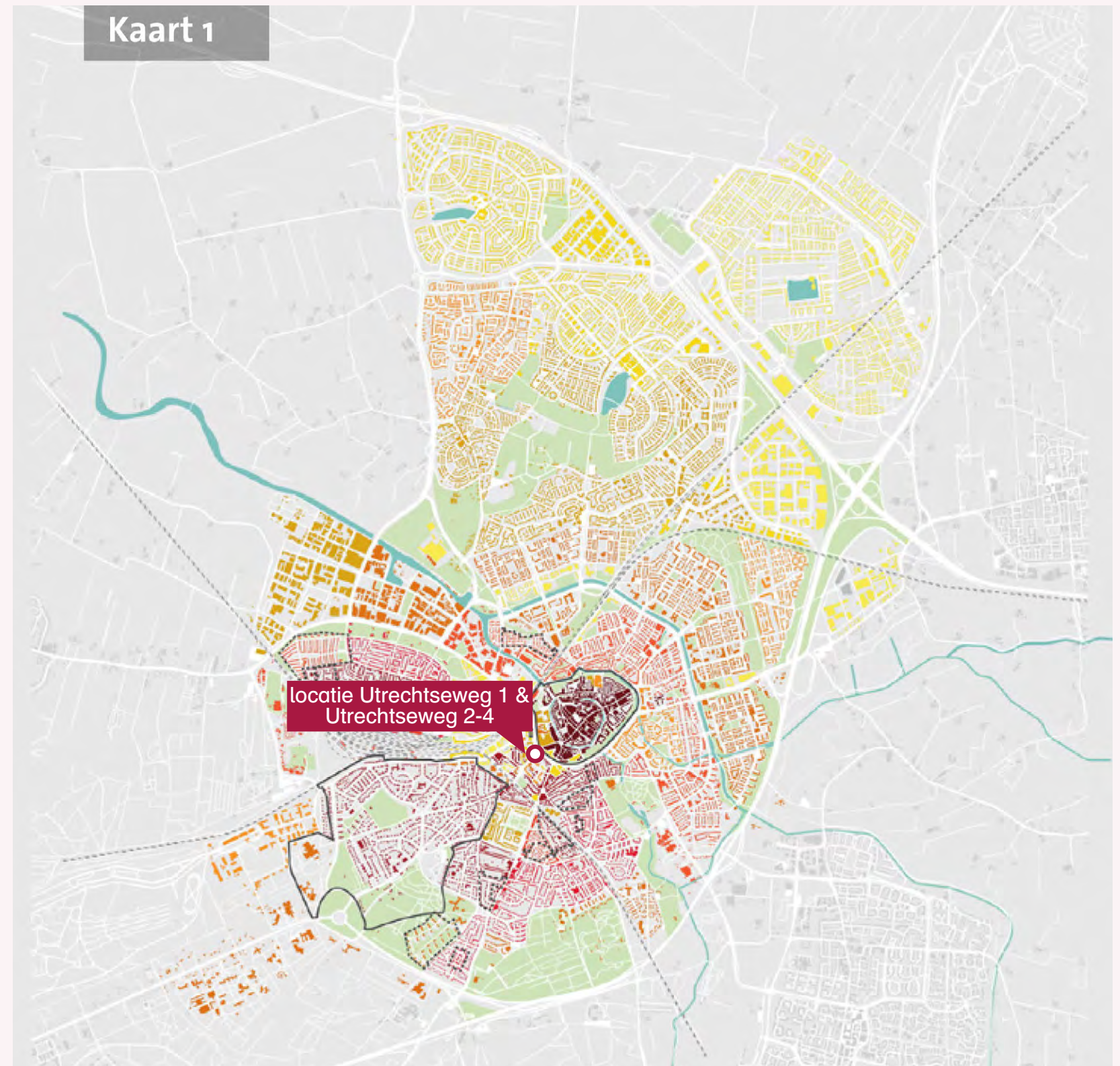
Conclusie:

De locatie ligt niet binnen een beschermd stadsgezicht.

Kaart 1: De beschermde stadsgezichten en de ontwikkeling van de wijken.



Kaart 1



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 2: Zicht op het panorama van Amersfoort

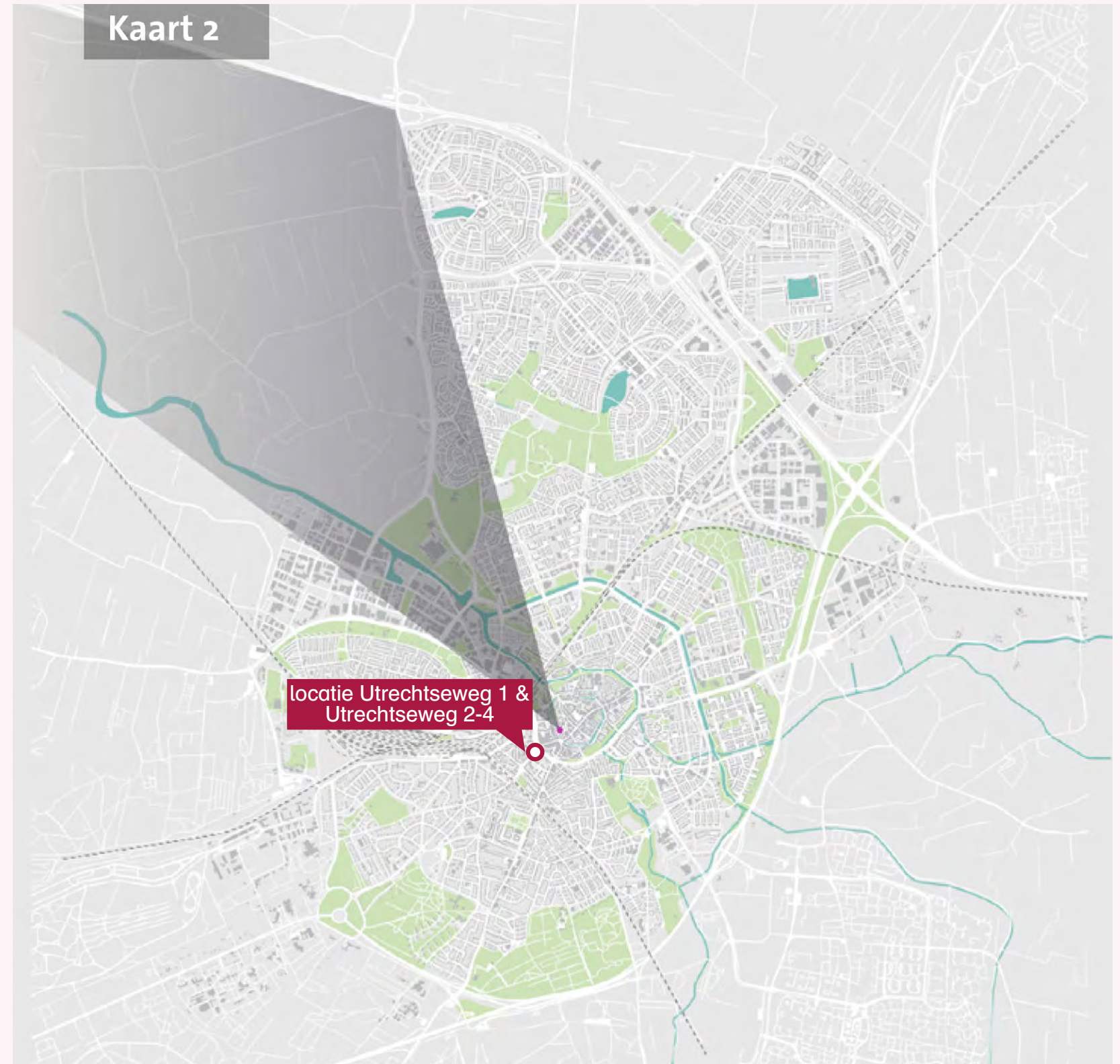
Conclusie:

De locatie ligt niet in het 'panorama van Amersfoort' en heeft geen invloed op 'het Panorama'.

Kaart 2: Zicht op het panorama van Amersfoort.

Zichtgebied skyline

Kaart 2



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

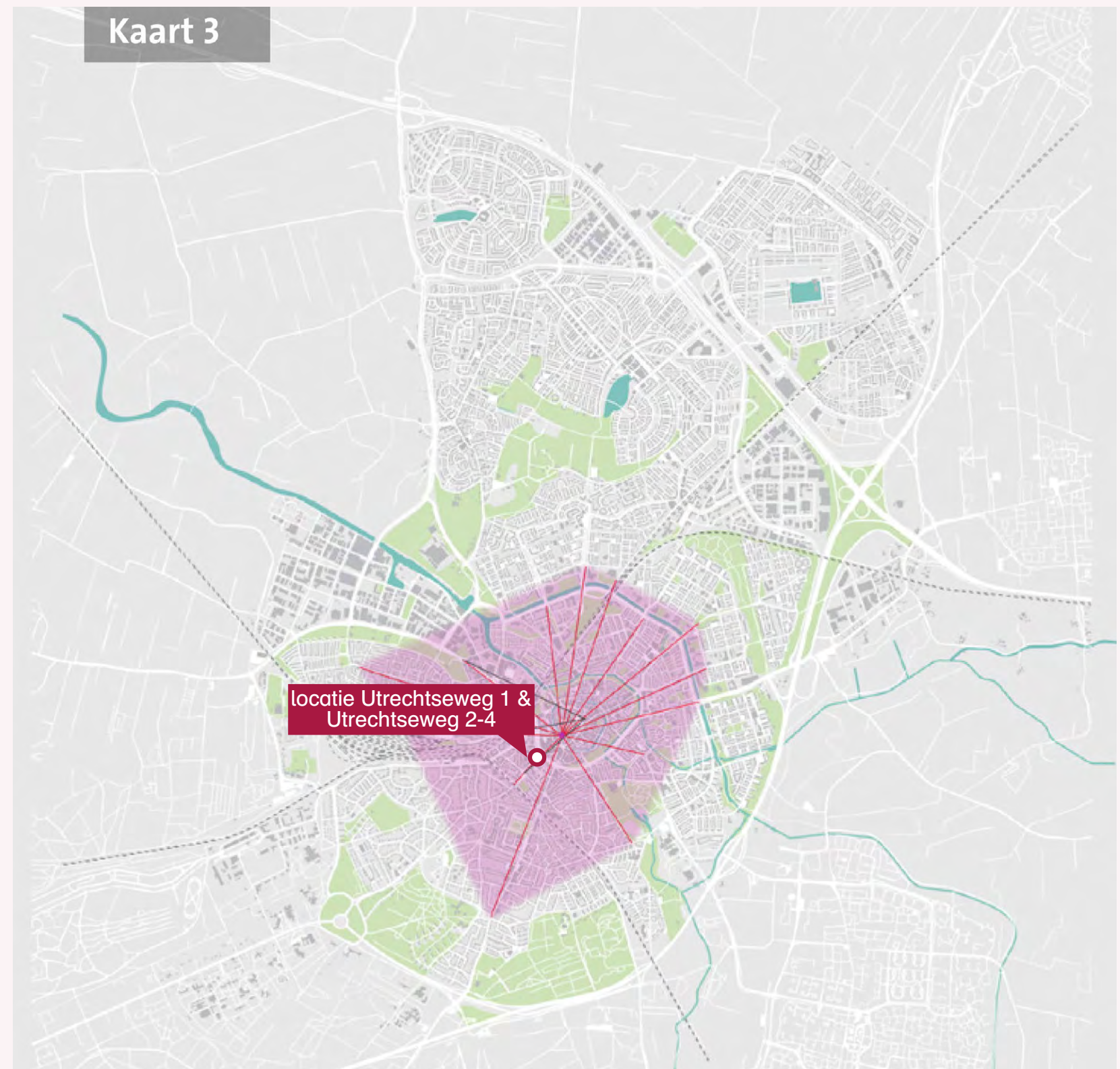
Kaart 3: De radialen naar de Onze Lieve Vrouwetoren

Conclusie:

De locatie ligt in het 'zichtgebied OLV toren' maar belemmert het zicht op de toren niet. De zichtlijn loopt over de Utrechtseweg. Beide gebouwen die onderdeel uitmaken van het plan kaderen de zichtlijn naar de OLV toren.

Kaart 3: De radialen naar de Onze Lieve Vrouwetoren.

— Zichtlijn Onze Lieve Vrouwe Toren
— Zichtlijn Sint-Joriskerk
— Zichtgebied Onze Lieve Vrouwe Toren



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 4: Bestaande hoogbouw in Amersfoort

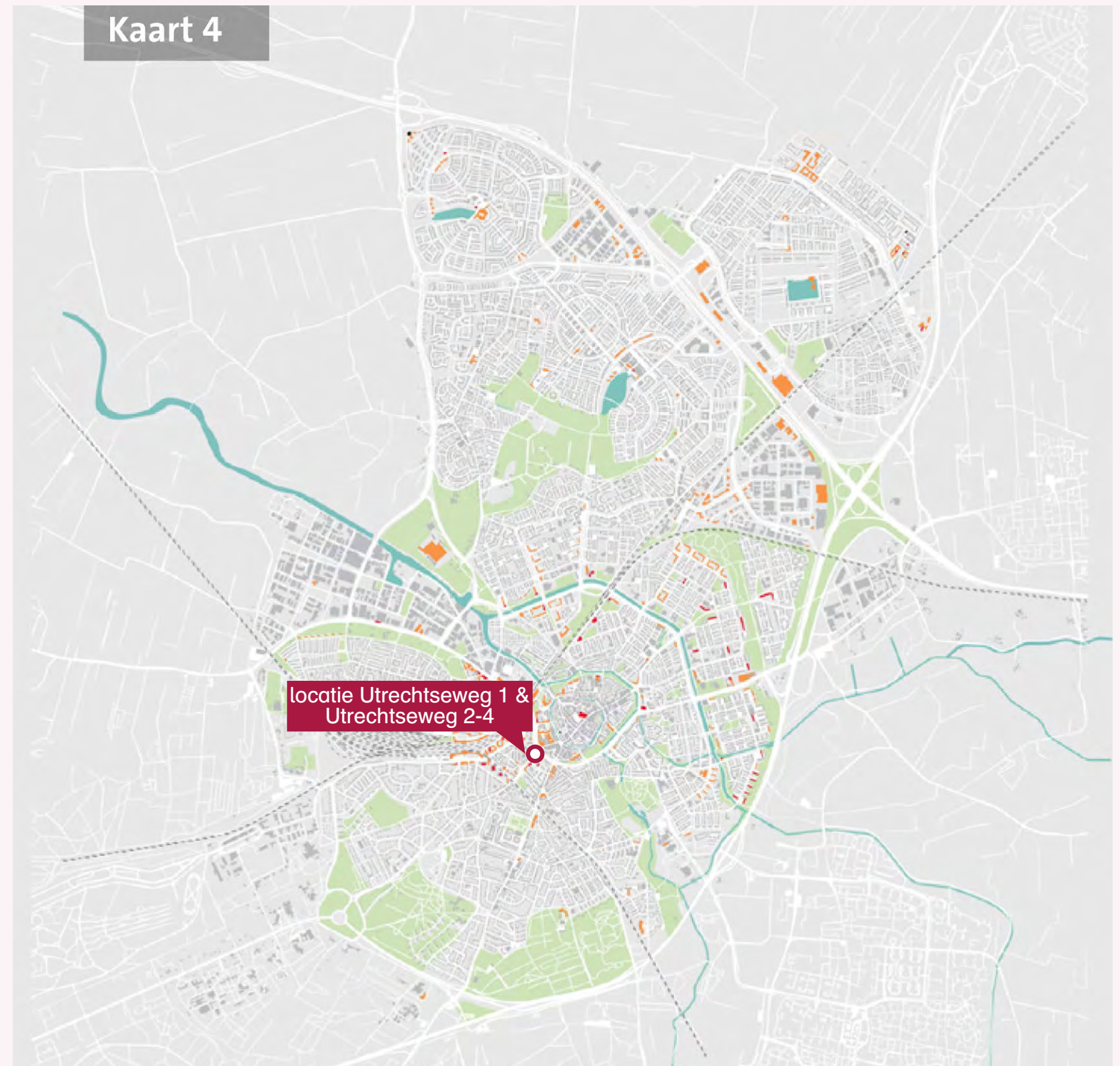
Conclusie:

De locatie van Utrechtseweg 1 ligt in een gebied waar er momenteel hoogbouw aangeduid staat. Dat betreft het bestaande en te slopen gebouw op de locatie.

De locatie van Utrechtseweg 2-4 ligt in een gebied van laagbouw.

Kaart 4: Bestaande hoogbouw in Amersfoort.

4 lagen (<15m)	Laagbouw
5-8 lagen (15-30m)	Middelhoogbouw
9-16 lagen (30-50m)	Hoogbouw
> 17 lagen (>50m)	Hoogbouw +



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

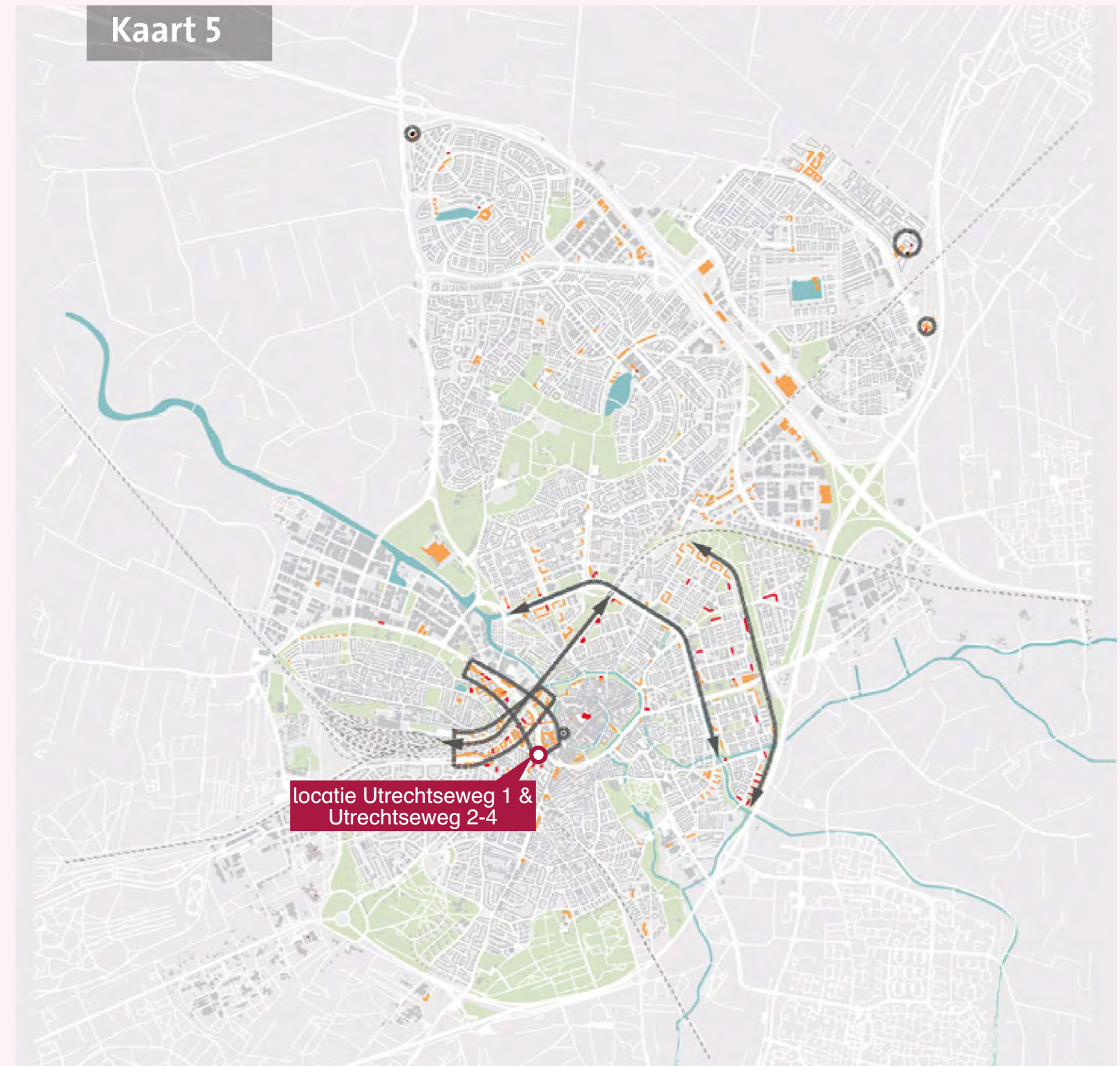
Kaart 5: Gebieden, lijnen en punten met bestaande hoogbouw

Conclusie:

De locaties liggen aan één van de bestaande lijnen in Amersfoort (Utrechtseweg en Snouckaertlaan) die in de Hoogbouwvisie zijn genoemd als drager van hoogbouw.

Kaart 5: Gebieden, lijnen en punten met bestaande hoogbouw.

- Bestaande clusters
- Bestaande punten
- Bestaande lijnen



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 6: Gebieden waar we geen hoogbouw willen en hoogbouw ontmoedigen

Conclusie:

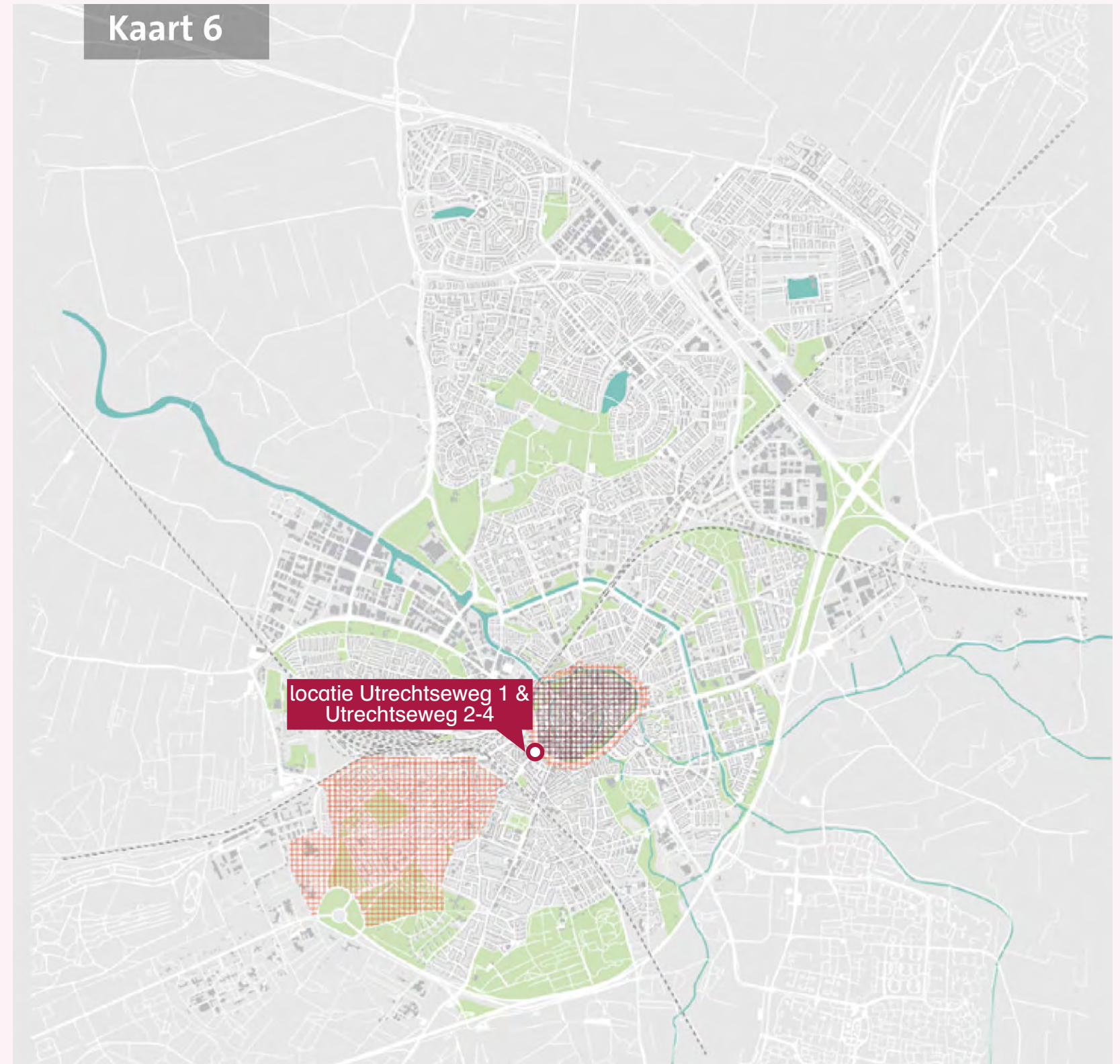
De locaties liggen in het vlak van *Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: 'Nee, tenzij'- gebieden*.

Van binnen naar buiten: Beide gebouwen zijn niet in storende mate zichtbaar vanuit de binnenstad. (Zie impressies van beide gebouwen weergegeven bij *Wijziging Stadssilhouet*)

Van buiten naar binnen: De zichtlijnen op de Onze Lieve Vrouwetoren én de toren van St. Joriskerk worden gerespecteerd.

Kaart 6: Gebieden waar we geen hoogbouw willen en hoogbouw ontmoedigen.

Geen hoogbouw
Geen hoogbouw, tenzij...



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 7: Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen

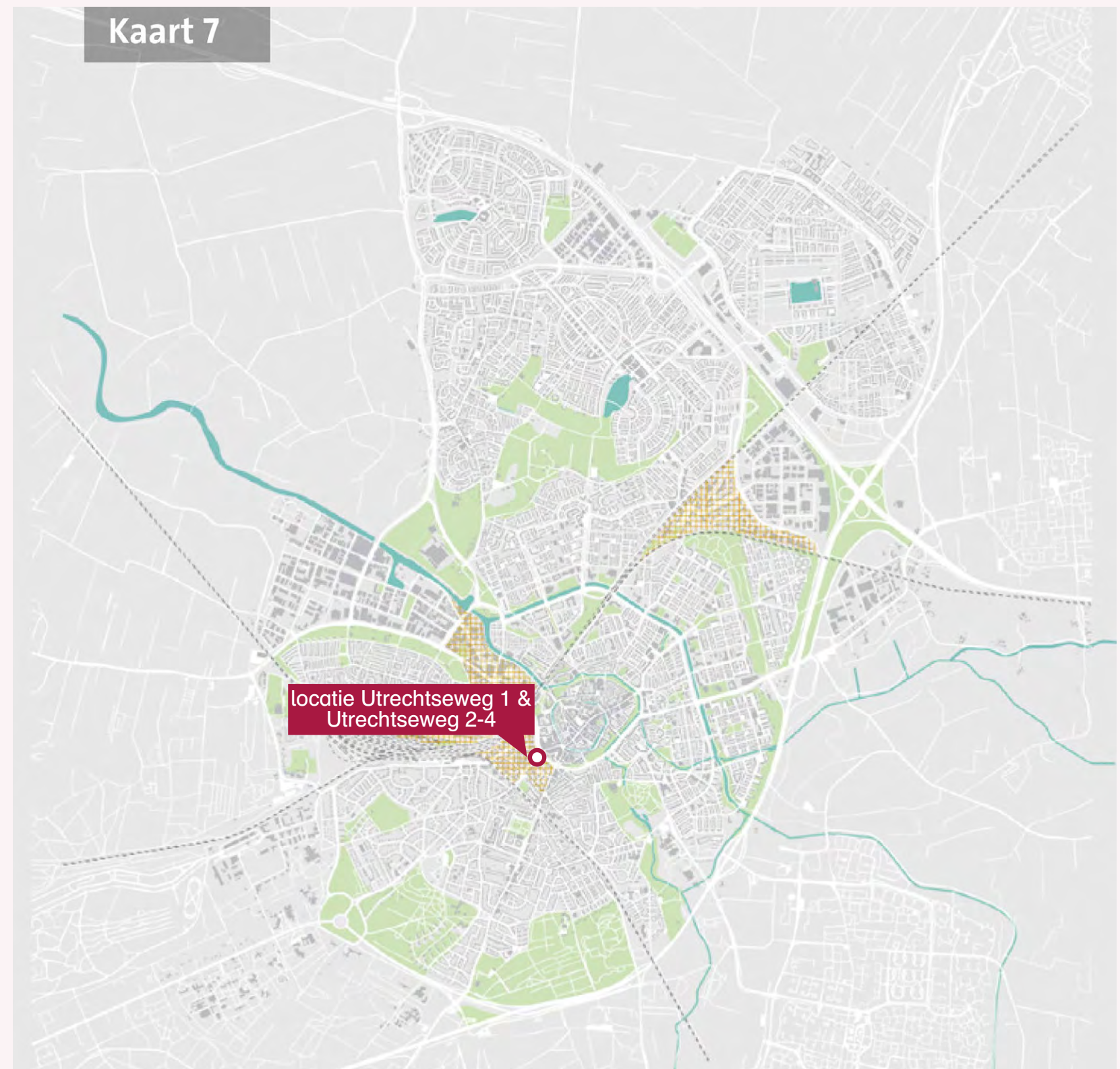
Conclusie:

De locatie ligt binnen het vlak 'Hoogbouw toegestaan mits...'.
De gebouwen en hun omgeving dragen bij aan de ambities van de stad. Levendigheid op de begane grond en ambitie op hoogte.

Het gebouw aan de Utrechtseweg 2-4 vormt een uitzondering op basis van de uitgangspunten van kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort.

Kaart 7: Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen.

 Hoogbouw toegestaan, mits...



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

Kaart 8: Lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen

Conclusie:

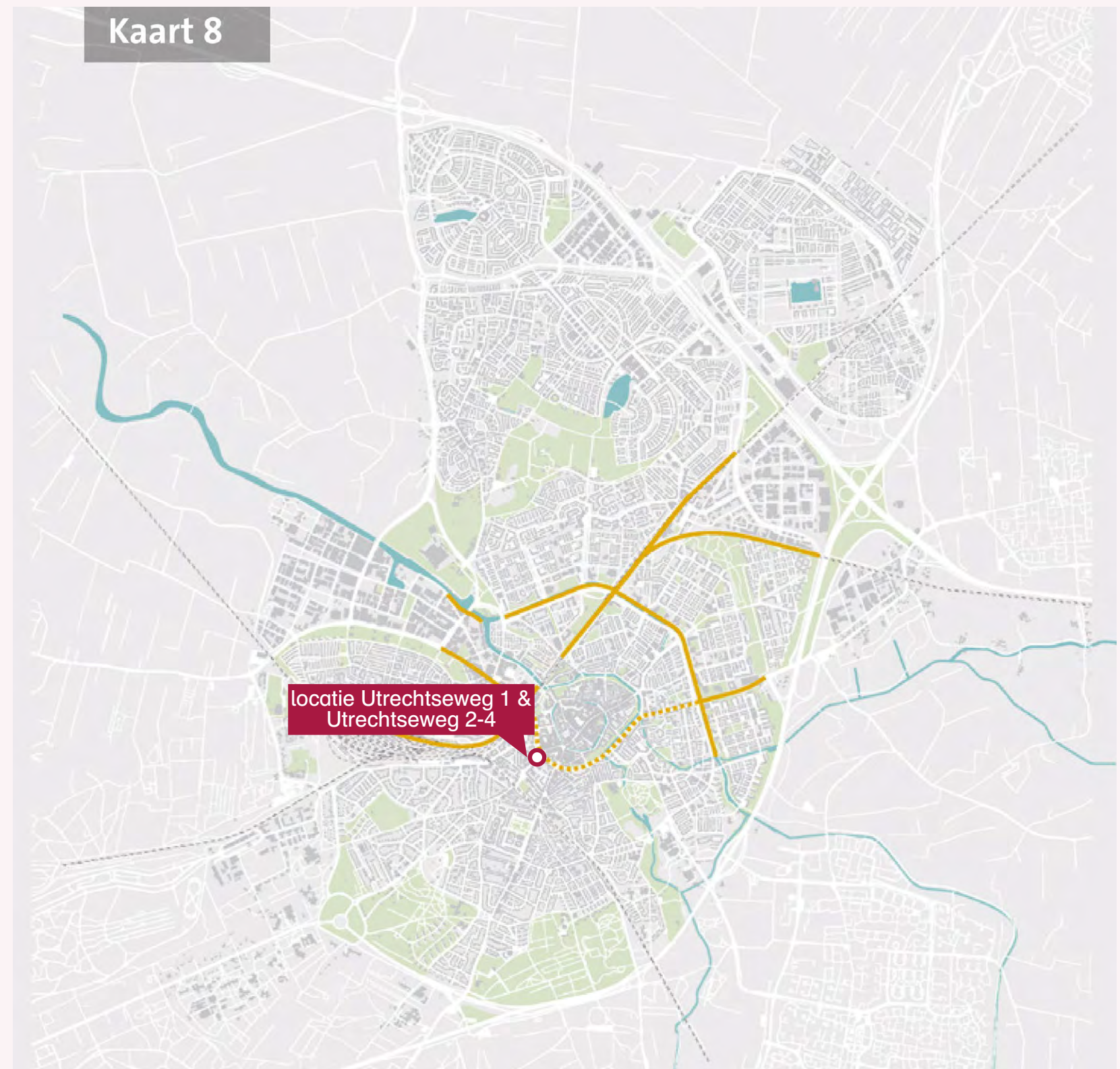
De locatie ligt aan het lijn 'hoogbouw >9 lagen ontmoedigen'.

Het gebouw aan de Utrechtseweg 2-4 vormt een uitzondering op basis van de uitgangspunten van kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort.

Het gebouw aan de Utrechtseweg 1 is ontworpen als een basis van 8 lagen met een opbouw van twee lagen.

Kaart 8: Lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen.

- Hoogbouw aanmoedigen
- - - Hoogbouw >9 lagen ontmoedigen



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Bijlage: Toets aan kaarten hoogbouwvisie

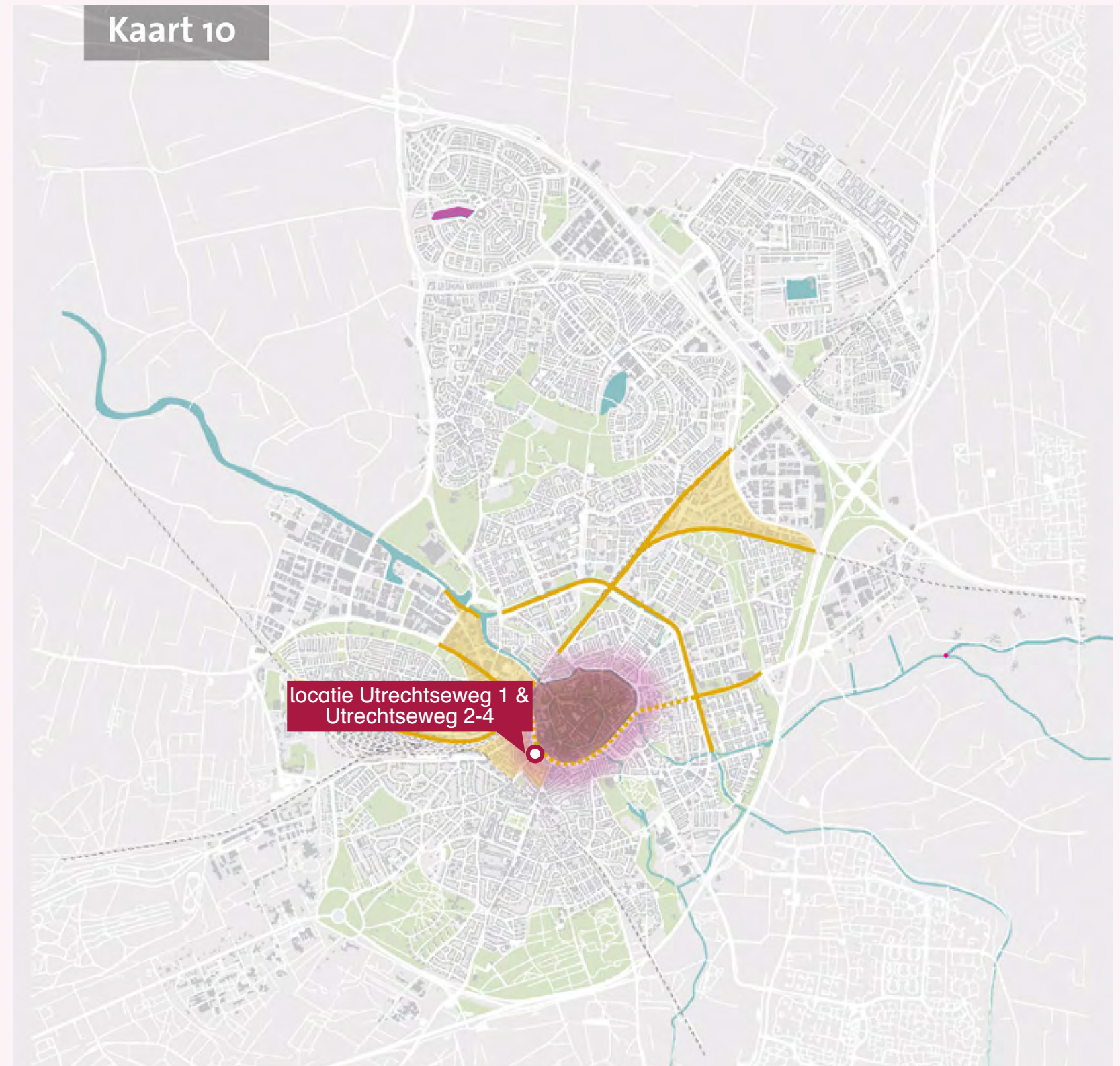
Kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort

Conclusie:

De locaties liggen in het vlak 'Bijzondere gebieden' naast de lijn waar Hoogbouw >9 lagen ontgemoedigd wordt. De locatie Utrechtseweg 2-4 ligt op de hoek Utrechtseweg/Stadsring en samen met het kruispunt Snouckartlaan en Utrechtsweg markeert deze de route van het station naar het binnenstad. Hierdoor is deze locatie een uitzondering. Het nieuwe gebouw Utrechtseweg 2-4 is een hoogteaccent en versterkt de gewenste verbinding tussen binnenstad en station.

Kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort.

- Hoogbouw aanmoedigen
- Hoogbouw aanmoedigen
- Hoogbouw >9 lagen ontmoedigen
- Geen hoogbouw
- Invloedsfeer binnenstad
- Rest van de stad: hoogbouw ontmoedigen



bron: Hoogbouwvisie Amersfoort juli 2019

Participatie

Foortzicht BV heeft adviesbureau Bureau voor de Gebiedscommunicatie ingeschakeld voor het ontwikkelen van de strategie voor de communicatie en participatie rond de gebiedsontwikkeling.

Het participatietraject is gedeeltelijk gezamenlijk met de initiatiefnemers van de ontwikkelingsplannen rond De Zonnehof opgepakt. Om zoveel mogelijk belanghebbenden en andere geïnteresseerden te bereiken heeft Foortzicht BV webinars georganiseerd waarin de plannen en proces werden toegelicht en waarbij de mogelijkheid bestond om zowel tijdens als na de webinars te reageren. De reacties zijn telkens allemaal persoonlijk beantwoord.

Komende periode wordt gebruikt om het project verder uit te werken waarbij we in gesprek blijven met de direct omwonende en de belangenverenigingen zoals de SGLA, BBN en oudheidkundige vereniging Flehite. Daarnaast wordt er een informatieavond of webinar georganiseerd zodat de definitieve plannen gepresenteerd worden.





Foortzicht B.V. is een samenwerking
tussen BPD en Latei



www.inbo.com

