



Hoogbouwvisie Amersfoort

Stad met een hart





Inleiding



Amersfoort groeit. De komende jaren bouwen we vele woningen, zodat we inlopen op de wachtlijsten voor huurwoningen en de koop-prijzen niet de pan uit rijzen. Tegelijk moeten die woningen goed passen in de bestaande stad. Het wordt dus drukker. Daarom kiezen we er soms voor om de hoogte in te gaan. Hoogbouw zorgt ervoor dat we meer ruimte overhouden voor groen en openbaar gebied op de grond.

In deze Hoogbouwvisie is aangegeven hoe we met hoogbouw om willen gaan. In Amersfoort geldt 'hoogbouw is een middel en geen doel op zich'. Zo is een aantal plekken aangewezen waar we denken dat hoogbouw een goede toevoeging is, maar ook waar we het ontmoedigen. Het uitgangspunt is dat een hoog gebouw altijd iets moet toevoegen aan zijn omgeving. We weten ook dat er niet alleen voordelen aan zitten. Daarom is van belang om inzicht te geven wat de effecten zijn van hoogbouw in een bepaald gebied.

Deze visie gaat ons allen helpen de kwaliteit van de stad te bewaken. Want hoogbouw maakt iets los. Daarom hebben we de visie opgesteld met hulp en aanscherping van inwoners, belangenorganisaties en ondernemers uit de stad. Daarvoor wil ik hen bedanken. Juist op dit moment van groei is deze visie een welkom en belangrijk instrument.

Wethouder ruimtelijke ordening
Astrid Janssen





Inhoud

Deel 1	Aanleiding	7
Deel 2	Opgave en ambities	9
	2.1 De groeiende stad	9
	2.2 De duurzame stad	10
	2.3 De inclusieve stad	11
Deel 3	Een analyse van hoogbouw in Amersfoort	12
	3.1 Historische ontwikkeling	12
	3.2 Historisch waardevolle gebieden	13
	3.3 Aandachtspunten vanuit de cultuurhistorische waarden	13
	3.4 Hoogte en structuur van de bestaande hoogbouw	15
Deel 4	Visie: de Amersfoortse hoogbouwladder	18
	4.1 Gebieden, lijnen en punten	18
	4.2 De toegevoegde waarde van hoogbouw	24
	4.3 Toetsing van hoogbouw: de hoogbouweffectrapportage	24
Deel 5	Hoogbouweffectrapportage	25
	5.1 Doel van de hoogbouweffectrapportage	25
	5.2 Wanneer is een hoogbouweffectrapportage nodig	25
	5.3 Proces	25
	5.4 Inhoud van de hoogbouweffectrapportage	26





Samenvatting

Deel 1: De aanleiding

Amersfoort is een stad met ambities. We willen de stad duurzamer, gezonder, bereikbaarder en aantrekkelijker maken. We zijn gestart met een grote nieuwe stedelijke opgave: tot 2030 zullen er in de stad ongeveer 1000 woningen per jaar moeten worden bijgebouwd. Amersfoort kiest zoveel mogelijk voor inbreiding van de bestaande stad, onder andere door hoogbouw. In Amersfoort geldt 'hoogbouw is een middel en geen doel op zich'. Hoogbouw kan helpen om strategisch met de beperkte ruimte om te gaan. Doel is om de benodigde groei van wonen, werken en andere voorzieningen te faciliteren en de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen. In het Deltaplan wonen hebben we aangegeven hoe we werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen.

Deze hoogbouwvisie biedt een ruimtelijk afwegingskader waarmee in de verschillende ontwikkelingen wordt beoordeeld of en hoe hoogbouw een rol kan spelen.

Deel 2: De opgave en ambities van Amersfoort

Groei en verdichting

Amersfoort heeft het geluk dat er relatief veel ruimte is voor binnenstedelijke verdichting. De woningen die tot 2030

worden gebouwd, landen zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, voor een groot deel in de gebieden 'Langs Eem en Spoor' (Wagenwerkplaats, Trapezium, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt), in 'De Hoef' en langs het Valleikanaal. We zetten in deze gebieden in op verdichting, het bieden van ruimte voor voorzieningen, groen en openbare ruimte en het versterken van bestaande stedelijke structuren.

Ambities in Amersfoort

We zetten in met hoogbouw op de drie thema's:

1. De groeiende stad: verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, ruimte voor werken, gezond en leefbaar.
2. De duurzame stad: energieneutraal, circulair, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig.
3. De inclusieve stad: functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het voorzieningenniveau.

Deel 3: Een analyse van hoogbouw in Amersfoort

Om tot een visie op hoogbouw in Amersfoort te komen is eerst de huidige situatie in kaart gebracht. Wanneer spreken we over hoogbouw? Waar staat al hoogbouw? Hoe is deze geordend? Waar is ruimte om hoogbouw toe te voegen?

Historie

De historische binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort: het bepaalt in belangrijke mate de identiteit van

de stad. De Onze Lieve Vrouwetoren speelt daarin een belangrijke rol als beeldmerk en herkenningspunt. Daarmee moeten we zorgvuldig mee omgaan.

De hoogte en structuur van Amersfoortse hoogbouw

Gebaseerd op de bestaande Amersfoortse bebouwing wordt er in deze visie gekozen voor een indeling in vier categorieën:

- **Laagbouw** - t/m 4 lagen;
- **Middelhoog** - 5 t/m 8 lagen;
- **Hoogbouw** - 9 t/m 16 lagen;
- **Hoogbouw+** - vanaf 17 lagen.

In Amersfoort voeren laagbouw en middelhoogbouw de boven- toon. Maar ook hoogbouw is niet vreemd in Amersfoort. Er staat hoogbouw langs snelwegen, spoorlijnen, langs het Valleikanaal of grotere groengebieden als het Waterwingebied.

Deel 4: De visie voor hoogbouw in Amersfoort

De Amersfoortse hoogbouwladder:

1. **In welke gebieden (waar):** we moedigen hoogbouw aan in specifieke gebieden en langs grote lijnen en tegelijkertijd zijn we voorzichtig met hoogbouw juist in of bij gebieden van historische waarde.
2. **Wat is de toegevoegde waarde (wanneer):** we hebben een grote opgave. Als hoogbouw een passend programma biedt,



bijdraagt aan onze ambities (groei, duurzaam en inclusief) en ruimte biedt voor voorzieningen en/of groen moedigen we het aan.

3. Hoe toetsen we de hoogbouw (hoe): hoogbouw is maatwerk; het is altijd onderdeel van een grotere visie op de betekenis voor de omgeving en de specifieke kwaliteiten van de plek. Met een hoogbouweffectrapportage beoordelen we hoogbouw per plek.

Gebieden, lijnen en punten

In de visiekaart duiden we de gebieden en structuren waar hoogbouw aangemoedigd wordt en ook waar we juist terughoudend moeten zijn. We concentreren de verdichting en dus ook de hoogbouw bij openbaarvervoerknooppunten en bij concentraties van voorzieningen zoals rondom het stadshart en langs bepaalde structuren. Samen vormen deze de hoogbouwcontour. We doen dit vanuit de gedachte dat het voor Amersfoort kenmerkende, gevarieerde palet aan woonmilieus, van suburbaan, tuindorp tot stedelijk, gerespecteerd wordt. Hoogbouw kan bewust worden ingezet voor het creëren van nieuwe woon- en werkmilieus, uitbreiding van het palet, maar moet elders in de stad niet leiden tot vervlakking en gebrek aan differentiatie. Het blijft dus maatwerk.

In de hoogbouwcontour worden gebieden en lijnen aangegeven waar hoogbouw wordt aangemoedigd en waar we terughoudend zijn met hoogbouw. De historische binnenstad heeft een eigen identiteit waarbinnen we geen hoogbouw willen.

Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: “Nee, tenzij”-gebieden

- In het ‘aandachtsgebied van de binnenstad’ moet voorzichtig met hoogbouw om worden gegaan om deze identiteit te behouden.
- In het beschermd stadsgezicht De Berg moeten we voorzichtig omgaan met hoogbouw. De zichtlijnen en doorzichten worden beschermd.



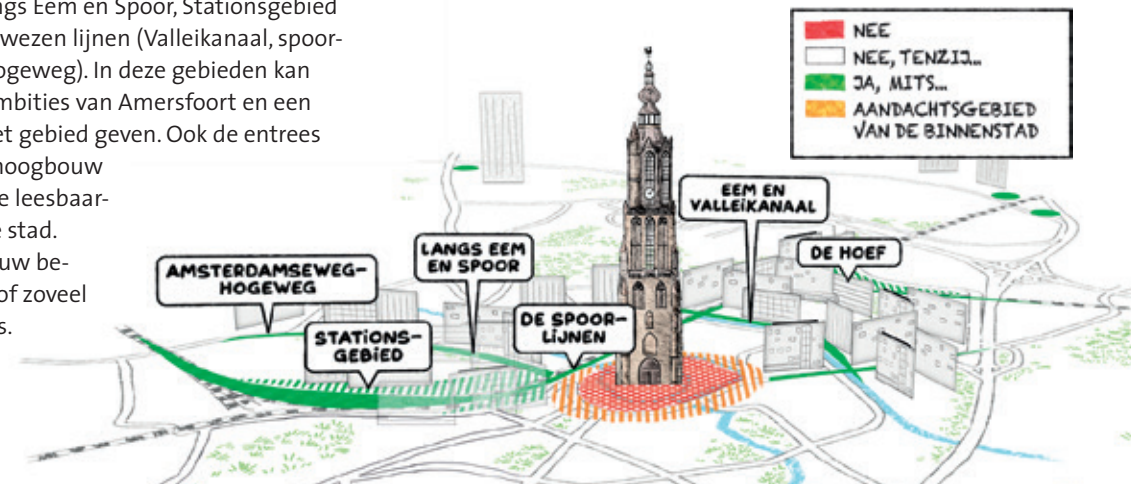
- Gebieden die voornamelijk uit laagbouw bestaan en waar hoogbouw afbreuk kan doen van bijvoorbeeld de dorps-, suburbane of tuinstedelijke karakteristiek.

Gebieden en lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen: “Ja, mits”-gebieden

Hoogbouw zien we in een aantal gebieden als kansrijk en kan daar goed een plek vinden (Langs Eem en Spoor, Stationsgebied en De Hoef) en langs de aangewezen lijnen (Valleikanaal, spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg). In deze gebieden kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van Amersfoort en een nieuwe, eigen identiteit aan het gebied geven. Ook de entrees van de stad zijn locaties waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van de stad. Het aanmoedigen van hoogbouw betekent niet dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is.

De toegevoegde waarde van hoogbouw

De afweging of hoogbouw op een plek kan blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden. Naast deze ruimtelijke afweging blijft ook een programmatische afweging van belang of hoogbouw het gewenste programma voor wonen en/of werken kan bieden en of de hoogbouw in verband met de bereikbaarheid mogelijk of gewenst is.





We hanteren voor hoogbouw in Amersfoort de volgende koppeling tussen de hoogte en de ambities en betekenis van hoogbouw:

1. **Middelhoogbouw** (van 5 tot en met 8 lagen) moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk én bijdragen aan de ambities, die genoemd zijn in deel 2.
2. **Hoogbouw** (van 9 tot en met 16 lagen) moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is.
3. **Hoogbouw+** (vanaf 17 lagen) moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor de stad én een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet of dit niet negatief beïnvloeden.

Toetsing van hoogbouw

Hoogbouw biedt ruimte voor groen en voorzieningen en door de dichtheid biedt hoogbouw ook kansen voor energietransitie en mobiliteitsconcepten. Tegelijkertijd geeft die dichtheid ook uitdagingen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving. Wat betreft architectuur: Hoogbouw manifesteert zich nadrukkelijk. Het is vaak van grote afstand zichtbaar en kan van grote invloed zijn op de beleving van een wijk of stadsdeel. Daarom vraagt hoogbouw ook om bijzondere aandacht voor de architectonische kwaliteit. De lat ligt hoog. De beleving en invloed van hoogbouw is per plek en gebied verschillend. Een gebouw van 8 lagen wordt in een buurt met eengezinswoningen anders beleefd dan op een plek tussen andere gebouwen met 8 lagen.

Deel 5: Hoogbouweffectrapportage

Met een hoogbouweffectrapportage zullen de ambities en de invloed van een gebouw op de omgeving (bijvoorbeeld zon, schaduwwerking, windhinder, bereikbaarheid en parkeren) getoetst worden. Daarnaast spreekt deze hoogbouwvisie zich uit over generieke beeldkwaliteitsaspecten waaraan hoogbouw altijd moet voldoen. Ze zijn aanvullend op het bestaande welstandsbeleid. Het andere generieke beleid, waaronder parkeren mobiliteit milieu en veiligheid blijft ook van kracht.

De thema's in de Hoogbouweffectrapportage zijn:
 Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities
 Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving
 Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten. <





1 Aanleiding

Amersfoort

Amersfoort wordt steeds populairder en dit is terug te zien in een aanzienlijke woningvraag. Om een aantrekkelijke, inclusieve stad te blijven moet de schaarste worden aangepakt. Daarvoor zijn er extra woningen nodig. Immers, als er minder woningen worden gerealiseerd dan de behoefte zullen prijzen verder blijven stijgen en blijft er verdringing op de woningmarkt. Op basis van verschillende prognoses is de behoefte bepaald op gemiddeld 1.000 extra woningen per jaar tot 2030. Deze groeiambitie is ook vastgelegd in het Deltaplan Wonen.

De groei van de stad gaat over meer dan alleen de woonopgave:

- **Leefbaarheid:** in nieuwe en bestaande wijken is aandacht nodig voor fysieke en sociale aspecten van leefbaarheid.
- **Duurzaamheid:** woningen en de woonomgeving moeten klaar zijn voor het veranderende klimaat en nieuwe energieoplossingen gebruiken.
- **Mobiliteit:** de groei brengt extra verplaatsingen met zich mee en vergt op bepaalde plekken aanpassing van de infrastructuur en nieuwe mobiliteitsoplossingen.
- **Economie:** we willen economisch vitaal zijn en een gezonde balans van wonen en werken behouden.
- **Voorzieningen:** de groei van het aantal inwoners vraagt ook om ruimte voor extra voorzieningen in de wijk, zoals onderwijs, sport, zorg, cultuur, recreatie, horeca, winkels.

Een integrale visie op de groei van de stad werken we uit in de Omgevingsvisie.

Voortraject

De Structuurvisie Amersfoort 2030 en het coalitieakkoord (2018) geven aan dat we deze vraag zoveel mogelijk binnenstedelijk moeten opvangen. Dat betekent dat we veel woningen op een beperkte ruimte willen bouwen, verdichten dus. Ook in de visie Stadshart staat dat we willen verdichten rondom het Stadshart om zo meer draagvlak voor de stedelijke voorzieningen te krijgen. Tijdens de behandeling van de visie Stadshart heeft de raad met een motie gevraagd om een stadsbrede visie voor hoogbouw die de kaders geeft voor verdere ontwikkelingen.

Voorafgaand aan het opstellen van deze visie heeft er op verzoek van de raad een rondetafelgesprek plaatsgevonden waarin het nut en de noodzaak van een hoogbouwvisie zijn besproken.

Tijdens deze bijeenkomst zijn verschillende experts en belanghebbenden aan het woord gekomen om hun ideeën over hoogbouw in Amersfoort toe te lichten.

Een paar belangrijke conclusies uit deze bijeenkomst zijn:

- Er is al veel hoogbouw in Amersfoort, maar er is geen structuur
- Er is een aantal gebieden waar het meer voor de hand ligt om hoogbouw te realiseren (o.a. Langs Eem en Spoor, de Hoef en Valleikanaal);
- De opbouw van Amersfoort in verschillende wijken met elk een eigen karakter is een kwaliteit op zich;
- De historische binnenstad is een van de grootste kwaliteiten van de stad. Deze moet beschermd worden;
- Zichtlijnen op de binnenstad (en de OLV toren) dienen te worden gewaarborgd;
- Een hoogbouweffectrapportage is een instrument om te sturen op kwaliteit.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is de volgende alinea voor hoogbouw opgenomen:

“Er komt een hoogbouwcontour met een afwegingskader om hoogbouw mogelijk te maken. Afwijken van de hoogtebeperking in de structuurvisie is mogelijk, als de locatie zich ervoor leent. Hoogbouw kan langs verkeersassen, bij Openbaarvervoerknooppunten en in het stationsgebied. Voor het bepalen van de bouwhoogte wordt per locatie de inpasbaarheid in het gebied en het groen afgewogen. We hechten aan het behoud van de zichtlijnen naar de binnenstad en de Onze Lieve Vrouwetoren evenals aan kwaliteit, leefbaarheid en een levendige invulling van de plinten. Bij hoogbouw moet ook duidelijk zijn dat dit voorziet in een concrete behoefte.”

Afbakening

Deze hoogbouwvisie is een ruimtelijk afwegingskader waarmee in de verschillende ontwikkelingen wordt beoordeeld of en hoe hoogbouw een rol kan spelen. De afweging of en hoe hoogbouw op een plek kan, blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden. Naast deze ruimtelijke afweging blijft ook een programmatische afweging van belang of hoogbouw het gewenste programma voor wonen of werken kan bieden en of de hoogbouw in verband met de bereikbaarheid mogelijk of gewenst is. ◀



Leeswijzer

In **deel 2** schetsen we de opgave om te verdichten binnen de stadsgrenzen. Dat gaat gepaard met diverse ambities om de stad gezonder, duurzamer en leefbaarder te maken. Hoogbouw is een van de manieren om dat gedaan te krijgen. Omgekeerd betekent het dat als we de hoogte inzetten om te verdichten we ook de impact op de ambities aan moeten tonen en de manier waarop dat zo goed mogelijk aansluit op de Amersfoortse identiteit en deze versterkt.

Deel 3 gaat over een analyse van hoogbouw in de stad, de historie en identiteit, over de kwaliteit van de binnenstad en de bijzondere plek die hoge gebouwen daarin hebben gehad en nog steeds hebben. Maar ook over de landschappelijke en stedelijke structuren die de stad richting en vorm hebben gegeven tijdens de groeiperioden in de

afgelopen eeuw. Ook daar zien we dat hoogbouw een rol van betekenis heeft gehad en veelal samenvalt met die structuren.

In **deel 4** verwoorden we een visie waarin ambities en identiteit van Amersfoort als geheel en identiteit van plekken en gebieden samenvallen en elkaar versterken. Als houvast zijn een 3 principes opgesteld die leidend zijn in de afweging wanneer hoogbouw mogelijk of gewenst is, waar we hoogbouw willen en hoe de hoogbouw eruit kan zien.

In **deel 5** wordt de hoogbouweffectrapportage beschreven waarmee de ambities en de invloed van een gebouw op de omgeving, zoals zon, schaduwwerking, windhinder, bereikbaarheid en parkeren, getoetst worden.





2 Opgave & ambities



Amersfoort heeft het geluk dat er relatief veel ruimte is om de woningen die tot 2030 nodig zijn, te bouwen in de bestaande stad. Denk hierbij aan de omgeving van het station, in de Hoef en langs het Valleikanaal. Hoogbouw inzetten als binnenstedelijke verdichting is geen doel op zich, maar een mogelijkheid, die soms mooie voordelen c.q. kansen oplevert. Hoogbouw moet een meerwaarde hebben. Daarom vragen we van initiatiefnemers om te laten zien hoe zij aan de ambities van Amersfoort bijdragen. Afhankelijk van de ontwikkeling en de specifieke plek kunnen de thema's waaraan bijgedragen wordt, verschillen. In het centrum van de stad zal het belang van openbare ruimte en voorzieningen groter zijn dan bijvoorbeeld langs het Valleikanaal, waar het belang van groen voor ecologie groter is. Hieronder worden de thema's verder toegelicht:

We zetten in op drie thema's:

- 1. De groeiende stad:** verdichten, voldoende en gevarieerd aanbod 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.

2.1 De groeiende stad

Verdichten en/of hoogbouw

Hoogbouw kan een rol spelen bij het bereiken van de gewenste verdichting. Maar voor een hoge dichtheid is hoogbouw geen vereiste. Hoogbouw biedt kansen om de kwaliteit bij verdichten te verhogen. Er zijn bijvoorbeeld minder zichtbare parkeeroplossingen mogelijk bij toepassing van hoogbouw, zoals ondergronds parkeren. Of er ontstaan kansen voor meer openbare ruimte. (Zie figuur 1 >)

Een levendige stad

Het stedelijke leven speelt zich voor een groot deel af in de openbare ruimte. Op de begane grond (de plint) vindt de uitwisseling tussen de openbare ruimte en het gebouw plaats. Goede programmering van de stedelijke plinten met interactieve functies zorgen voor levendigheid op straat en in de openbare ruimte. Een plint is maar een klein deel van het gebouw maar bepaalt wel voor een groot deel de uitstraling en beleving van het gebouw. Door hoogbouw kunnen interessante publieksfuncties in de plint worden gerealiseerd waardoor er een levendige stad ontstaat.



2.2. De duurzame stad

Duurzame energie en CO2 neutraal

Op termijn wordt nieuwbouw energieleverend gerealiseerd op gebouwniveau, of, waar dat niet kan, wordt het gebied in totaliteit energieleverend. De tussenstap om daar te komen is dat nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd.

In de huidige markt bieden ontwikkelaars en bouwers al energieneutrale gebouwen aan en zijn er ook in Amersfoort nul op de meter woningen gerealiseerd. Daarnaast willen we graag samen met deze partijen aan de slag om gebouwen of gebieden energieleverend te maken.

Circulaire economie

In de bouwsector zetten we in op circulair, demontabel bouwen en hoogwaardig hergebruik van materialen. Vanaf 1 januari 2018 geldt er een norm voor de milieuprestatie van gebouwen (MPG). De norm zegt iets over de milieubelasting die een gebouw veroorzaakt door de gebruikte materialen. We willen het gebruik van secundaire bouwmaterialen en bio-based materialen stimuleren.

Gezonde, klimaatbestendige stad met groene ruimte om te bewegen

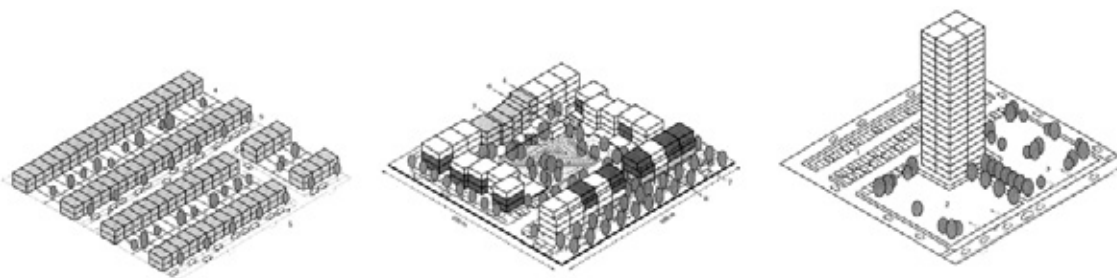
Met meer woningen op hetzelfde oppervlak, neemt de druk op de openbare ruimte toe en wordt de openbare ruimte voor de leefbaarheid steeds belangrijker. Groen is essentieel voor de

gezondheid en het welbevinden van Amersfoorters. We willen dat iedereen vanuit elke plek in de stad binnen enkele minuten in het groen kan wandelen, fietsen, sporten of recreëren. Hoogbouw kan ervoor zorgen dat er ruimte vrijkomt om groen of water toe te voegen waar ook de omgeving profijt van heeft. Als niet iedereen een eigen tuin heeft, worden publieke parken en singels des te belangrijker. Het groen kan worden gebruikt voor ontspanning en sport. Als er te weinig ruimte voor groen beschikbaar is op de grond, kan er ook groen op daken, balkons en gevels gerealiseerd worden.

Tegelijk zorgen groen en water voor klimaatadaptie, waardoor de omgeving aangenamer blijft en minder last heeft van hitte of wateroverlast. Daarnaast wil Amersfoort onder andere de biodiversiteit versterken en behouden door de onderliggende verbindingen tussen verschillende gebieden te verbeteren. Daarmee wordt de stad klimaatbestendig voor mens, plant en dier.

Ruimte voor duurzame mobiliteit en openbaar vervoer

Verdichten kan grote effecten hebben op de bestaande verkeerssituatie. Er is een afweging nodig tussen enerzijds de bereikbaarheid en parkeerbehoefte en anderzijds de beschikbare ruimte voor woningen en groen. Nieuwe mobiliteitsconcepten kunnen een belangrijke rol spelen in het bereikbaar houden van steden en wijken. In gebieden waar een openbaarvervoerknooppunt



Figuur 1 toont drie stedenbouwkundige ontwerpen met 75 woningen per ha. Het eerste ontwerp toont laagbouw, het middelste middelhoogbouw en het laatste hoogbouw. De laatste creëert de meeste ruimte voor voorzieningen en groen.





aanwezig is, wordt onderzocht of het gebruik van mobility as a service, zoals openbaar vervoer en deelauto's, kan leiden tot minder autogebruik en een lagere parkeernorm. Hoogbouw biedt kansen voor mobiliteitsdiensten omdat de groep mensen die dichtbij de mobiliteitsvoorziening woont en er gebruik van kan maken groter wordt. Het brengt ook met zich mee dat vervoer efficiënter kan worden geregeld en dat investeringen in het openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien.

2.3 De inclusieve stad

Voldoende, gevarieerde woningen die levensloopbestendig en inclusief zijn

We willen een aantrekkelijke stad blijven voor iedereen: een inclusieve stad. Ook in 2030 willen we dat Amersfoort een gezonde, diverse sociale structuur heeft waar verschillende mensen prettig wonen. Verdringing op de woningmarkt vinden we ongewenst, er moet voor iedereen een passende en betaal-

bare woning beschikbaar zijn. Omdat wonen een basisbehoefte is. En omdat de samenleving als geheel baat heeft bij diversiteit. In het Deltaplan wonen hebben we aangegeven hoe we werken aan voldoende, betaalbare en passende woningen.

Samen leven in een mix van doelgroepen

Hoogbouw biedt niet alleen ruimte voor één doelgroep, er zijn meer doelgroepen die in hoogbouw kunnen en willen wonen, jong en oud, koop en huur of sociaal en vrije sector. Daarbij biedt hoogbouw juist de kans om deze doelgroepen samen te laten wonen en kan zo een bijdrage leveren aan de inclusieve stad. Hoogbouw kan woonvormen toevoegen waar dringend behoefte aan is of die nu nog onvoldoende aanwezig zijn. Er is ook een specifieke vraag naar stedelijke woonmilieus met veel comfort, voorzieningen en service aan huis. Daarnaast kan verdichten en hoogbouw op de ene plek, ruimte voor andere woonvormen bieden op een andere plek. Ook is hoogbouw een prima instrument om betekenis te geven aan bijzondere ruimtelijke elementen ten behoeve van woonwensen, bijvoorbeeld wonen

aan het water of aan andere fraaie uitzichtlocaties. De leefbaarheid van de omgeving van de hoogbouw krijgt veel aandacht.

Ruimte voor meer voorzieningen

Het voorzieningenniveau is niet alleen een belangrijke factor in de leefbaarheid van een gebied maar ook in toekomstbestendigheid. Er wordt hard gewerkt aan de woningbouwopgave, wat betekent dat er in de inbreidingsgebieden veel woningen worden gebouwd en dus meer mensen komen wonen die ook voorzieningen nodig hebben. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan groen en speelplekken, maar ook aan maatschappelijke voorzieningen als onderwijs en zorg. Daarnaast zullen er ook werklocaties nodig zijn. Hoogbouw kan, wanneer het ook verdichting met zich meebrengt, ruimte bieden voor voorzieningen en bijdragen aan een groter draagvlak voor voorzieningen. Hoogbouw beperkt zich dus ook niet tot wonen maar kan ook voor kantoorgebouwen ingezet worden. <





3 Een analyse van hoogbouw in Amersfoort



3.1 Historische ontwikkeling

Tot circa 1450 was Amersfoort met zijn kleine huisjes nauwelijks zichtbaar vanuit de verte. Het landschap overheerste en vanuit de bebouwing keek men uit over de Gelderse Vallei.

Vanaf 1450 was Amersfoort, met de bouw van de toren van de Sint-Joriskerk, van verre te herkennen. Het panorama was tweezijdig, zowel een panorama op als vanuit de stad.

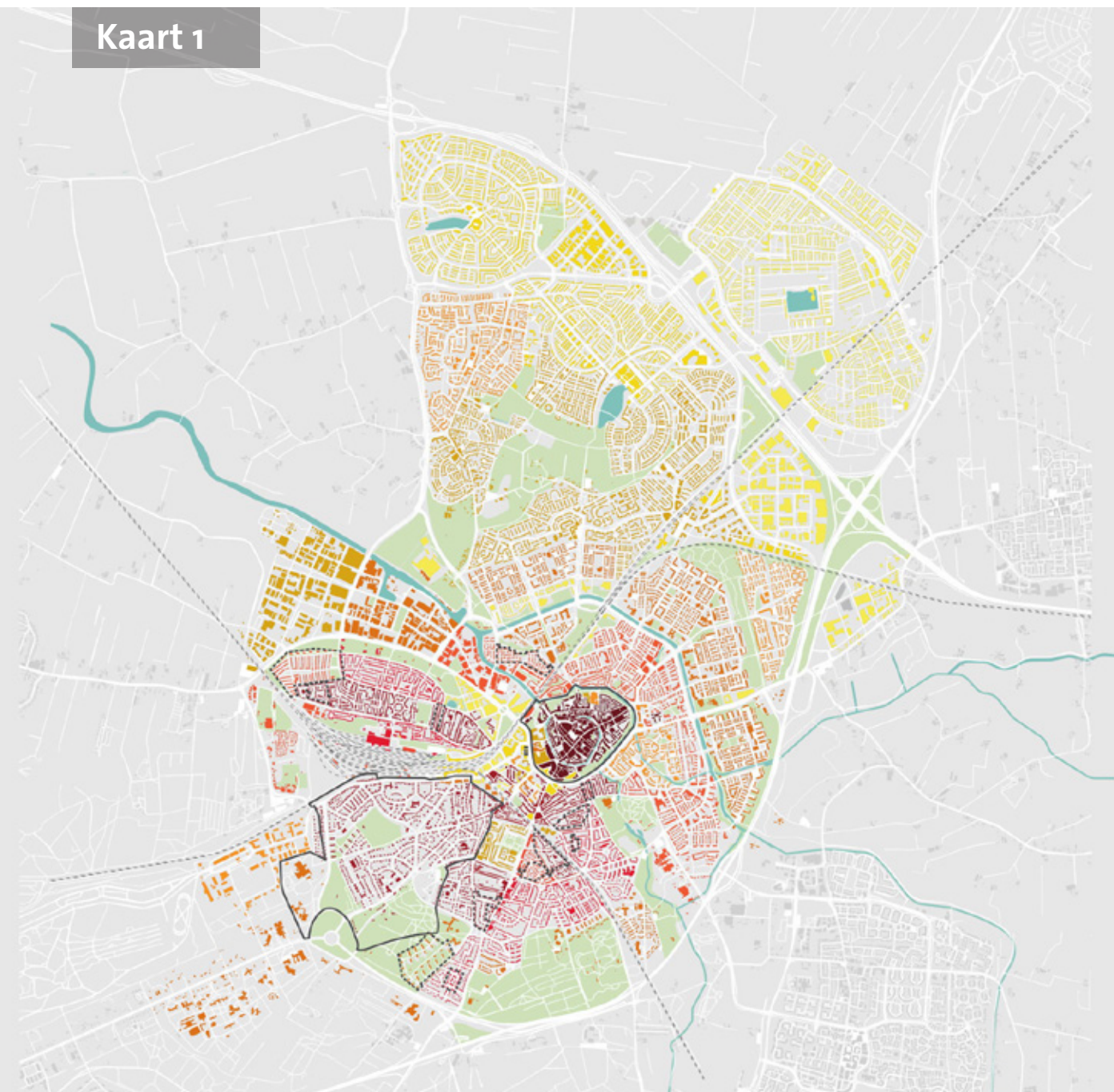
Vanaf 1500 veranderde het beeld; met de bouw van de stadsmuren verdween het panorama naar buiten en kreeg Amersfoort een skyline, waarin vanaf 1500 de Onze Lieve Vrouwetoren vanuit alle hoeken rond de stad hét oriëntatiepunt van de stad werd met de toren van de Sint-Joriskerk en de molens op het tweede plan. Dit beeld werd vaak vastgelegd in prent en schilderij, en dit aanzien bleef eeuwen lang vrijwel ongewijzigd.

Tussen 1880 en 1930 was de Onze Lieve Vrouwetoren vanaf de nog niet begroeide Berg, de Eem en vanuit de Gelderse Vallei nog steeds dominant in het silhouet. Nieuw waren de fabrieksschoorstenen die in de directe nabijheid van de binnenstad waren gesitueerd.

Tijdens de Wederopbouwperiode 1945 - 1965 verdween het panorama op de historische binnenstad, met uitzondering van het zicht vanuit het noordwesten en het oosten. De stad groeide in deze periode volgens een vooraf bedacht bloemblaadconcept. Hierdoor ontstonden langs de radialen zichtassen op de Onze-Lieve-Vrouwetoren, die de nieuwe wijken onlosmakelijk met de historische stad verbonden. Incidenteel werd hoogbouw toegevoegd, met bijvoorbeeld het Fläktgebouw als symbool voor de nijverheid in De Isselt en de flats in wijken als Schuilenburg, Liendert en Schothorst.

Tijdens de Groeistadperiode werd het zicht op de historische binnenstad van Amersfoort vanaf het noorden verder beperkt. Alleen vanuit het polderlandschap en vanaf de Eem bleef de Onze Lieve Vrouwetoren nog zichtbaar. De torens van de nieuwe kernen werden toegevoegd. De stad was inmiddels zo uitgestrekt, dat aan de A1 met de bouw van La Balise een herkenningpunt kon worden toegevoegd.

Kaart 1



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

De skyline van Amersfoort en het zicht op de historische binnenstad zijn door de eeuwen heen constant veranderd. De herkenbaarheid van de toren vanuit het polderlandschap en Gelderse Vallei (Stoutenburg) blijft daar een belangrijk onderdeel van.

3.2 Historisch waardevolle gebieden

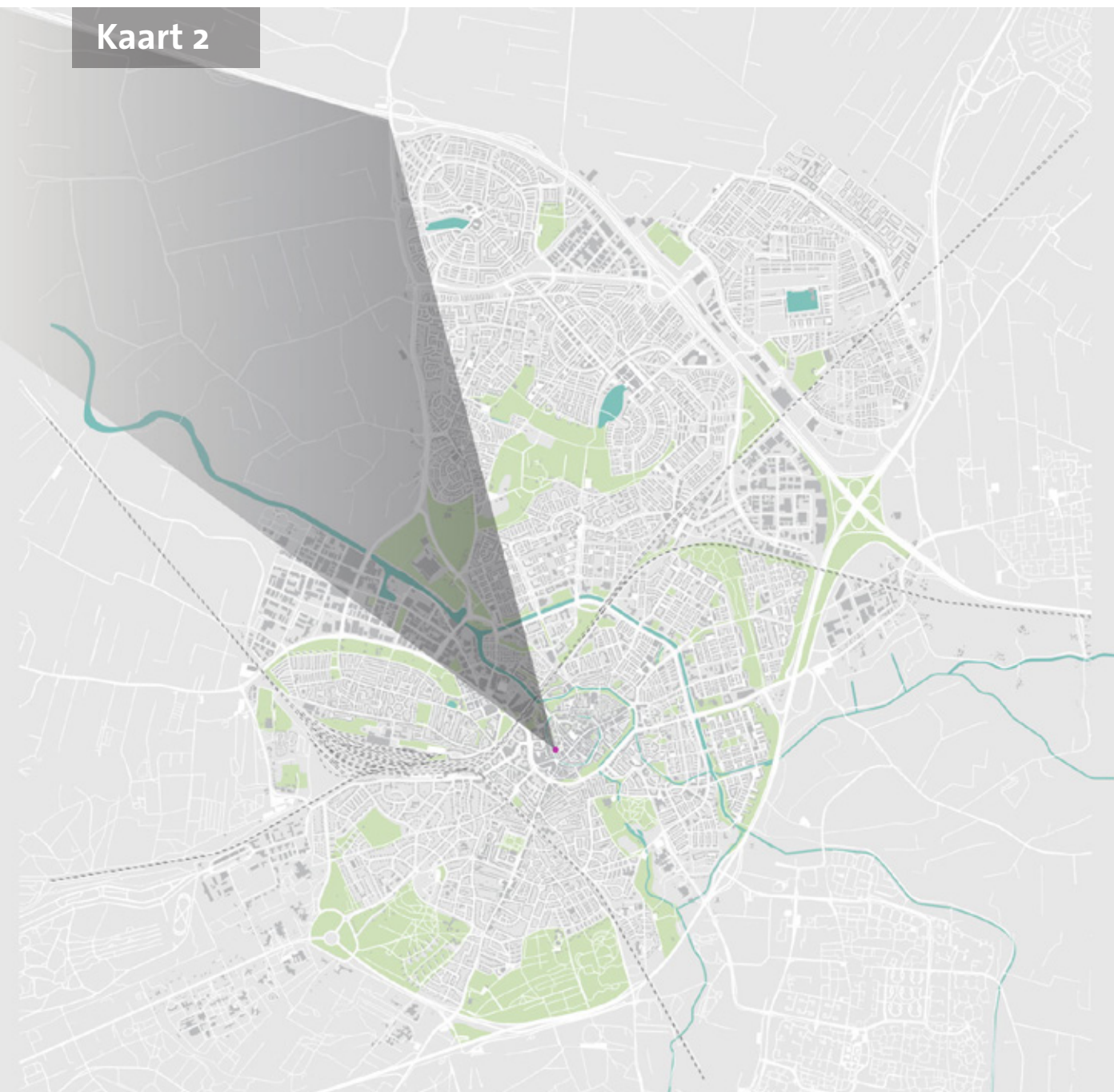
Amersfoort bezit een aanzienlijk aantal beschermde stadsgezichten en monumentale gebouwcomplexen. Er zijn twee door het rijk beschermde stadsgezichten: de historische binnenstad en het Bergkwartier. In deze gebieden kan hoogbouw een grote invloed hebben op de cultuurhistorische waarden, waardoor er met grote zorgvuldigheid een afweging moet plaatsvinden of hoogbouw in deze gebieden past.

3.3. Aandachtspunten vanuit de cultuurhistorische waarden

Panorama

Vanuit het polderlandschap van Hoogland-West is Amersfoort - met de Onze Lieve Vrouwetoren als dominant - nog vanaf grote afstand zichtbaar. Dit beeld roept herinneringen op aan de ontstaansgeschiedenis van Amersfoort toen de stad vrij in het omringende landschap was gelegen. Met dit karakteristieke panorama dient met zorg te worden omgegaan. Het panoramagebied kenmerkt zich door een ruitvormig patroon, dat in het westen begrensd wordt door de Eem, in het noorden door de A1 en in het oosten door de Bunschoterstraat. Indien hoogbouw in dit gebied wordt ontworpen moeten perspectieven duidelijk maken welke invloed deze hoogbouw





Kaart 2: *Zicht op het panorama van Amersfoort.*

— Zichtgebied skyline

heeft op de skyline van Amersfoort. Uitgangspunt is dat de Onze Lieve Vrouwetoren met zijn kenmerkende spits als dominant herkenbaar blijft.

Zichtassen op de Onze Lieve Vrouwetoren

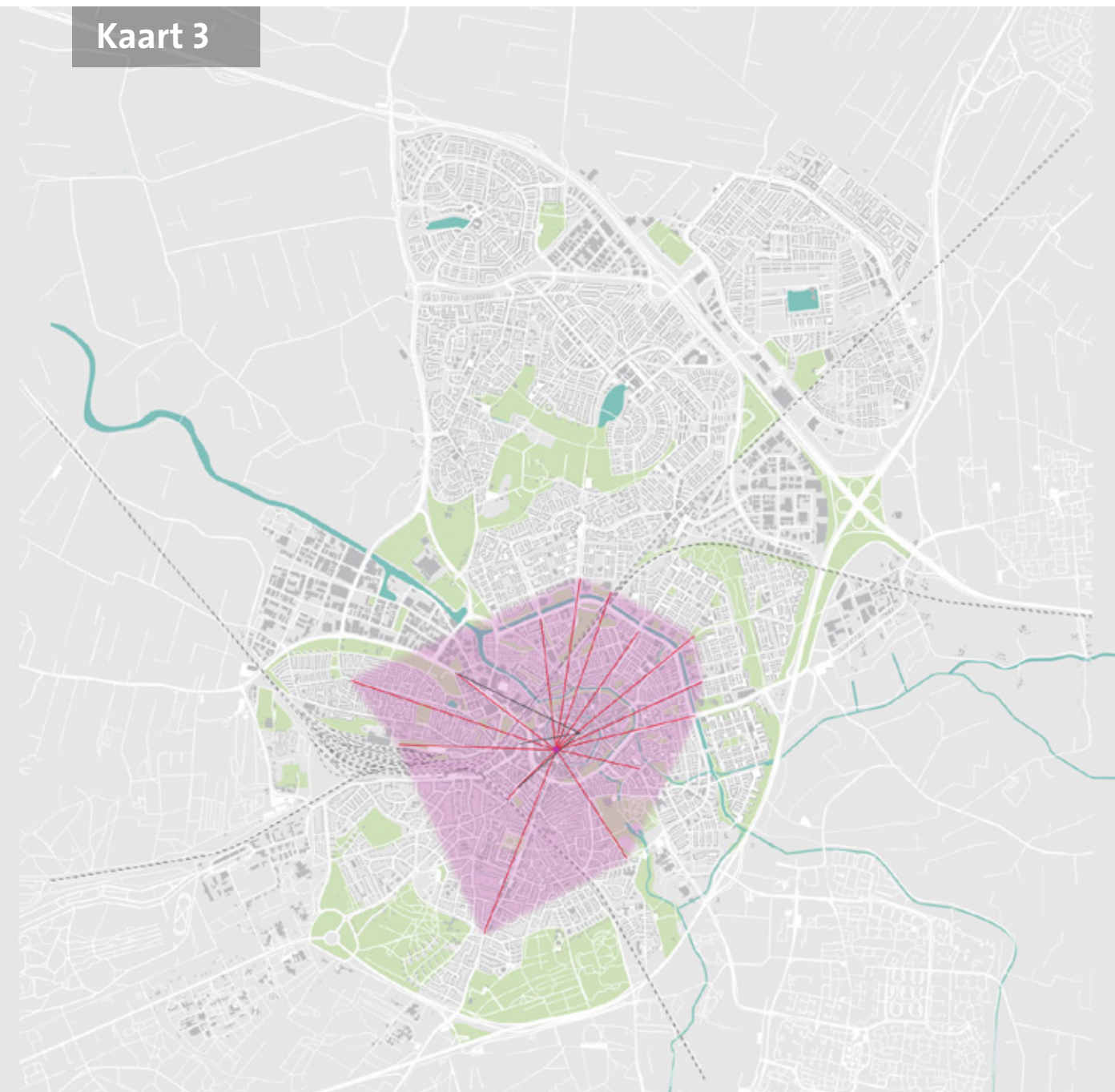
De Onze Lieve Vrouwetoren is een icoon en herkenningspunt voor Amersfoort en dient als zodanig behouden te blijven. De zichtassen vanuit de Wederopbouw wijken op de Onze Lieve Vrouwetoren zijn heel kenmerkend en uniek voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amersfoort. Dit betekent dat de toren zichtbaar moet blijven vanaf de belangrijkste aanrijroutes, en dominante en historische zichtlijnen (zie kaart). Deze zichtlijnen vormen de verankering van deze wijken aan de historische binnenstad. Deze zichtlijnen vormen een stervormig patroon, waarbinnen verrassende doorkijkjes op de toren aanwezig zijn. Hierbij speelt vooral de rijke versiering van spits en achtkant een belangrijke rol. Uitgangspunt is dat de Onze Lieve Vrouwetoren binnen deze zichtassen dominant blijft.

Als hoogbouw aan een zichtlijn wordt gesitueerd moet het gebouw het zicht op de toren begeleiden en versterken. Dit vraagt om terughoudende architectuur, die het primaat van de Onze Lieve Vrouwetoren respecteert. Als nieuwbouw binnen het gebied van de zichtassen wordt gesitueerd moet worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor informele doorkijkjes op de toren.

Rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad

De historische Binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort; het vormt de identiteit van de stad. De hoogteaccenten bestaan hier vooral uit kerktorens met de Onze Lieve Vrouwetoren als een symbolische identiteitsdrager voor de hele stad. Het toevoegen van hoogbouw moet zorgvuldig worden gedaan in een stad met een historische context. Maar ook het zicht op en het zicht vanuit de binnenstad vraagt om bescherming. De randen en met name de Stadsring spelen

Kaart 3



Kaart 3: De radialen naar de Onze Lieve Vrouwetoren.

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

hier, als afbakening van de historische binnenstad, een belangrijke rol.

Rond de binnenstad markeren we een zone (aandachtsgebied) waarbinnen bijzondere aandacht wordt gevraagd. Het respecteren van de specifieke kwaliteit van de binnenstad (vanuit welke punten in de binnenstad is de hoogbouw zichtbaar?) en de radialen (blijft de Onze Lieve Vrouwetoren de zichtas bepalen?) staat hier voorop en bepaalt in welke mate hoogbouw hier mogelijk is.

Rijksbeschermd stadsgezicht Bergkwartier

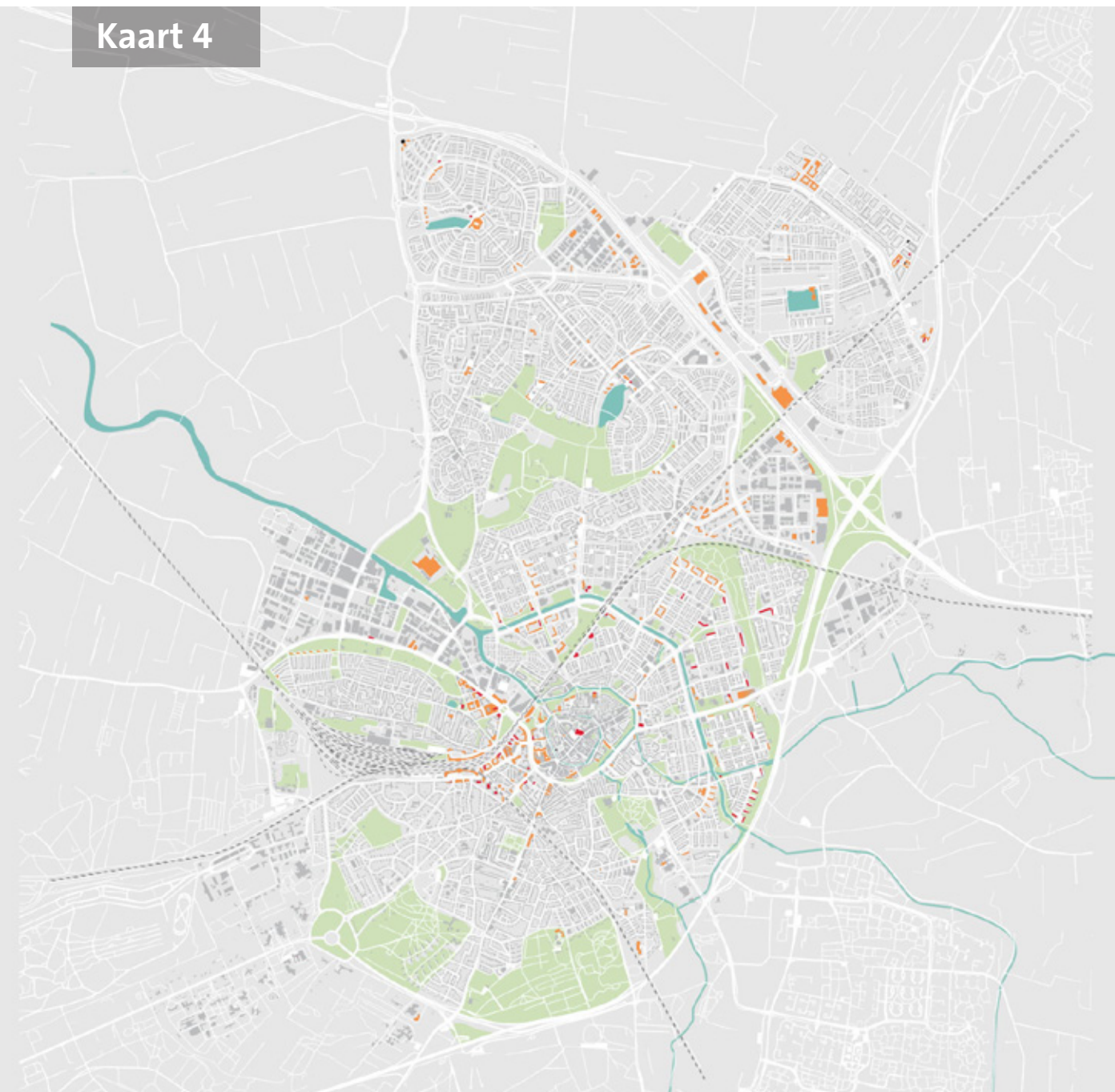
Het Bergkwartier is eveneens een rijksbeschermd stadsgezicht, maar met een ander karakter dan de historische binnenstad. Het gaat hier om een villapark, waarbij de bebouwing als losse villa's en woonhuizen in het groen is gesitueerd. Het gebogen lanenstelsel is rond een klein aantal lineaire assen aangelegd. Zichtlijnen op een laag schaalniveau zijn op markante onderdelen van de villa's gericht. Hoogteaccenten zijn hier vooral in de vorm van torentjes beperkt van afmeting. Indien hoogbouw aan dit gebied wordt toegevoegd, dient de groenstructuur van het Bergkwartier te worden versterkt met doorzichten op het villapark.

3.4. Hoogte en structuur van de bestaande hoogbouw

Hoogbouw is relatief. Of we een gebouw als hoog ervaren is afhankelijk van de gemiddelde hoogte van de omringende bebouwing, de breedte van het wegprofiel, of het landschap waarin het zich bevindt en ook de verhoudingen van het gebouw. Hierdoor heeft elke gemeente een andere definitie van hoogbouw; Rotterdam hanteert een grens van 70 meter, terwijl in Amsterdam een grens van 30 meter de norm is.



Kaart 4



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 +

Amersfoort is een stad van diverse wijken met specifieke karakters. Het overgrote deel van de bestaande gebouwen in Amersfoort bestaat uit vier lagen of minder. Dit noemen we laagbouw. Vervolgens is er een aantal clusters met middelhoogbouw van vijf tot en met acht lagen. Deze categorie noemen we middelhoogbouw. Deze is bijvoorbeeld te vinden in het Stationsgebied en de bedrijventerreinen de Hoef en Calveen. Bij Puntenburg en langs het Valleikanaal staan gebouwen tot en met zestien lagen. Dit noemen we hoogbouw. Hoogbouw+ (vanaf zeventien lagen) is zeldzaam, en komt in Amersfoort alleen solitair voor.

De kaart op de volgende pagina laat zien dat er meer hoge bebouwing in Amersfoort is dan we wellicht denken. Wel is de omvang en de hoogte van de gebouwen overal anders. Dat betekent dat er niet één Amersfoortse maat is, maar dat wel per plek kan worden bepaald wat 'de maat der dingen' is. Hoogbouw heeft in elke wijk een andere betekenis en invloed.

We zien in Amersfoort voor een indeling in 4 categorieën wanneer we over hoogbouw spreken:

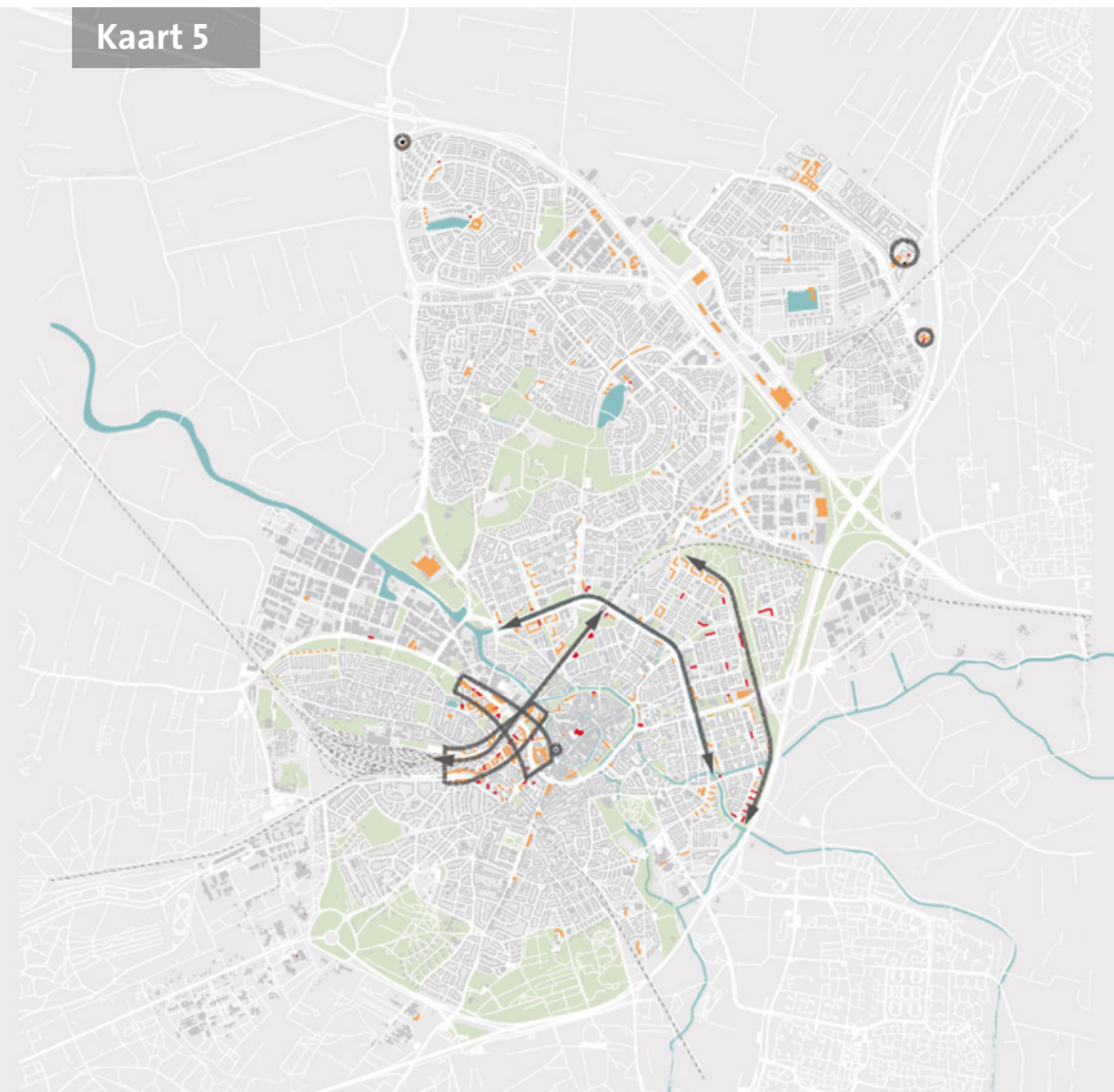
- **Laagbouw** - t/m 4 lagen
- **Middelhoog** - 5 t/m 8 lagen
- **Hoogbouw** - 9 t/m 16 lagen
- **Hoogbouw+** - vanaf 17 lagen.

Kijkend naar de bestaande hoogbouw in Amersfoort is er sprake van drie verschijningsvormen van hoogbouw: hoogbouw in punten, hoogbouw in lijnen en hoogbouw in gebieden.

Hoogbouw in **punten** zien we in Amersfoort als markering van een belangrijke plek, bijvoorbeeld een entree naar de stad. Het resultaat is een solitaire toren, zoals bijvoorbeeld La Balise in Nieuwland of de Foortse torens in Vathorst. Het gaat om solitaire gebouwen die een plek benadrukken.



Kaart 5



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

-  Bestaande clusters
-  Bestaande punten
-  Bestaande lijnen

Hoogbouw in **lijnen** kent in Amersfoort drie uitwerkingen: langs of rondom groen of water, wegen en spoor. Voorbeelden zijn de hoogbouw langs het Valleikanaal, de Horsten bij het Waterwingebied, de Verdiweg of de hoogbouw langs het spoor bij Kruiskamp. Gebouwen versterken en benadrukken zo met elkaar en in samenhang de betekenis van een lijn.

De belangrijkste waterstructuren zijn het Valleikanaal en de Eem. De zone langs het Valleikanaal is gebruikt om ruimte te geven aan groen en blauw met flats.

De belangrijkste wegen zijn de snelwegen A1 en A28; in Amersfoort hebben de écht hoge gebouwen (hoogbouw+) een duidelijke relatie met hun positie aan de snelweg. Ze fungeren als oriëntatiepunten van de nieuwe wijken waar ze onderdeel van uitmaken en als entrees naar de stad. Daarnaast zijn de uitvalswegen van het centrum belangrijk, in het bijzonder de Oost-West verbinding Amsterdamseweg-Stadsring-Hogeweg.

De spoorlijnen die door de stad lopen hebben een belangrijke ruimtelijke uitwerking op de structuur van de stad, er is een duidelijke hoogbouwconcentratie te zien rond station Amersfoort, maar ook bij Station Vathorst is een cluster van middelhoog en hoogbouw rond het station. Daarnaast staan in de wijk Kruiskamp/Koppel een aantal hoge gebouwen langs het spoor.

De derde verschijningsvorm van hoogbouw is het gebied of cluster, waarin veel hoogbouw bij elkaar liggen zoals het Stationsgebied langs de Van Asch van Wijkstraat of Puntenburg. Gebouwen versterken en benadrukken daarin met elkaar de identiteit van een gebied. <





4 Visie: de Amersfoortse hoogbouwladder



Amersfoort

In deze visie geven we met een aantal principes aan wanneer hoogbouw kan, waar hoogbouw kan en hoe hoogbouw kan. Hoogbouw is en blijft een middel en geen doel op zich. Dat betekent dat op deze plekken hoogbouw niet moet, maar onder de juiste voorwaarden mogelijk is.

De Amersfoortse hoogbouwladder:

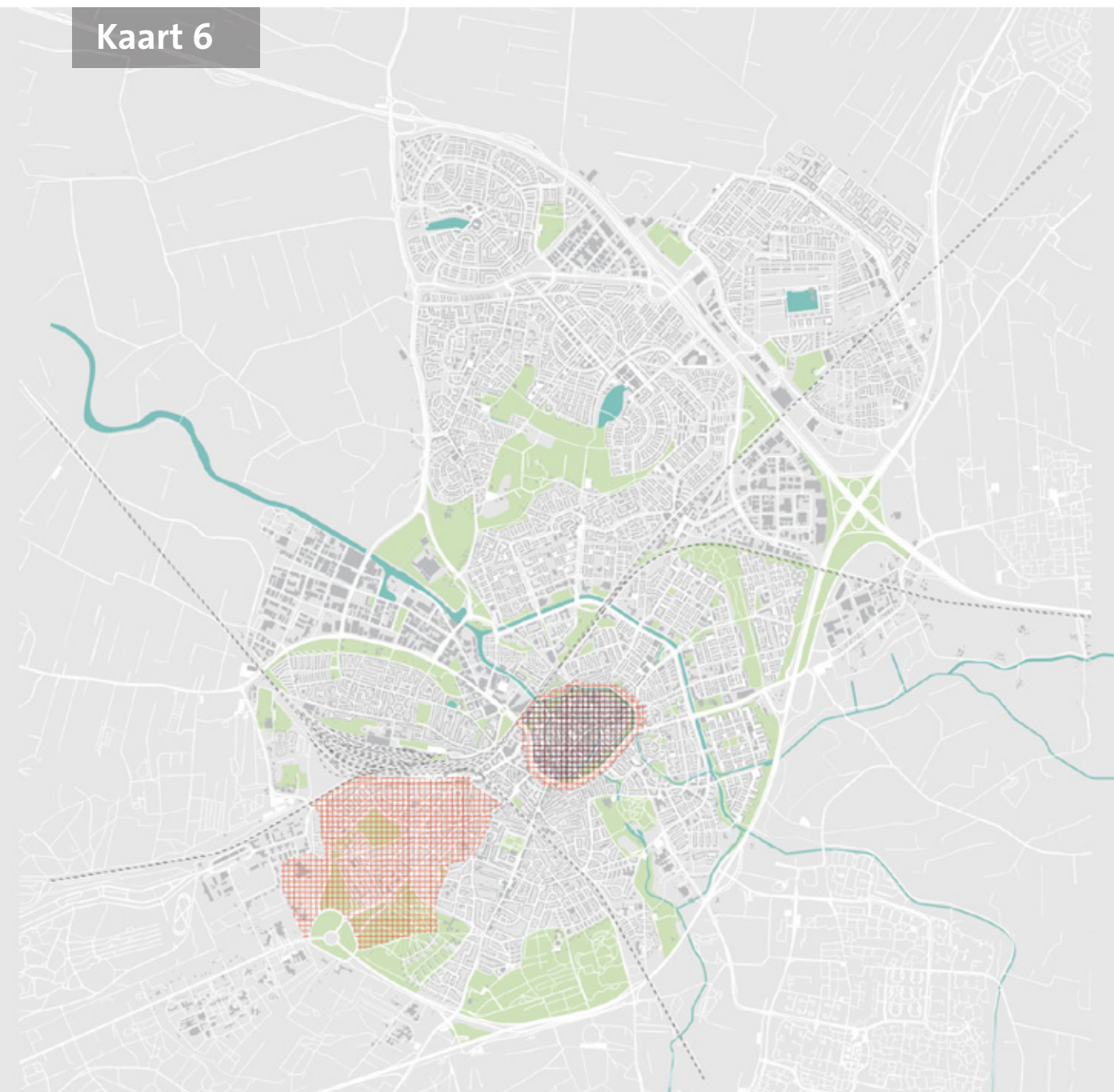
- 1. In welke gebieden (waar):** we moedigen hoogbouw aan in specifieke gebieden en langs grote lijnen en tegelijkertijd zijn we voorzichtig met hoogbouw juist in of bij gebieden van historische waarde of waar alleen laagbouw is.
- 2. Wat is de toegevoegde waarde (wanneer):** we hebben een grote opgave. Als hoogbouw een passend programma biedt, bijdraagt aan één of meer van onze ambities (groei, duurzaam en inclusief) en ruimte biedt voor voorzieningen en/of groen moedigen we het aan.
- 3. Hoe toetsen we de hoogbouw (hoe):** hoogbouw is maatwerk; het is altijd onderdeel van een grotere visie op de betekenis voor de omgeving en de specifieke kwaliteiten van de plek. Met een hoogbouweffectrapportage beoordelen we hoogbouw per plek.

4.1. In welke gebieden

In de visiekaart duiden we de gebieden en structuren waar hoogbouw gestimuleerd wordt of kansrijk is en waar we juist terughoudend moeten zijn. We concentreren de verdichting en dus ook de hoogbouw bij openbaarvervoerknooppunten en bij concentraties van voorzieningen zoals rondom het stadshart en langs bepaalde structuren (samen vormen deze de hoogbouw-contour). Per structuur of gebied wordt een beknopte schets gegeven van het karakter en specifieke kwaliteiten die hoogbouw daar moet genereren.

We doen dit vanuit de gedachte dat het voor Amersfoort kenmerkende, gevarieerde palet aan woonmilieus (van suburbaan, tuindorp tot stedelijk), gerespecteerd wordt. Hoogbouw kan bewust worden ingezet voor het creëren van nieuwe woon- en werkmilieus (uitbreiding van het palet), maar moet elders in de stad niet leiden tot vervlakking en gebrek aan differentiatie. Het blijft dus maatwerk.

Kaart 6



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

Geen hoogbouw
Geen hoogbouw, tenzij...

In de kaart hoogbouwcontour worden gebieden en lijnen aangegeven waar hoogbouw wordt aangemoedigd, waar we voorzichtig moeten zijn met hoogbouw en waar we geen hoogbouw willen. Voor de gebieden die aangewezen worden waar hoogbouw aangemoedigd wordt, betekent dit niet dat het hele gebied volgebouwd kan worden met hoogbouw. In deze gebieden is hoogbouw mogelijk als het aan de juiste voorwaarden voldoet. Maar ook in deze gebieden zal een deel van de gebouwen laag of middelhoogbouw worden.

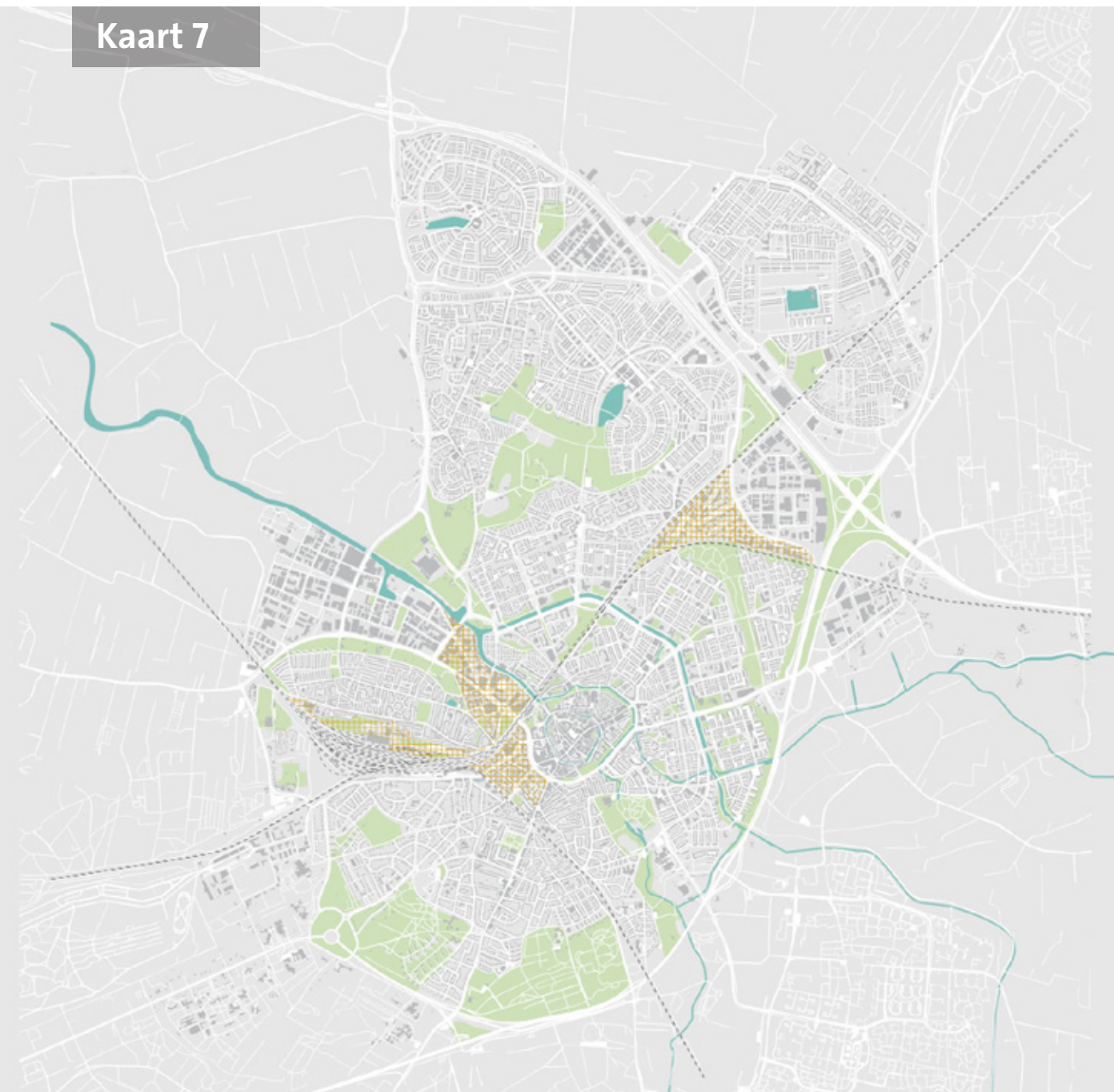
In de gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw zal hoogbouw alleen als uitzondering mogelijk zijn als het echt een grote bijdrage levert aan de stad of wijk en geen afbreuk doet aan de waarden en het karakter van het gebied. In deze gebieden zullen bijna alle gebouwen laagbouw of middelhoogbouw zijn.

4.1.1 Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: 'Nee, tenzij'-gebieden

- *Het aandachtsgebied van de Binnenstad*; van belang is de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht te behouden. Dat is tweeledig, namelijk van binnen naar buiten en van buiten naar binnen. Van binnen naar buiten: hoogbouw zal niet in storende mate zichtbaar moeten zijn vanuit de binnenstad. Dit zal met beelden moeten worden aangetoond. Van buiten naar binnen: het is van belang de zichtlijnen op de Onze Lieve Vrouwetoren én de toren van St. Joriskerk te respecteren, zodat deze beide torens de hoogtepunten binnen de zichtassen blijven vormen. Hoogbouw aan de zichtassen begeleidt de blik en trekt niet de aandacht af van de zichtlijn.
- *In het rijksbeschermd stadsgezicht 'De Berg'*; de belangrijkste waarden van dit villapark zijn: de kwaliteit én beleving van de samenbindende groenstructuur, het stratenpatroon met de gebogen lanen rond de lineaire assen en de cultuur-



Kaart 7



Kaart 7: Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen.

 Hoogbouw toegestaan, mits...

historische waarden van de bebouwing. Indien hoogbouw aan dit gebied wordt toegevoegd, dient de samenbindende groenstructuur van het Bergkwartier te worden versterkt met doorzichten op het omringende villapark. Daarnaast dient te worden aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van het stadsgezicht met het toevoegen van hoogbouw, - hoger dan kruinen van bomen -, worden behouden c.q. worden versterkt. Pas als hieraan wordt voldaan is een hogere hoogte mogelijk.

- Gebieden die voornamelijk uit laagbouw bestaan; de belangrijkste waarde is de dorps-, suburbane of tuinstedelijke karakteristiek.

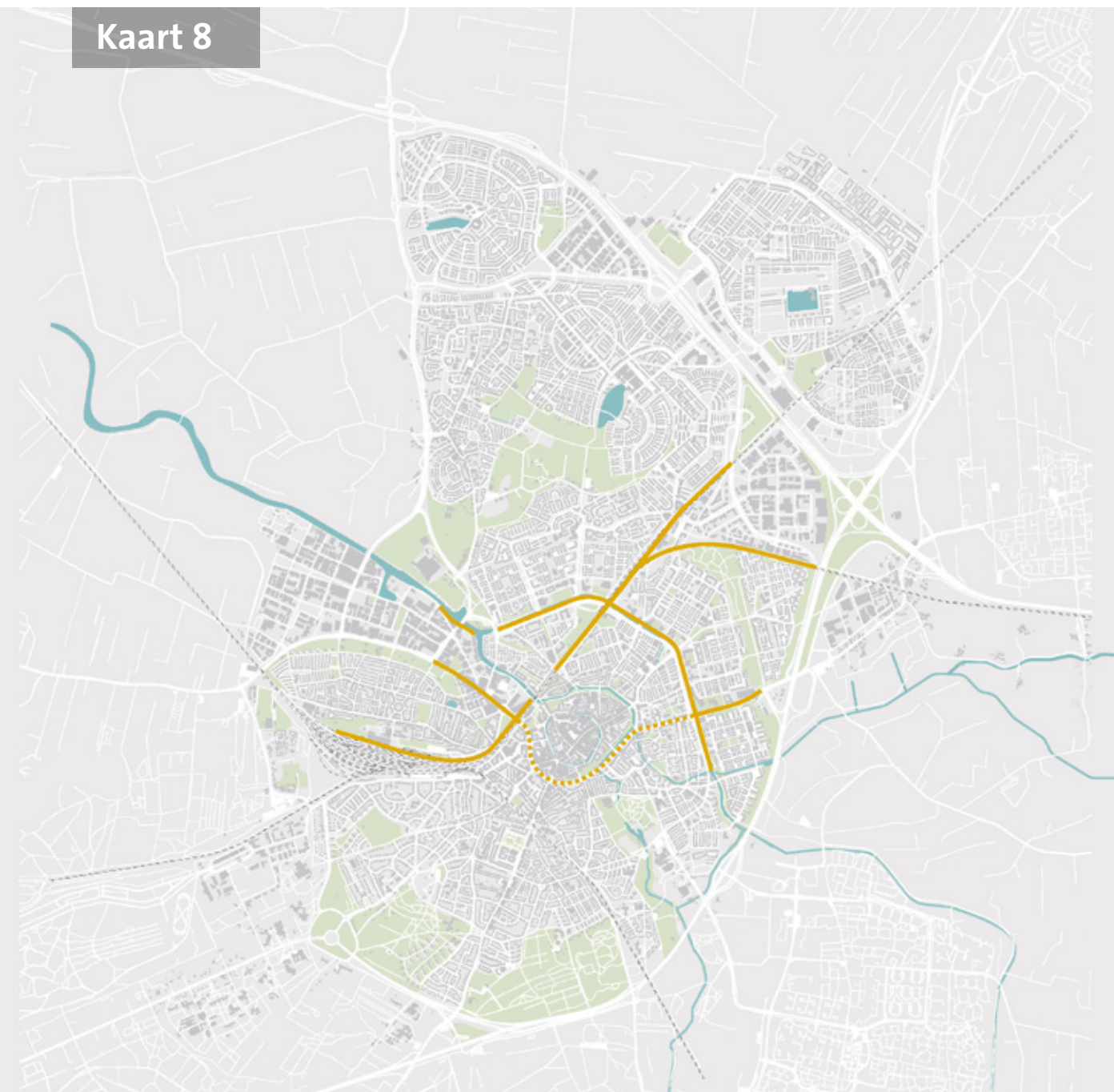
4.1.2. Gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen: 'Ja, mits'-gebieden

Hoogbouw kan goed een plek vinden in de aangewezen gebieden (Langs Eem en Spoor, Stationsgebied en De Hoef) en langs de aangewezen lijnen (Valleikanaal, Spoorlijnen, Amsterdamseweg en Hogeweg). De gebieden 'Langs Eem en Spoor' en 'de Hoef' waar we de grootschalige binnenstedelijke groei concentreren zijn gebieden waar een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheid passend is en die een goede ontsluiting per openbaar vervoer hebben met een openbaarvervoerknooppunt. In deze gebieden kan hoogbouw bijdragen aan de ambities van Amersfoort en een identiteit aan het gebied geven. Ook de entrees van de stad zijn locaties waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de stad.

- Het gebied 'Langs Eem en Spoor' heeft vijf grote (woningbouw)projecten die ieder hun eigen stadium van ontwikkeling hebben. Op Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad, Wagenwerkplaats en Kop van Isselt kunnen tot 2030 ongeveer 3000 woningen worden gerealiseerd. Een groot deel van dit gebied ligt braak en biedt de kans om een nieuw, voor Amersfoort



Kaart 8



Kaart 8: Lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen.

- Hoogbouw aanmoedigen
- ... Hoogbouw >9 lagen ontmoedigen

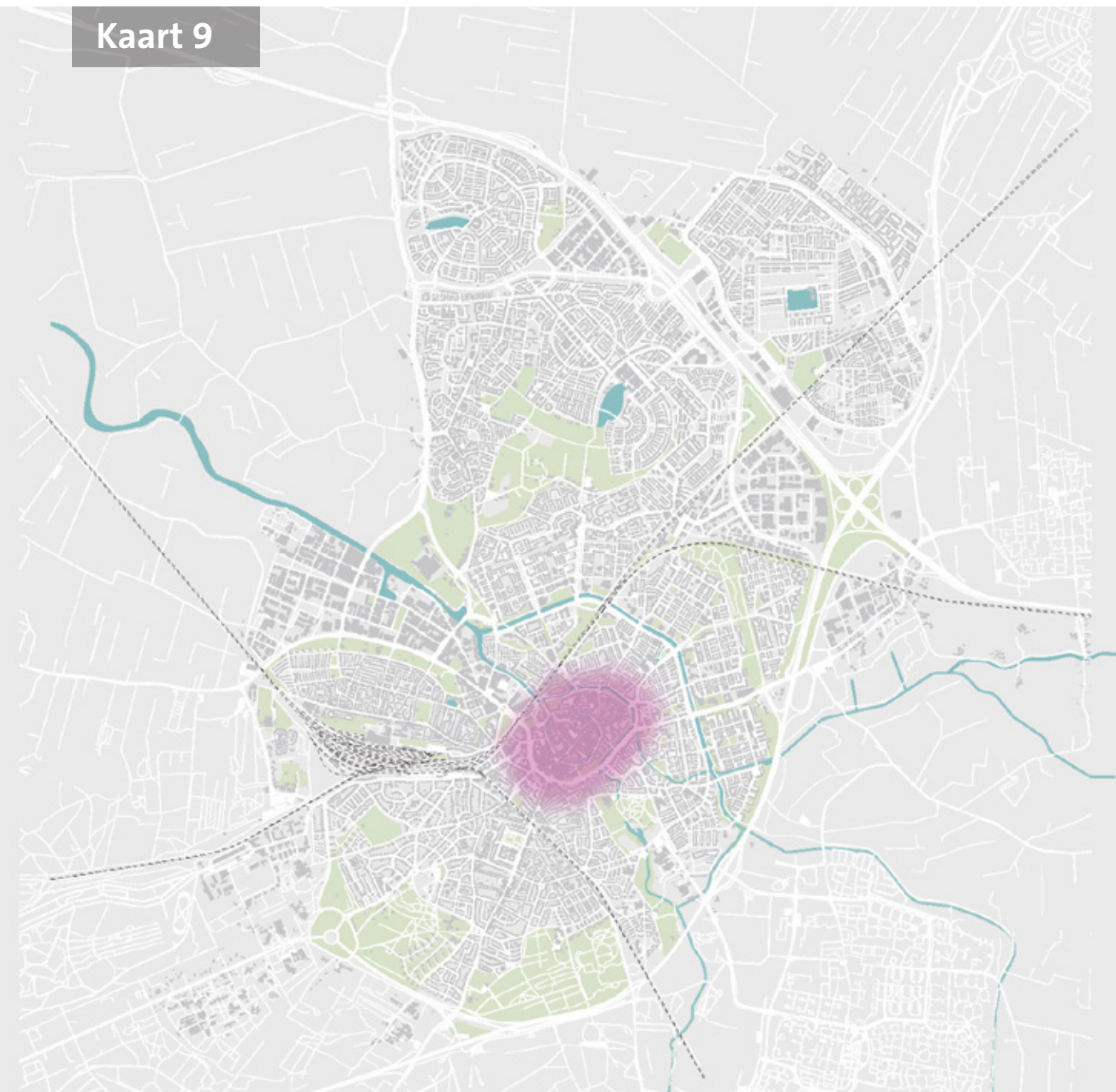
uniek gebied toe te voegen. Een gebied dat de 'huiskamer en suite' van de binnenstad kan worden, waar functies als wonen, werken, leren en recreëren door elkaar gemengd zijn. Het gebied is ongeveer net zo groot als de binnenstad. Kortom het biedt de kans om een grote woningopgave te vervullen en tevens een bruisend stedelijk gebied te creëren door een mix van wonen, werken en voorzieningen. Het gebied ligt dicht tegen de binnenstad en het Station, waardoor er een aantrekkelijk gemengd gebied kan worden ontwikkeld, en het sluit tevens aan op de bestaande hoogbouw in Puntenburg. Een aantal van deze complexen heeft de status van rijksmonument (Wagenwerkplaats) of gemeentelijk monument (Nieuwe Stad). Daarnaast ligt de Nieuwe Stad binnen de invloedssfeer van de binnenstad. Ook hier geldt dat de gevolgen van de nieuwbouw op het monument of stadsgezicht aangetoond moeten worden.

- 'De Hoef West' wordt een gemengde stadswijk waar wordt gewerkt, gewoond, geleerd en gerecreëerd. Er komen verschillende gebiedssferen en er liggen kansen voor experimenten en de realisatie van nieuwe woonvormen. Bij het NS-station ontstaat een stedelijk woonmilieu. In het SOMT-gebied wordt leren en werken versterkt. In de overige gebieden komt een variatie van wonen en werken. De optelsom van alle initiatieven maakt het een transformatieopgave met een behoorlijke omvang. In totaal circa 2100 woningen met bijbehorende voorzieningen. En ook ingrepen in het openbaar gebied zijn noodzakelijk. De ligging tegen het Waterwingebied biedt ruimte, groen en prachtig uitzicht aan de zuidkant. De Hoef-West leent zich goed voor middelhoogbouw met enkele hoogteaccenten die kunnen bijdragen aan uitstraling, herkenbaarheid, levendigheid op strategische plekken.

In gebieden als 'Langs Eem en Spoor' en 'De Hoef' zijn we op zoek naar een stedelijke identiteit met diversiteit en functie-



Kaart 9



Kaart 9: het 'Aandachtsgebied binnenstad'.

■ Invloedsfeer binnenstad

menging. Dat betekent dat we kiezen voor een diverse korrelgrootte van de bebouwing (grote en kleine en hoge en lage bebouwing). Het aanmoedigen van hoogbouw betekent dan ook niet dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is of er een wand van hoogbouw ontstaat.

Lijnen waarlangs we hoogbouw aanmoedigen

Deze lijnen bieden in de stad door hun structuur en omvang vaak een open ruimte waardoor hoogbouw daar goed kan passen.

- De eerste belangrijke lijn wordt gevormd door het water van *de Eem en het Vallekanaal*. Langs deze lijn is hoogbouw passend omdat het grenst aan de open ruimte die door het water ontstaat en kan het ten goede komen aan het karakter en de kwaliteit van het gebied en het versterken van het groenblauwe karakter. Langs het Vallekanaal kan realisatie van hoogbouw ervoor zorgen dat het gehele perceel niet grotendeels gebouwd wordt, maar dat er ook ruimte over blijft op het perceel voor groen en/of recreatie. Tegelijkertijd moet er voldoende aandacht zijn voor de gevolgen en aansluiting van hoogbouw om de omliggende bestaande wijken. Het gebied vanaf de Koppelpoort naar de samenkomen Eem en Vallekanaal is een kwetsbaar gebied voor hoogbouw vanwege de beleving van de Eem waardoor hier voorzichtigheid is vereist. Hier wordt hoogbouw niet aangemoedigd.
- De tweede lijn loopt van de *Amsterdamseweg, de Nieuwe Poort, Stadsring, tot de Hogeweg*. Hoogbouw is langs deze lijn mogelijk, behalve vanaf het Vallekanaal langs de Stadsring tot de tunnel bij de Nieuwe Poort (o.a. Stadsring).
- De derde lijn wordt gevormd door het *spoor*. De maat en herkenbaarheid van het spoor in de stad zorgen ervoor dat deze lijn veel potentie heeft. Rond station Amersfoort zijn al clusters van hoogbouw te zien. De Hoef-West is een van de aangevoelen gebieden om te transformeren, met mogelijkheid tot



Kaart 10: Hoogbouwcontour voor Amersfoort.

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

een nieuw hoogbouwcluster. Gezien de huidige ontwikkelingen, de aanwezige ruimte, de goede bereikbaarheid en de afwezigheid van historische gevoelige structuren is in de clusters langs deze lijn middelhoogbouw met hoogbouwaccenten zeker denkbaar. De lijn bij het station maakt ook deel uit van het beschermd stadsgezicht Bergkwartier. In dit gebied staat het behoud c.q. versterken van de cultuurhistorische waarden van het stadsgezicht voorop. Om met name dit laatste te bereiken maakt de middelhoogbouw aan het stationsgebied deel uit van het stadsgezicht. Voorzichtigheid is hier geboden. De gevolgen van hoogbouw op het stadsgezicht dient dan ook aangetoond te worden.

Punten waar we hoogbouw aanmoedigen

Hoogbouw in punten zien we in Amersfoort, behalve in de gebieden waar we geen hoogbouw willen, als markering van een belangrijke plek, bijvoorbeeld een entree naar de stad. Het gaat om solitaire gebouwen die een plek benadrukken. Ze fungeren bijvoorbeeld als oriëntatiepunten en als entrees naar de stad. Dit kan ook zijn langs de snelwegen A1 en A28. Deze gebouwen hebben dan een duidelijke relatie met hun positie aan de snelweg.

4.1.3. Bijzondere gebieden

- De historische binnenstad heeft een eigen identiteit met 'eenheid in verscheidenheid', samenhang en kleinschaligheid als belangrijkste kenmerken. Hierbinnen is hoogbouw niet passend.
- Aan de Stadsring is de invloed van de binnenstad voelbaar en moeten plaats, vorm en hoogte voldoen aan de volgende criteria:
 - de hoogbouw mag niet in storende mate zichtbaar zijn vanuit het rijksbeschermd stadsgezicht de Binnenstad;
 - de hoogbouw moet op evenwichtige wijze aansluiten op de gemeentelijke monumenten langs de Stadsring;
 - de zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren wordt vanuit de radialen begeleid.



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'). Ook de Zonnehof is gelegen in het 'aandachtsgebied binnenstad'.

4.2. De toegevoegde waarde van hoogbouw

Naast deze ruimtelijke afweging blijft ook een programma-tische afweging van belang of hoogbouw het gewenste programma voor wonen of werken kan bieden en of de hoogbouw in verband met de bereikbaarheid mogelijk of gewenst is.

Uitgangspunt is dat hoogbouw moet bijdragen aan één of meer van de Amersfoortse ambities. Hoogbouw biedt ruimte voor groen en voorzieningen en door de dichtheid van wonen en werken biedt hoogbouw ook kansen voor energietransitie en mobiliteitsconcepten. Tegelijkertijd geeft die dichtheid ook uitdagingen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving.

Het onderscheid tussen gebouwen van vier, acht en zestien lagen of hoger is leidend voor de invloed en betekenis die een gebouw kan hebben. Hoe hoger het gebouw hoe groter de invloed van het gebouw op de omgeving en hoe groter de omgeving waarop het gebouw invloed heeft. Daarom geldt: hoe hoger het gebouw, hoe hoger de ambitie en hoe meer betekenis voor de stad.

4.3. Toetsing van hoogbouw: de hoogbouweffectrapportage

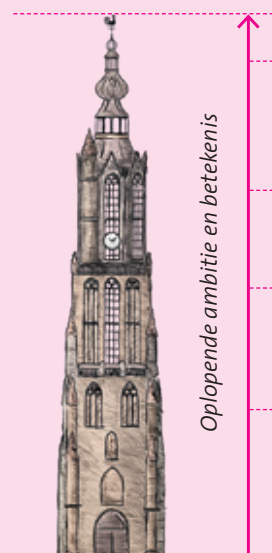
Uiteindelijk is niet de exacte hoogte, maar de kwaliteit leidend. Hoogbouw manifesteert zich nadrukkelijk. Het is vaak van grote afstand zichtbaar en kan van grote invloed zijn op de beleving van een wijk of stadsdeel. Daarom vraagt hoogbouw ook om bijzondere aandacht voor de architectonische kwaliteit. De lat

ligt hoog. Daarnaast is er ook aandacht nodig voor aspecten als parkeren, windhinder en schaduwwerking. De verantwoording voor dergelijke aspecten vindt plaats aan de hand van een verplicht op te stellen hoogbouweffectrapportage (HER). Ze zijn aanvullend op het bestaande welstandsbeleid. Het andere generieke beleid, waaronder parkeren, mobiliteit, milieu en veiligheid blijft ook van kracht.

Het gaat in de hoogbouweffectrapportage om een analyse van de effecten in de (directe) omgeving en van de uitwerking

op aspecten als architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking en ruimtelijke en functionele relaties met het maaiveld. Een HER is gericht op het in kaart brengen van mogelijk hinder door het object zelf. Elke plek heeft z'n eigen specifieke eigenschappen en omgevingsfactoren en dient dan ook afzonderlijk beoordeeld te worden of hoogbouw op deze plek wel of niet past. De HER dient opgesteld te worden door de initiatiefnemer en zal een goede verantwoording moeten bieden voor het voornemen voor hoogbouw. <

We hanteren de volgende koppeling tussen de hoogte, ambities en betekenis van hoogbouw:



Meer dan 8 lagen: moet passen binnen onderstaande en van betekenis zijn voor de stad en een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet of deze niet negatief beïnvloeden.

Tot en met 16 lagen: moet passen binnen onderstaande voorwaarden en van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is.

Tot en met 8 lagen: moet passen binnen de bestaande structuren van de buurt en wijk en bijdragen aan de ambities (groei, duurzaam en inclusief).

Tot en met 4 lagen





5 De hoogbouw-effectrapportage



5.1 Doel van de hoogbouweffectrapportage

Het gaat in de hoogbouweffectrapportage om een analyse van de effecten in de (directe) omgeving en van de uitwerking op aspecten als architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking en ruimtelijke en functionele relaties met het maai-veld. Een HER is gericht op het in kaart brengen van mogelijk hinder door het object zelf.

De thema's in de Hoogbouweffectrapportage zijn:

Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving

Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten

5.2 Wanneer is een hoogbouweffectrapportage nodig

De specifieke effecten per situatie, ligging en ontwerp kunnen erg verschillen. Om de effecten te kunnen afwegen moet een initiatiefnemer bij een initiatief voor hoogbouw, vanaf 9 lagen, een hoogbouweffectrapportage (HER) opstellen. In gebieden waarin we voorzichtig zijn met hoogbouw moet dat bij ge-bouwen vanaf 5 lagen.

5.3 Proces

De Hoogbouw Effect Rapportage (HER) dient door de aanvrager onderbouwd te worden met toetsbare argumenten en een toelichting waarom de gevonden waarden resulteren in een passende bouwoplossing. Deze objectief controleerbare toelichting wordt onderdeel van de besluitvorming door de raad. Bij de beoordeling van hoogbouw voor een op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan of wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan zijn thema 1 en thema 2 van belang. In deze fase is meestal nog geen architectonisch ontwerp beschikbaar, maar gaat het vooral om de vraag of en hoe hoogbouw passend is en past in de omgeving. Bij de beoordeling voor een omgevingsvergunning is thema 3 van belang. Op dat moment is er een ontwerp van de hoogbouw beschikbaar en kunnen de beeldkwaliteitsaspecten beoordeeld worden. Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit wordt de hoogbouweffectrapportage mede ter inzage gelegd.



5.4 Inhoud van de hoogbouweffect-rapportage

Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

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

Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving

Stedenbouwkundige en landschappelijke context

Naast de standaard stedenbouwkundige analyses en studies die bij een ontwikkeling van een gebouw of gebied van belang zijn dienen de effecten van hoogbouw in de directe omgeving en de effecten op grotere afstand inzichtelijk gemaakt te worden, als ook de inpassing in de omgeving, de inpassing in de stedenbouwkundige structuur en eventuele wijzigingen van het stadssilhouet. Hierbij is van belang of het een ontwikkeling van een solitair gebouw is of dat er in de directe omgeving

meerdere ontwikkelingen spelen. In geval van meerdere ontwikkelingen vragen we een gebiedsvisie om de samenhang te kunnen beoordelen.

Eventuele hoogte beperkende aspecten worden meegenomen en benoemd, onder andere de afweging of de identiteit van de binnenstad en 'het aandachtsgebied binnenstad' voldoende wordt gerespecteerd. Effecten op de omgeving en mogelijke effecten op zichtlijnen worden zichtbaar gemaakt met behulp van kaart- en beeldmateriaal: visualisaties, zichtlijnen, foto-montages etc.

Cultuurhistorische context

Bij plannen voor hoogbouw is in alle gevallen een gebiedsanalyse noodzakelijk. Hierin worden de kenmerken van het gebied beschreven en wordt gemotiveerd welke plaats hoogbouw in dit gebied zal gaan innemen en welke gevolgen dit voor het gebied zal hebben.

Als de hoogbouw in het ruitvormig panoramagebied gelegen is moet in beelden worden aangetoond welke plaats de hoogbouw in de skyline gaat innemen met als uitgangspunt dat de kenmerkende spits van de Onze Lieve Vrouwetoren in dit panorama zichtbaar blijft. De eerste plek waar een perspectief wordt gemaakt is de kruising van de lijn vanaf de Onze Lieve

Vrouwetoren over de bouwlocatie met de A1. Daarnaast zijn perspectieven nodig vanaf de kruisingen van de Eem met de A1 en de Bunschoterstraat met de A1.

Indien de hoogbouw in het aandachtsgebied van het beschermd stadsgezicht Binnenstad is gelegen moet de impact van de hoogbouw op het stadsgezicht worden aangetoond, zowel gezien vanuit de binnenstad naar de bouwlocatie als vanaf de bouwlocatie naar de binnenstad. Ook hier zijn beelden/perspectieven nodig.

Als de hoogbouw aan een zichtlijn is gelegen dient te worden aangetoond op welke wijze deze zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren of de toren van de Sint-Joriskerk door de hoogbouw wordt begeleidt. De dominantie van de torens is uitgangspunt en de hoogbouw trekt niet de aandacht weg van deze voor Amersfoort zo structuurbepalende lijn.

Als nieuwbouw binnen het gebied van de zichtassen wordt gesitueerd moet worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor informele doorkijkjes op de OLV-toren.

Indien de hoogbouw in de directe omgeving van een rijks- of gemeentelijk monument of een beeldbepalend pand wordt gesitueerd, dient de overgang van het monumentale object naar de hoogbouw met zorg te worden vormgegeven.





In bovenstaande gevallen worden de plannen ter beoordeling voorgelegd aan de Erfgoedcommissie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de gevolgen van de nieuwbouw op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beleving op straat

De beleving van hoogbouw wordt voor een belangrijk deel bepaald door de beleving op maaiveld. De eerste verdiepingen hebben een directe relatie met de straat (het maaiveld). De inrichting en vormgeving van deze verdiepingen is contextafhankelijk; staat het gebouw bijvoorbeeld in een gebied met veel voorzieningen/winkels of bijvoorbeeld juist in het groen. De eerste bouwlaag wordt de plint genoemd. Dat is de bouwlaag die vanaf de straat (het maaiveld) het meest zichtbaar is voor de langslappende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Bij een gebied waar veel functies gelegen zijn of gewenst zijn is de plint de plek waar bedrijvigheid, voorzieningen en/of woningen zich presenteren aan de stad en waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt. Het is belangrijk dat de plint dan zo wordt ingericht en georganiseerd dat activiteiten in het gebouw een bijdrage leveren aan de levendigheid en interactie tussen binnen en buiten gedurende de gehele dag en ook 's avonds en in het weekend.

Het parkeren vraagt bij hoogbouw extra aandacht om de gewenste kwaliteit te bereiken en de goede beleving op straat te realiseren. Bij de inpassing kan onder andere worden gedacht aan geheel of gedeeltelijk ondergronds parkeren, uit het zicht onttrokken d.m.v. een talud en/of halfverdiept parkeren.

Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent echter niet dat bij het realiseren van hoogbouw windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De gemeente heeft ervoor gekozen dat het in kaart brengen

van mogelijke windhinder of windgevaar nodig is. De beoordeling van het windklimaat vindt plaats aan de hand van criteria zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. In deze norm is het volgende beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek zal moeten plaatsvinden:

- gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Er zal dan naar verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) worden gekeken en daarbij zal een beoordeling van het windklimaat gegeven worden (slecht, matig, goed).

Zon en schaduwwerking

De effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimte dienen onderzocht te worden. Een smalle toren belemmert de bezonning van de omgeving voor een kortere tijd dan een brede wand van diezelfde of mindere hoogte.

Hoogbouwinitiatieven willen we in een vroeg stadium al onderwerpen aan een bezonningsonderzoek. Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden echter geen concrete eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen of woongebouwen. De gemeente hanteert een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Daarbij wordt bij sloop en

nieuwbouw de schaduwval in de bestaande situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de bouwplannen.

Privacy

Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken. Het kan verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy voor de omliggende woningen tot gevolg hebben. Indien sprake is van verstoring moet in kaart worden gebracht door middel van beeldmateriaal en de afwegingen worden onderbouwd. Een mogelijke impact kan per project verschillen (ook door bv andere factoren, zoals aanwezigheid van bomen of andere beplanting) en dient per project beoordeeld te worden.

Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten

Hoogbouw vraagt om een hoge ruimtelijke kwaliteit en architectonische vormgeving. Dit geldt voor het gebouw op zichzelf, de plint en de inpassing in de directe omgeving. Er bestaat geen algemeen (generiek) 'recept' voor de beeldkwaliteit; die zal per geval nader moeten worden uitgewerkt.

Het gebouw

Uitstraling

De hoogbouw dient alzijdig te worden ontworpen. Dat wil zeggen dat zij naar alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld hebben. Er zijn geen 'zijanten'. Alle gevels zijn rondom representatief. Net zoals er aandacht is voor de plint, is er ook aandacht voor de beëindiging van de toren: die is zorgvuldig en zo vormgegeven dat de technische zaken (zoals liftschachten, klimaatinstallaties en glazenwasinstallaties) aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur. Geluidwering en buitenruimten in of aan het gebouw worden architectonisch ingepast.

Vormgeving

De vormgeving van het gebouw is afhankelijk van de specifieke context / ligging van het perceel in zijn specifieke omgeving. Het ligt voor de hand dat voor hoogbouw+ er in de regel wordt gekozen voor een slanke toren. Dat geldt ook voor solitaire,





hoge gebouwen. Daarnaast zal indien hoogbouw mogelijk is, waarschijnlijk gekozen worden voor een hoogteaccent. Dus een bouwdeel van het totale gebouw / grond oppervlak. Een gedegen studie en analyse dient echter te leiden tot een specifieke vormgeving.

De plint

Uitstraling

De inrichting en vormgeving van de plint is context afhankelijk. De plint heeft een duidelijke expressie van verschillende adressen en functies. Het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte. Het interieur van eventuele publieke functies is goed waarneembaar. Dat vraagt om een ontwerp met een grote mate van transparantie (glas). Blinde gevels en zichtbare achterkanten zijn niet gewenst. Daarnaast dient een prettige en duidelijk zichtbare entree te worden vormgegeven.

Hoogte

Een ruime verdiepingshoogte (streven van minimaal 4,5 m.) in de plint garandeert flexibiliteit in gebruik, ruimte voor publieke functies en een kwalitatieve (ruimer en opener) zicht vanaf maaiveld op de begane grond.

Wonen

Een mogelijkheid voor levendige plinten is om woningen in de plint (op straatniveau) te realiseren. Belangrijk bij wonen in de plint is: zorg voor afstand tot het openbaar gebied. Denk aan een kleine (semi)privé buitenruimte bij de voordeuren, wellicht iets verhoogd via een paar traptreden, een geveltuintje of een iets terugliggende begane grond.

Parkeeringen

In combinatie met de wens maximale interactie te hebben tussen gebouw en de straat in de onderste lagen van het gebouw, is het niet gewenst deze te bestemmen voor parkeren. Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen. Er is aandacht nodig voor de inpassing van de entree parkeergarage in het landschap / openbaar gebied. Bij voorkeur dienen de entrees naar de parkeervoorzieningen binnen het gebouw te worden opgelost.

Bergingen en afval

Een zorgvuldige inpassing van veel bergingen, logistiek en expeditie verdient bij hoogbouw extra aandacht. Onaantrekkelijke gevels dienen namelijk voorkomen te worden. Afval-

inzameling vindt ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De schaal van hoogbouw maakt het mogelijk om duurzame oplossingen te realiseren zoals circulaire afvalverwerking en afvalscheiding.

Buitenruimte

Niet alleen het gebouw, maar ook de terreininrichting rondom het gebouw is een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige en architectonische opgave. Er dient daarom een terrein-inrichtingsplan te worden bijgeleverd.

Kwaliteit algemeen

De hoogte en massa van hoogbouw, de uitvoering van de gevel en de gelaagdheid van bouwmassa's heeft invloed op de kwaliteit van deze openbare ruimte en de beleving vanaf de straat. Een hogere dichtheid als gevolg van hoogbouw heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg. De vormgeving, uitvoering en het beheer van de buitenruimte moet daarom duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn en aan de voorkant integraal worden meegenomen in het ontwikkelproces. Het beheer en de toegankelijkheid van de groene ruimte is afhankelijk van de eigendomssituatie. Indien bij hoogbouw meerwaarde is gecreëerd door het toevoegen van publieke groene ruimte, dan zal deze functie in een Omgevingsplan worden geborgd.

Vergroening

De gemeente streeft naar meer groene waarde. Dat kan in de vorm van ecologische waarde, klimaatwaarde, cultuurhistorische waarde en/of gebruiks- en belevingswaarde. In de 'Groenvisie' van de gemeente staat hier meer over beschreven. De gemeente wil geen stenige omgeving, maar streeft naar minder verharding en meer groen. Er zijn volop kansen voor vergroening. Op welke manier kan groen worden ingezet? Dit kan zowel verticaal (tegen de gevel) als mede horizontaal, zoals daktuinen, groene platforms, tweede maaivelden en groene privé buitenruimtes (balkons). Daarnaast is om overlast en schade te voorkomen bij toenemende zware piekbuien voldoende ruimte nodig voor regenwaterberging.



Inrichting buitenruimte

De vormgeving van de buitenruimte moet worden aangepast aan de gebruikers. Denk aan zit- en rustplekken (voor senioren), speelmogelijkheden voor kinderen, ontmoetingsruimtes, beweeg- en fitness-mogelijkheden. De buitenruimte draagt bij aan de interactie in het gebied door ontmoeten en verblijven te faciliteren met voldoende toegang tot groen. Deze buitenruimtes dienen sociaal veilig te en goed toegankelijk te zijn. Barrières zoals paaltjes of andere obstakels dienen te worden vermeden. Eventuele hoogteverschillen dienen goed ingepast te worden en eveneens geen barrière te zijn voor minder validen. Het bevorderen van meer 'publiek interieur', semi-publieke ruimtes waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw verdient aanbeveling.

Parkeervoorzieningen

Parkeren is bij voorkeur uit het zicht. Een goede routing/ontsluiting in relatie tot het pand en de omgeving is nodig. Wanneer wordt ingezet op minder autogebruik, dan wordt ook de rol van de fiets van meer belang. Het realiseren van inpandige fietsenbergingen bij woningen is verplicht in het Bouwbesluit. Het fietsparkeren dient goed te worden opgelost: inpandig stallen, nabij de ingang. Een belangrijk aandachtspunt bij hoogbouw is dat de stallingsruimte makkelijk toegankelijk en bruikbaar is. Een goed bereikbare, overzichtelijke gemeenschappelijke voorziening voor (bak)fietsen en scootmobielen verdient daarom bij hoogbouw de voorkeur boven een complex van individuele bergingen met een uitgebreid gangenstelsel. Dit komt bovendien de sociale veiligheid ten goede. Dit kan eventueel in combinatie

met bergingen in de woning (mogelijk op de verdieping). Op die manier wordt een gelijkwaardige (of betere) oplossing geboden. Fietsparkeren voor bewoners en bezoekers dient eveneens goed opgelost te worden, nabij de entree en bij voorkeur uit het zicht. Verrommeling met gebouwde fietsenbergingen op het terrein willen we voorkomen.

Daarnaast zijn laadvoorzieningen gewenst voor zowel auto's als fietsen.

Utilitaire functies

Om de buitenruimte zo min mogelijk te belasten, worden geen utilitaire functies voor afval en stalling in de openbare ruimte en de privé buitenruimtes toegestaan, deze moeten worden ingepast binnen de architectuur van het gebouw. ◀





Meer weten?

Kijk op www.amersfoort.nl/hoogbouwvisie

Gemeente Amersfoort

T 14 033

E info@amersfoort.nl

Postadres

Postbus 4000

3800 EA Amersfoort

Bezoekadres

Stadhuisplein 1

3811 LM Amersfoort

Colofon

Uitgave: Gemeente Amersfoort

Redactie: Gemeente Amersfoort

Vormgeving & illustraties:

De bakker | creative consultants

© Gemeente Amersfoort, 12 augustus 2019

