



Collegebesluit

Org. onderdeel:	DIR/SO/RO/BS
Opsteller:	A.H.G. Goossens
User-id:	GOO1
	Tel: 4603
Onderwerp:	CONCEPT HOOGBOUWVISIE
Samenvatting:	<p>Bij de vaststelling van de visie Stadshart is de motie Inbreiding en hoogbouw 2017-029M aangenomen. In deze motie wordt het college verzocht een stadsbrede visie voor hoogbouw op te stellen. In januari 2018 heeft er een rondetafelgesprek waarin de uitgangspunten voor de hoogbouwvisie besproken zijn.</p> <p>De concept hoogbouwvisie bevat een beeld van waar we hoogbouw willen aanmoedigen, waar we geen hoogbouw willen en waar we voorzichtig zijn met hoogbouw. De afweging of en hoe hoogbouw op een plek kan blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden met de Hoogbouw Effect Rapportage. Over deze hoogbouwvisie wordt een gesprek in de stad georganiseerd waar bewoners, projectontwikkelaars, bedrijven, raadsleden, belangenorganisaties en anderen aan deel kunnen nemen. De opgehaalde reacties op de visie zal het college verwerken in de hoogbouwvisie. Vervolgens zal het college de hoogbouwvisie aan de raad ter besluitvorming voorleggen.</p> <p>Het college besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De concept hoogbouwvisie vast te stellen; 2. De raadsinformatiebrief "concept hoogbouwvisie " vast te stellen; 3. De concept hoogbouwvisie te bespreken met bewoners, bedrijven, projectontwikkelaars, raadsleden, belangenorganisaties en geïnteresseerden en de opgehaalde reacties te verwerken in de hoogbouwvisie.

Reg.nr. 5894922
Datum 20-11-2018

Afdoening Motie / Toezegging	Uit Raad datum:
M nr. M-.....	
T DOCS nr. besluitenlijst:	

Verantwoordelijk Ambtenaar	Datum	Paraaf
<input checked="" type="checkbox"/> Afdelingsmanager		
<input checked="" type="checkbox"/> Afd. manager FA		
<input checked="" type="checkbox"/> Directie		

Collegebehandeling

<input checked="" type="checkbox"/> op datum: 20-11-2018
<input checked="" type="checkbox"/> agendastuk
<input type="checkbox"/> hamerstuk
<input type="checkbox"/> geheim
<input type="checkbox"/> embargo datum: tijd:

Verantwoordelijk Portefuillehouder	Datum	Paraaf Akkoord
<input type="checkbox"/> burgemeester		
<input type="checkbox"/> weth. Stegeman		
<input type="checkbox"/> weth. Kraanen		
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Janssen		
<input type="checkbox"/> weth. Tigelaar		
<input type="checkbox"/> weth. Koşer Kaya		
<input type="checkbox"/> weth. Van Eijk		
<input type="checkbox"/> weth. Buijtelaar		

Advies De Raad

<input type="checkbox"/> De Ronde	<input type="checkbox"/> Peiling
<input type="checkbox"/> Het Besluit	<input type="checkbox"/> Voorbereiding besluit
<input checked="" type="checkbox"/> Raadsinformatiebrief	
<input type="checkbox"/> geen	

Collegebesluit d.d.:

20 NOV 2018

conform
 aangehouden
 vervallen

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5893393
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 13 november 2018
Portefeuillehouder	: Wethouder A.P.A.M. Janssen	Programma	: 7. Ruimtelijke ontwikkeling

TITEL

Concept hoogbouwvisie

KENNISNEMEN VAN

Het feit dat het college de concept hoogbouwvisie heeft vastgesteld. Daarnaast kennisnemen van de wijze waarop we het concept aan de stad willen voorleggen.

AANLEIDING

Amersfoort is een stad met ambities, er is zowel de wens als de noodzaak om de stad duurzamer, gezonder, bereikbaarder en aantrekkelijk te maken. We staan aan het begin van een grote nieuwe stedelijke opgave: tot 2030 zullen er in de stad ongeveer 13.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Amersfoort kiest in de structuurvisie Amersfoort 2030 zoveel mogelijk voor inbreiding van de bestaande stad, onder andere door hoogbouw.

Bij de vaststelling van de visie Stadshart is de motie Inbreiding en hoogbouw 2017– 029M aangenomen. In deze motie wordt het college verzocht een stadsbrede visie voor hoogbouw op te stellen. In januari 2018 heeft er een rondetafelgesprek plaatsgevonden waarin de uitgangspunten voor de hoogbouwvisie besproken zijn. In het coalitieakkoord 2018-2022 is aangegeven dat er een hoogbouwcontour komt met een afwegingskader om hoogbouw mogelijk te maken.

KERNBOODSCHAP

Deze concept- hoogbouwvisie bevat een beeld van waar we hoogbouw willen aanmoedigen, waar we geen hoogbouw willen en waar we voorzichtig met hoogbouw zijn. Hoogbouw moet altijd waarde toevoegen. De afweging of en hoe hoogbouw op een plek kan, blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden met de Hoogbouw Effect Rapportage (HER).

Over deze concept hoogbouwvisie wordt een gesprek in de stad georganiseerd waar projectontwikkelaars, bewoners, bedrijven, raadsleden, belangenorganisaties en iedereen die hierin geïnteresseerd is aan deel kan nemen. De opgehaalde reacties op de visie en het instrument (HER) zal het college verwerken in de hoogbouwvisie. Het college zal de raad in een ronde informeren over de concept hoogbouwvisie, de reacties uit de stad en de reactie van het college hierop. Vervolgens zal het college de hoogbouwvisie ter besluitvorming aan de raad voorleggen.

De inbreng uit de stad wordt gewogen aan de ambities uit het coalitieakkoord, de visie stadshart en de resultaten van het rondetafelgesprek over hoogbouw.

CONSEQUENTIES

Hoogbouw moet bijdragen aan de Amersfoortse ambities. Hoogbouw biedt ruimte voor groen en voorzieningen en kan zo bijdragen aan de kwaliteit van de stad. Hoogbouw biedt door de dichtheid van de woningen ook kansen voor energietransitie en mobiliteitsconcepten. Tegelijkertijd geeft die dichtheid ook uitdagingen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving. Als hoogbouw een programma biedt dat past en bijdraagt aan onze ambities moedigen we het aan.

De Amersfoortse hoogbouwladder:

1. **In welke gebieden:** we moedigen hoogbouw aan in specifieke gebieden en langs grote lijnen als spoorlijn en Valleikanaal en tegelijkertijd zijn we voorzichtig met hoogbouw juist in gebieden van historische waarde.
2. **Wat is de toegevoegde waarde:** 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:** 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 Hoogbouw Effect Rapportage beoordelen we hoogbouw per plek.

De hoogbouwcontour

In de hoogbouwcontour worden gebieden en lijnen aangegeven waar hoogbouw wordt aangemoedigd (ja, mits) en waar we voorzichtig moeten zijn met hoogbouw (nee, tenzij). De historische binnenstad heeft een eigen identiteit waarbinnen we geen hoogbouw willen.

We concentreren hoogbouw bij OV-knooppunten en bij concentraties van voorzieningen zoals rondom het stadshart. In de visiekaart duiden we de gebieden en structuren waar hoogbouw gestimuleerd wordt en waar we juist terughoudend moeten zijn. Ook wordt per structuur of gebied een beknopte schets gegeven van het karakter en de specifieke kwaliteiten die hoogbouw daar moet genereren. Ruimtelijk streven we naar het versterken van de herkenbare lijnen die structuur geven aan de stad.

Gebieden en lijnen waar we hoogbouw aanmoedigen (Ja, mits gebieden):

Hoogbouw kan goed een plek vinden in de aangewezen gebieden Langs Eem en Spoor (Wagenwerkplaats, Trapezium, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt), 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 de identiteit aan het gebied versterken. Ook de entrees van de stad zijn locaties waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de stad.

In gebieden als Langs Eem en Spoor zijn we op zoek naar diversiteit en functiemenging. 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.

Gebieden en lijnen waarin we voorzichtig zijn met hoogbouw (Nee, tenzij gebieden):

In de invloedssfeer van de binnenstad moet voorzichtig met hoogbouw om worden gegaan om deze identiteit te behouden. We moedigen middelhoogbouw aan langs de Stadsring.

In het beschermd stadsgezicht De Berg moeten we zorgvuldig omgaan met hoogbouw. De zichtlijnen en doorzichten worden beschermd.

Ook in gebieden die voornamelijk uit laagbouw bestaan zijn we voorzichtig met hoogbouw.

De Hoogbouw Effect Rapportage

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.

Hoogbouw vraagt om een hoge ruimtelijke kwaliteit en architectonische vormgeving. Dit geldt voor de plint en de toren van het gebouw en voor de inpassing in de directe omgeving. De plint beslaat de eerste of de eerste twee bouwlagen. Dit is het deel van het gebouw dat vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Daarmee heeft de plint grote invloed op de leefbaarheid in de directe omgeving.

Om de effecten te kunnen afwegen moet een initiatiefnemer bij een initiatief heeft voor hoogbouw een Hoogbouw Effectrapportage (HER) opstellen. In gebieden waarin we voorzichtig zijn met hoogbouw moet dat vanaf 5 lagen, in gebieden waar we hoogbouw aanmoedigen vanaf 9 lagen.

Hierin dienen een aantal aspecten van de hoogbouw onderzocht te worden. Deze bestaat uit de volgende thema's:

Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities**Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving****Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten**

Hoogbouwvisie werkt niet met terugwerkende kracht.

In gebieden waarin we voorzichtig zijn met hoogbouw, zoals de Berg zijn allerlei ontwikkelingen gaande. Er kunnen ontwikkelingen zijn waarbij het bestemmingsplan al is vastgesteld en ruimte is voor hoogbouw, terwijl deze hoogbouwvisie aangeeft dat we voorzichtig moeten zijn, zoals de Lichtenberg. De hoogbouwvisie heeft daarin geen terugwerkende kracht.

DUURZAAMHEID

Intensivering en hoogbouw draagt bij aan een duurzaam gebruik van de ruimte in de stad. Hoogbouw kan er voor zorgen dat nieuwe mobiliteitsconcepten en de ontwikkeling van duurzame mobiliteit makkelijker te realiseren zijn door een grotere hoeveelheid gebruikers. Hoogbouw zorgt ook voor meer mogelijkheden tot hoogwaardige openbare ruimtes en biedt ruimte voor inrichting van groen voor ecologie en klimaatadaptatie. Ook in het kader van energietransitie biedt hoogbouw door de hoge dichtheid kansen.

FINANCIËN

Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
nvt	nvt	nvt

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Amersfoort kiest zoveel mogelijk voor inbreiding van de bestaande stad, onder andere door hoogbouw.

We moedigen hoogbouw aan op specifieke plekken in de stad en we zijn terughoudend met hoogbouw op andere plekken. De afweging of en hoe hoogbouw op een plek kan blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden met de Hoogbouw Effect Rapportage (HER).

Over deze concept hoogbouwvisie wordt een gesprek in de stad georganiseerd waar projectontwikkelaars, bewoners, bedrijven, raadsleden, belangenorganisaties en iedereen die hierin geïnteresseerd is aan deel kan nemen. De opgehaalde reacties op de visie en het instrument (HER) zal het college verwerken in de hoogbouwvisie. Het college zal de raad in een ronde informeren over de concept hoogbouwvisie, de reacties uit de stad en de reactie van het college hierop. Vervolgens zal het college de hoogbouwvisie ter besluitvorming aan de raad voorleggen.

Met een hoogbouwvisie en afwegingsinstrument ontstaat voor iedereen meer helderheid over de keuze om hoogbouw in bepaalde gebieden wel of niet te realiseren. En over de kwaliteitseisen die aan hoogbouw worden gesteld.

BETROKKEN PARTIJEN

Belangengroepen, marktpartijen.

VERVOLGSTAPPEN

Nu het college de concept-hoogbouwvisie heeft vastgesteld, worden een stadsgesprek met belanghebbenden, belangstellenden en raadsleden georganiseerd om de concept hoogbouwvisie te bespreken.

We stellen voor om de 3 thema's (in welke gebieden, wat is de toegevoegde waarde en hoe toetsen we hoogbouw) te bespreken in het gesprek met de stad. Mocht uw raad nog extra gespreksonderwerpen willen agenderen in dit stadsgesprek, lever deze dan aan bij Arno Goossens (ahg.goossens@amersfoort.nl).

Na het stadsgesprek en de verwerking daarvan in de hoogbouwvisie zal de visie ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. De hoogbouwvisie past met dit proces in de geest van de omgevingswet.

We starten met het opstellen van een omgevingsvisie die we voor 2021 willen vaststellen. Deze hoogbouw visie biedt tot die tijd een ruimtelijk afwegingskader voor de gebiedsontwikkelingen in Amersfoort. De hoogbouwvisie zal in de omgevingsvisie opgenomen worden, zodat er een integrale afweging gemaakt kan worden voor een veilige, gezonde en leefbare fysieke omgeving.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage :
Concept Hoogbouwvisie



Concept Hoogbouwvisie Amersfoort

De contour en een ruimtelijk afwegingskader

Stad met een hart



Samenvatting

Deel 1. De aanleiding

Amersfoort is een stad met ambities, we willen de stad duurzamer, gezonder, bereikbaar en aantrekkelijker maken. We staan aan het begin van een grote nieuwe stedelijke opgave: tot 2030 zullen er in de stad ongeveer 13.000 woningen 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 ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen en het vestigingsklimaat te versterken. Door te intensiveren en door hogere bebouwing mogelijk te maken, kunnen we de benodigde groei van woningen faciliteren en voldoende en geschikte woon- en werkruimte bieden met bijbehorende voorzieningen en groen.

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 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

Hoogbouw kan worden ingezet voor het maken van een levendige en duurzame stad met wijken met onderscheidende kwaliteiten.

We zetten in op drie thema's:

1. De groeiende stad (verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, gezonde en leefbare stad).
2. De duurzame stad (energieneutraal, circulariteit, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig).
3. De inclusieve stad (functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het voorzieningenniveau).

Deel 3: De 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. Ook hier is hoogbouw echter niet vreemd: de Onze-Lieve-Vrouwetoren is een symbolische identiteitsdrager voor de hele stad. Deze traditie als identiteitsdrager van de stad, of een gebied, willen we ook inzetten om de ambities voor de toekomst te realiseren. Dat moet zorgvuldig worden gedaan in een stad met een historische context.

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: 5-8 lagen;

Hoogbouw: 9-16 lagen;

Hoogbouw+ : vanaf 17 lagen.

In Amersfoort voeren laagbouw en middelhoogbouw de boventoon. 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:** 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:** 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:** 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 Hoogbouw Effect Rapportage beoordelen we hoogbouw per plek.

Wanneer?

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 of werken kan bieden en of de hoogbouw in verband met de bereikbaarheid mogelijk of gewenst is.

Uitgangspunt is dat hoogbouw moet bijdragen aan de Amersfoortse ambities (groei, duurzaam en inclusief). Hoogbouw biedt ruimte voor groen en voorzieningen en door de dichtheid van de woningen biedt hoogbouw ook kansen voor energietransitie en mobiliteitsconcepten. Tegelijkertijd geeft die dichtheid ook uitdagingen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving.

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 8 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.

Waar?

Gebieden, lijnen en plekken

In de visiekaart duiden we de gebieden en structuren waar hoogbouw aangemoedigd wordt en waar we juist terughoudend moeten zijn. We concentreren de verdichting en dus ook de

hoogbouw bij OV-knooppunten 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 (ja, mits) en waar we terughoudend zijn met hoogbouw (nee, tenzij).

Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw (Nee, tenzij gebieden):

- De historische binnenstad heeft een eigen identiteit waarbinnen we geen hoogbouw willen.
- In de invloedsfeer 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 dorpse, 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 (Vallekanaal, 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 / herkenbaarheid van de stad.

Het aanmoedigen van hoogbouw betekent dan ook niet dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is.

Hoe?

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: De Hoogbouw Effect Rapportage

Met een Hoogbouw Effect Rapportage 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.

Deel 1. De aanleiding

Amersfoort wordt steeds populairder en dit is terug te zien in een aanzienlijke woningvraag. Tot 2030 zullen er in de regio ongeveer 13.000 woningen bijgebouwd moeten worden om aan de vraag te voldoen. Hoogbouw is een van de manieren om te verdichten en kan onder voorwaarden bijdragen aan de intensivering van de stad en kwaliteit van de stad. Het kan bijvoorbeeld een gebied identiteit en karakter geven, kan ruimte bieden aan voorzieningen en de structuur van de stad versterken.

Hoogbouw is een ingreep in de stad die altijd een verandering betekent en zichtbaar is. Hoogbouw moet dus passend zijn en het gebied versterken met architectuur en met functies die de kwaliteit van het gebied versterken. Hoogbouw moet rekening houden met de sociale en cultuurhistorische waarden van de omgeving, de buurten en wijken waar het gerealiseerd wordt.

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 is er geen structuur;*
- *Er is een aantal gebieden dat 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 die beschermd moet worden;*
- *Zichtlijnen op de binnenstad (en de OLV toren) dienen te worden gewaarborgd;*
- *Een hoogbouw effect rapportage 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 OV-knooppunten 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 stadgrenzen. 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 de 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 Hoogbouw Effect Rapportage beschreven waarmee de ambities en de invloed van een gebouw op de omgeving (bijvoorbeeld zon, schaduwwerking, windhinder, bereikbaarheid en parkeren) getoetst worden.

Deel 2. De opgave en Amersfoortse ambities

Er is in de structuurvisie Amersfoort 2030 gekozen voor een nadruk op binnenstedelijke verdichting en het versterken van bestaande structuren. De woningen die tot 2030 gebouwd gaan worden landen zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Amersfoort heeft het geluk dat er relatief veel ruimte is om de woningen die tot 2030 worden gevraagd te bouwen in de bestaande stad. Denk hierbij aan de omgeving van het station, in de Hoef en langs het Valleikanaal. Hier is nog voldoende ruimte voor verdichting en versterking van de identiteit. Hieronder wordt een aantal specifieke ambities toegelicht waaraan hoogbouw een bijdrage kan leveren. Afhankelijk van de ontwikkeling en de specifieke plek kunnen de ambities 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.

We zetten in op drie thema's:

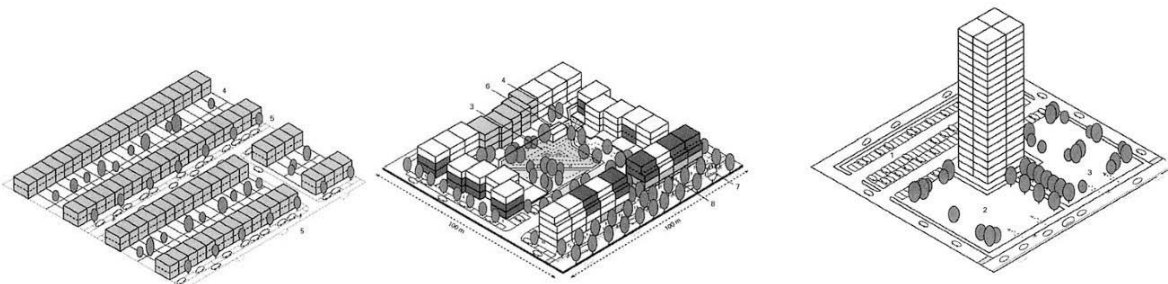
1. De groeiende stad (verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, gezonde en leefbare stad).
2. De duurzame stad (energie neutraal, circulariteit, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig, veilig en gezond).
3. De inclusieve stad (functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het 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. Verdichting met behulp van hoogbouw kan worden ingezet als middel om een levendige en duurzame stad te maken met wijken met onderscheidende kwaliteiten. Hoogbouw biedt ruimte en kan daarmee een belangrijke rol spelen bij het bereiken van ambities.

We zetten in op de ambities zoals deze zijn vastgelegd in onder andere de structuurvisie en het coalitieakkoord 2018-2022.



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.

Een levendige stad

Het stedelijke leven speelt zich voor een groot deel af in de openbare ruimte. In de plint (begane grond) 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

Ruimte voor een duurzame stad

Duurzame energie en CO2 neutraal in 2030.

Vanuit milieu en duurzaamheid sturen we op de volgende vijf thema's van beleid: Wij sturen op energieneutrale (nieuwbouw) hoogbouw, die direct op een duurzaam energiesysteem wordt aangesloten. Er wordt gestreefd naar maximale energie inzet, afkomstig van duurzame bronnen (zon, warmte- en koude opslag en andere innovatieve oplossingen).

We willen als stad in 2030 CO2 neutraal zijn. De huidige EPC-eis bouwbesluit voor woongebouwen is EPC=0,4. Vanaf januari 2020 worden de wettelijke energie-eisen verder aangescherpt. Bij nieuwbouw woningen (ook bij andere gebouwfuncties) worden BENG-eisen ingevoerd.

Circulaire economie

Stad zonder afval in 2030, hoogwaardig hergebruik van materialen

Ten aanzien van circulariteit in de bouwsector, sturen we op circulair (demontabel) bouwen en hoogwaardig circulair materiaal hergebruik. 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

Als de dichtheid van woningen toeneemt, wordt de openbare ruimte voor de leefbaarheid steeds belangrijker en neemt de druk op de openbare ruimte toe. 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 worden ingezet om op gebouwniveau dichtheid te creëren, waardoor ruimte vrijkomt om groene of blauwe verbindingen toe te voegen waar de hele stad profijt van heeft. Als niet iedereen een eigen tuin heeft, worden publieke parken en singels des te belangrijker. De groene of blauwe verbindingen kunnen worden ingevuld met sport en recreatie. Als er geen ruimte voor groen beschikbaar is, kan er groen op daken of verticaal groen (op daken, balkons, in tuinen, groene gevel) gerealiseerd worden. Groene ruimtes borgen tegelijkertijd klimaatadaptie. 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 plant en dier.

Ruimte voor duurzame mobiliteit en OV

De bereikbaarheid is een belangrijke factor voor het bepalen van de dichtheid en het voorzieningenniveau. Verdichten met hoogbouw kan grote effecten hebben op de bestaande verkeerssituatie. Er is een afweging nodig tussen de bereikbaarheid, parkeerbehoefte, OV-voorzieningen en de beschikbare ruimte voor woningen en groen. Nieuwe mobiliteitsconcepten kunnen een belangrijke rol spelen in het bereikbaar houden van steden en wijken. Bundeling brengt met zich mee dat het vervoer efficiënter kan worden geregeld en dat investeringen in het openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien, en tegelijkertijd de belasting op het wegennet beperkt.

2.3 De inclusieve stad

Ruimte voor voldoende gevarieerde woningen die levensloop bestendig en inclusief zijn

De groei van de stad zal zo moeten worden vormgegeven dat jong en oud in de stad willen wonen. Dat betekent aandacht voor de bouw van levensloopgeschikte woningen. Voor

jongeren die het ouderlijk huis verlaten willen wij betaalbare woonruimte zodat zij in Amersfoort kunnen blijven. Bovendien willen we bouwen voor verschillende segmenten want we zijn een stad voor iedereen.

Hoogbouw kan woonvormen toevoegen waar dringend behoefte aan is of die nu nog onvoldoende aanwezig zijn. Er is ook een specifieke vraag naar stedelijkere woonmilieus met veel comfort, voorzieningen en service aan huis. Daarnaast kan intensivering 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. Hoogbouw kan, wanneer het ook verdichting met zich meebrengt, ruimte bieden voor voorzieningen en bijdragen aan een groter draagvlak voor voorzieningen.

Deel 3. De analyse van hoogbouw in Amersfoort

3.1 De historie van hoogbouw in Amersfoort

Tot circa 1450 had Amersfoort met zijn kleine huisjes een skyline die nauwelijks zichtbaar was. 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 OLV-toren vanaf de nog niet begroeiende Berg en vanaf de Eem- en Gelderse Vallei nog steeds dominant in de skyline. Nieuw waren de fabrieksschoorstenen die in de directe nabijheid van de binnenstad waren gesitueerd.

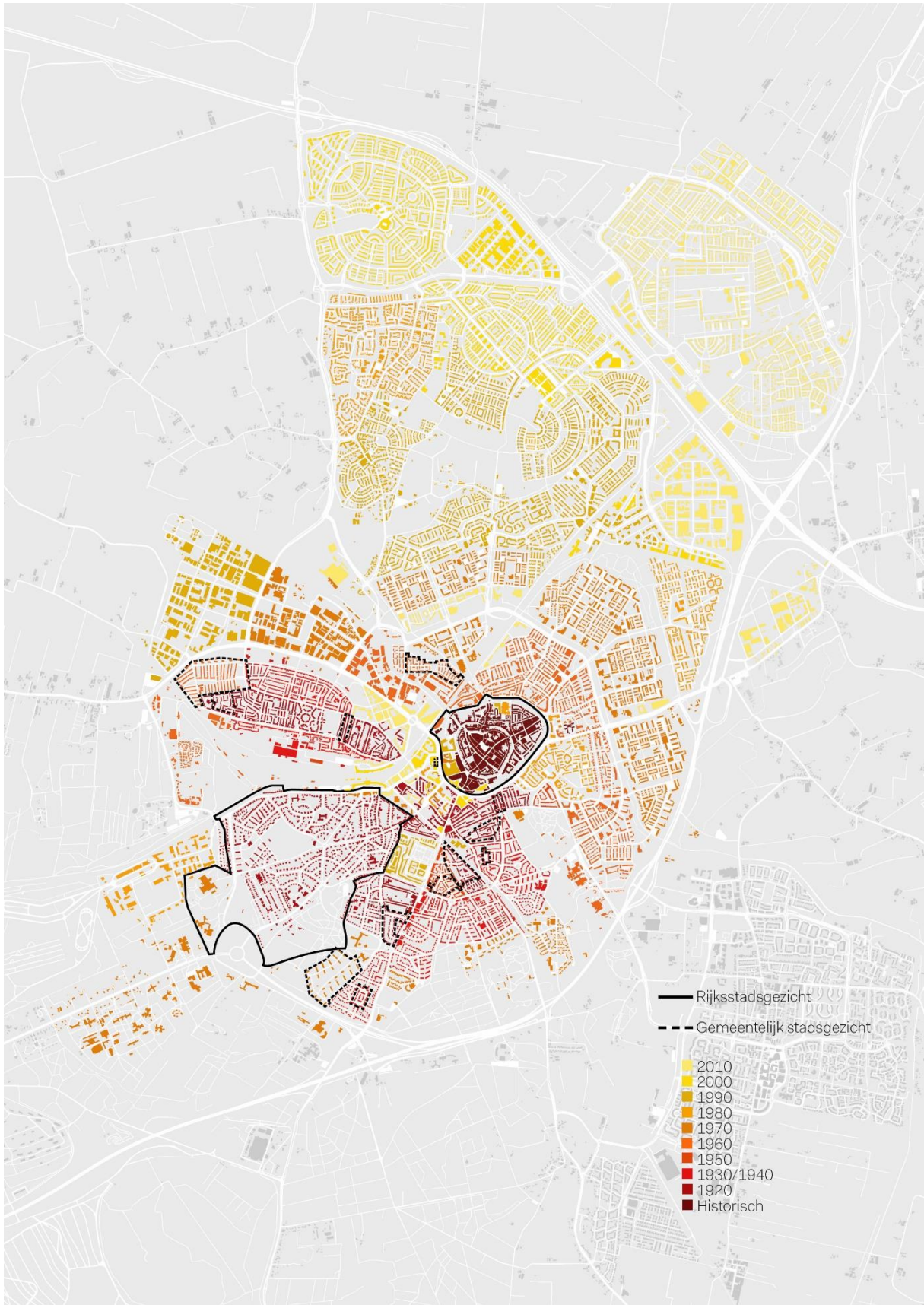
Tijdens de Wederopbouwperiode 1945 - 1965 verdween het panorama op de historische binnenstad met uitzondering van het zicht vanuit het noordwesten en het oosten. De stad groeide in deze periode volgens een vooraf bedacht bloembladconcept. Hierdoor ontstonden langs de radialen zichtassen op de OLV-toren, die de nieuwe wijken onlosmakelijk met de historische stad verbonden. Incidenteel werd hoogbouw aan de skyline toegevoegd, met bijvoorbeeld het Fläktgebouw als symbool voor de nijverheid in De Isselt en de hoogbouw 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 OLV-toren nog zichtbaar. De torens van de nieuwe kernen werden aan de skyline toegevoegd. De stad was inmiddels zo uitgestrekt, dat aan de A1 met de bouw van de Balise een herkenningspunt kon worden toegevoegd.

De skyline van Amersfoort en het zicht op de historische binnenstad zijn door de eeuwen heen constant veranderd. De herkenbaarheid van de OLV-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 Rijksstadsgezichten: de historische binnenstad en het Bergkwartier. In deze gebieden kan hoogbouw een grote invloed hebben, waardoor er met grote zorgvuldigheid een afweging moet plaatsvinden of hoogbouw in deze gebieden past.

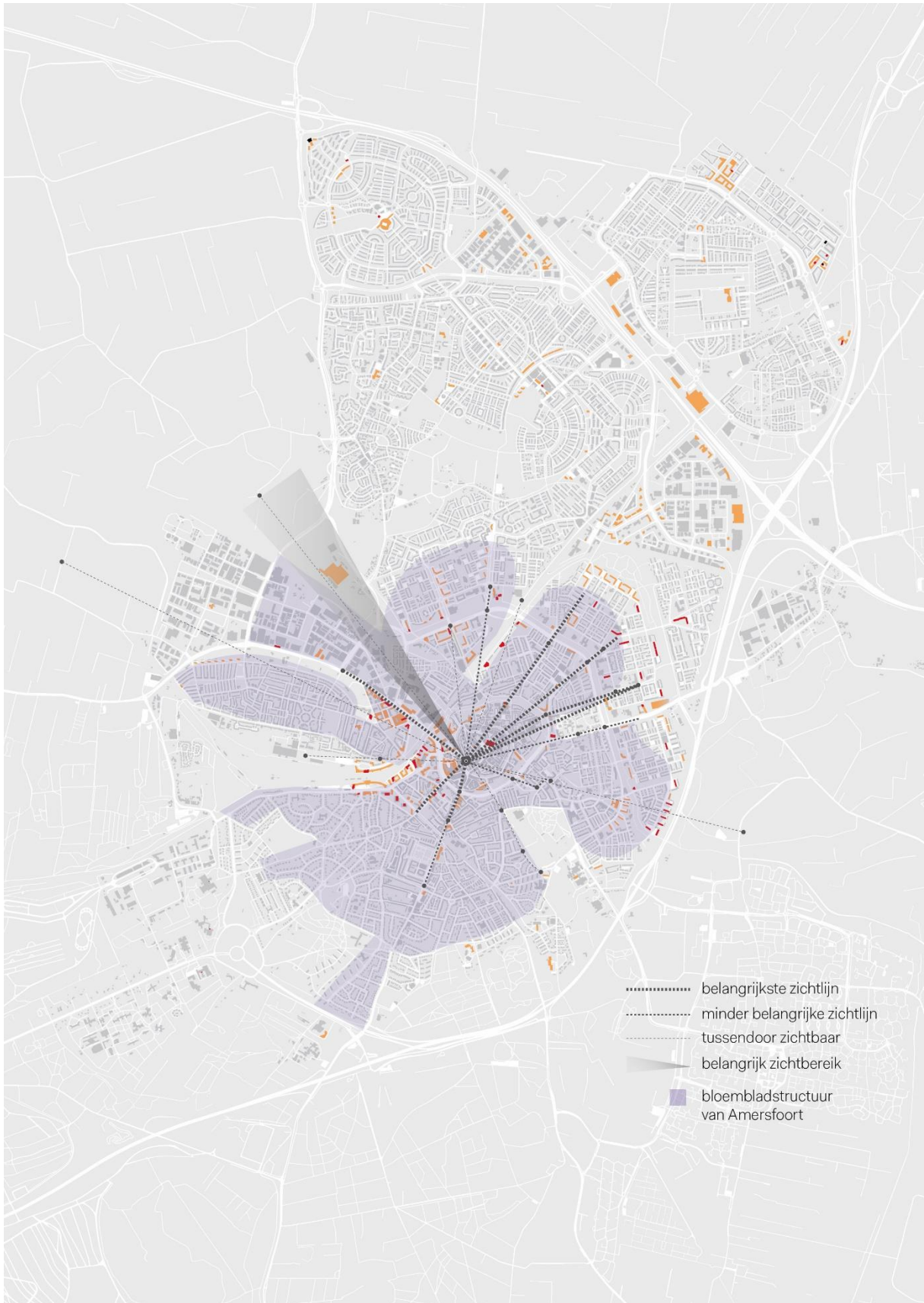


Kaart 1: De beschermde stadsgezichten en de ontwikkeling van de wijken.

Belang van de historische binnenstad

De historische binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort; het vormt de identiteit van de stad. Ook hier is hoogbouw echter niet vreemd: de Onze-Lieve-Vrouwetoren is 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 Stadsring speelt hier, als afbakening van de historische binnenstad, een belangrijke rol. Rond de binnenstad en de Stadsring markeren we een zone waarbinnen bijzondere aandacht wordt gevraagd. Het respecteren van de specifieke kwaliteit van de binnenstad en de radialen staat hier voorop en bepaalt in welke mate hoogbouw hier mogelijk is.

De OLV-toren is een icoon en herkenningspunt voor Amersfoort en dient als zodanig behouden te blijven. De zichtassen vanuit de Wederopbouw wijken op de OLV-toren 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. Door de zichtlijnen te volgen, ontstaat er een natuurlijke invloedssfeer waarbinnen ook verrassende doorkijkjes tussen de bebouwing door op de OLV-toren aanwezig zijn. Hierbij speelt vooral de rijke versiering van spits en achtkant een belangrijke rol. Uitgangspunt is dat de OLV-toren binnen deze zichtassen dominant blijft.



Kaart 2: De bloembladstructuur van Amersfoort en de zichtlijnen op de OLV-toren.

De Berg

Het **Bergkwartier** is tevens een rijksbeschermd stadsgezicht, maar met een ander karakter dan de historische binnenstad. Het gaat hier om een villagegebied, waarbij de bebouwing als losse villa's/woonhuizen (categorie laagbouw) in het groen is gesitueerd. Het gebogen lanenstelsel is rond een klein aantal lineaire assen aangelegd, zichtlijnen op laag schaalniveau zijn op markante onderdelen van de villa's gericht. Daarom is de invloed van hoogbouw in dit gebied anders, hoogteaccenten zijn hier heel beperkt van afmeting.

3.2. De hoogte en structuur van bestaande hoogbouw in Amersfoort

Hoogbouw is relatief. Of we een gebouw als hoog ervaren is afhankelijk van de gemiddelde hoogte van de omringende bebouwing, de breedte van het (weg)profiel, 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.

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 acht lagen. Deze categorie noemen we middelhoogbouw, bijvoorbeeld het Stationsgebied en de bedrijventerreinen de Hoef en Calveen. Bij Puntenburg en langs het Valleikanaal tot en met zestien lagen. Dit noemen we hoogbouw. Hoogbouw+ (vanaf zeventien lagen) is zeldzaam, en komt alleen solitair voor.

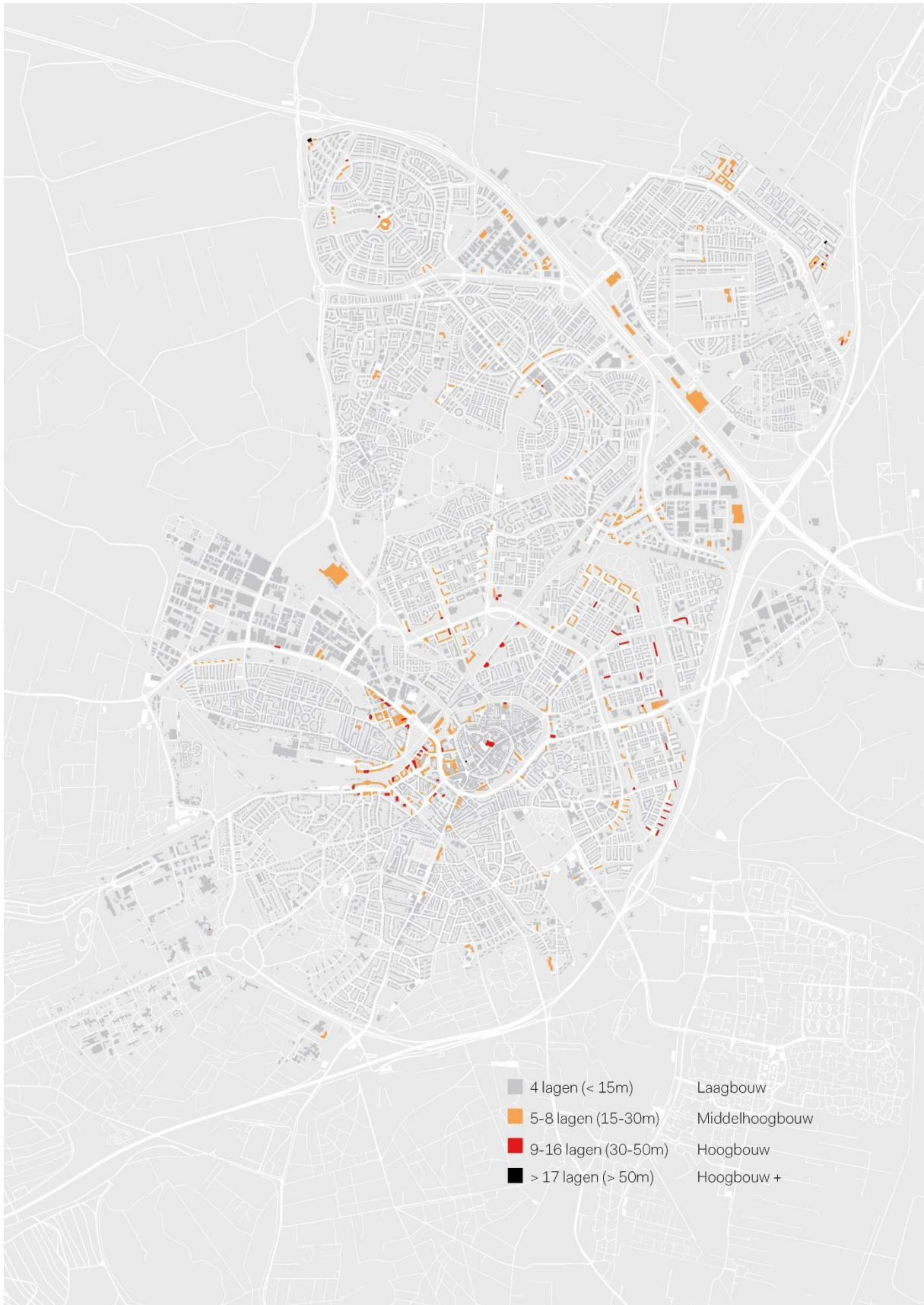
De kaart hieronder laat zien dat er meer hoge bebouwing in Amersfoort is dan we wellicht denken. Wel is de omvang en de hoogte van de gebouwen overal anders. Dat betekent dat er niet één Amersfoortse maat is, maar dat wel per plek kan worden bepaald wat "de maat der dingen is". Hoogbouw heeft in elke 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: 5-8 lagen

Hoogbouw: 9-16 lagen

Hoogbouw+ : vanaf 17 lagen.



Kaart 3: Bestaande hoogbouw in Amersfoort.

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 de Balise in Nieuwland of de Foortse torens in Vathorst. Het gaat om solitaire gebouwen die een plek benadrukken.

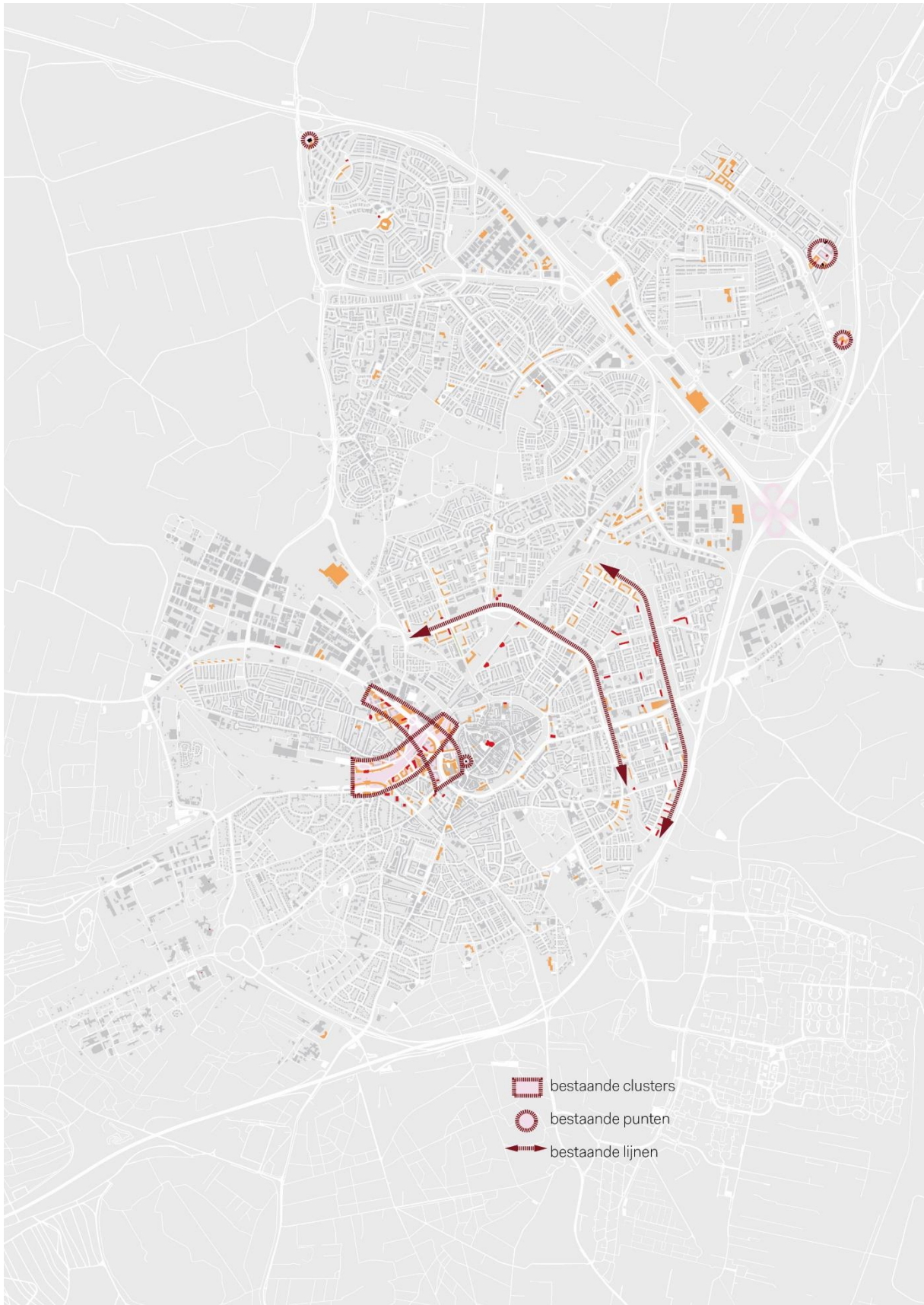
Hoogbouw in **lijnen** kent in Amersfoort drie uitwerkingen: langs of rondom groen of water, wegen en spoor. Voorbeelden zijn de hoogbouw langs het Valleikanaal, de Horsten bij het Waterwingebied, de Verdieweg of de hoogbouw langs het spoor bij Kruiskamp. Gebouwen versterken en benadrukken zo met elkaar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

De belangrijkste blauwe structuren 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 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.



Kaart 4: Gebieden, lijnen en punten met bestaande hoogbouw.

Deel 4. De visie voor hoogbouw in Amersfoort

In deze visie geven we met behulp van een aantal hoogbouw principes aan wanneer hoogbouw kan, waar hoogbouw kan en hoe hoogbouw kan.

De Amersfoortse hoogbouwladder:

1. **In welke gebieden:** 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:** 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:** 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 Hoogbouw Effect Rapportage beoordelen we hoogbouw per plek.

4.1. Waar kan hoogbouw

In de visiekaart duiden we de gebieden en structuren waar hoogbouw gestimuleerd wordt en waar we juist terughoudend moeten zijn. We concentreren de verdichting en dus ook de hoogbouw bij OV-knooppunten en bij concentraties van voorzieningen zoals rondom het stadshart en langs bepaalde structuren (samen vormen deze de hoogbouwcontour). 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.

In de kaart hoogbouwcontour worden gebieden en lijnen aangegeven waar hoogbouw wordt aangemoedigd (ja, mits) en waar we voorzichtig moeten zijn met hoogbouw (nee, tenzij) en waar we geen hoogbouw willen.

Gebied waar we geen hoogbouw willen

- De historische binnenstad heeft een eigen identiteit waarbinnen hoogbouw niet past.

Gebieden waar we voorzichtig moeten zijn met hoogbouw (Nee, tenzij gebieden):

- Ook in de invloedssfeer van de binnenstad moet voorzichtig met hoogbouw om worden gegaan om deze identiteit te behouden.
De zichtlijnen op de **Onze-Lieve-Vrouwetoren** en St Joriskerk worden gerespecteerd en de toren blijft het hoogtepunt binnen de zichtassen. Hoogbouw mag geen afbreuk doen aan de beleving van de toren in de zichtlijn.
- Langs de Stadsring is middelhoogbouw mogelijk.
- In het beschermd stadsgezicht De Berg moet voorzichtig worden omgegaan met hoogbouw. De zichtlijnen en doorzichten worden beschermd.
Indien kan worden aangetoond dat door middel van hoogbouw, hoger dan kruinen van bomen, meer beleving /kwaliteit van groen wordt gerealiseerd en wordt voldaan aan cultuurhistorische waarden, is een hogere hoogte mogelijk.
- Gebieden die voornamelijk uit laagbouw bestaan en waar hoogbouw afbreuk kan doen aan bijvoorbeeld de dorpse, suburbane of tuinstedelijke karakteristiek.
- In deze gebieden moet vanaf 5 lagen een Hoogbouw Effect Rapportage opgesteld worden.

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). 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.

In het gebied Langs Eem en Spoor (Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt) zal een groot deel van de woningbouwopgave landen, circa 3000 woningen. 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.

De Hoef is aangewezen als grootschalige transformatielocatie van monofunctioneel kantoren gebied naar een gemengde, levendige stadswijk waarin gewerkt, gewoond en geleerd wordt. Het gebied ligt aan de spoorlijn richting Apeldoorn, de spoorlijn richting Zwolle en de Outputweg/Rondweg-Oost als (boven)stedelijke structuren. 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 functiemenging. 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.

In de Zonnehof markeren de hoek Utrechtseweg en Stadsring en het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg de route van Station naar binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding van de sterke concentraties binnenstad en station zijn op deze plekken hoogteaccenten mogelijk ('stepping stones'). Het hoogteaccent dient een 'aantrekkende' werking te hebben met een goede plint (verbinding van twee schaalniveaus).

Lijnen waarlangs we hoogbouw aanmoedigen:

Eem en Valleikanaal

De eerste belangrijke lijn wordt gevormd door de Eem en het Valleikanaal. Langs deze lijn is hoogbouw passend en kan het ten goede komen aan het karakter en de kwaliteit van het gebied en het versterken van het groenblauwe karakter. Tegelijkertijd is het gebied vanaf de Koppelpoort naar de samenkomst Eem en Valleikanaal een kwetsbaar gebied voor hoogbouw vanwege de beleving van de Eem, waardoor hier voorzichtigheid is vereist.

Amsterdamseweg - Hogeweg.

De tweede lijn loopt van de Amsterdamse weg, de Nieuwe Poort, Stadsring, tot de Hogeweg. (Middel)hoogbouw is overal langs deze lijn mogelijk. Behalve vanaf het Valleikanaal langs de Stadsring tot de tunnel bij de Nieuwe Poort. In deze zone van de Stadsring is de invloed van de binnenstad voelbaar en moeten plaats, vorm en hoogte aan de hand van de criteria van de binnenstad worden bepaald. Aan de Stadsring kan maximaal middelhoogbouw tot 8 lagen in verband met de relatie met de historische binnenstad. Hoogbouw is langs de Stadsring bij uitzondering mogelijk als deze bijdraagt aan de ambities van Amersfoort en aan de verbinding tussen Stationsgebied en binnenstad (zie visie Stadshart).

De spoorlijnen

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 aangewezen gebieden om te transformeren, met mogelijkheid tot 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.

In deze gebieden moet vanaf 8 lagen een Hoogbouw Effect Rapportage opgesteld worden.

4.2. Wanneer kan hoogbouw

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.

Uitgangspunt is dat hoogbouw moet bijdragen aan de Amersfoortse ambities. Hoogbouw biedt ruimte voor groen en voorzieningen en door de dichtheid van de woningen 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 hanteren we voor hoogbouw in Amersfoort de volgende koppeling tussen de hoogte en de ambities en betekenis van hoogbouw:

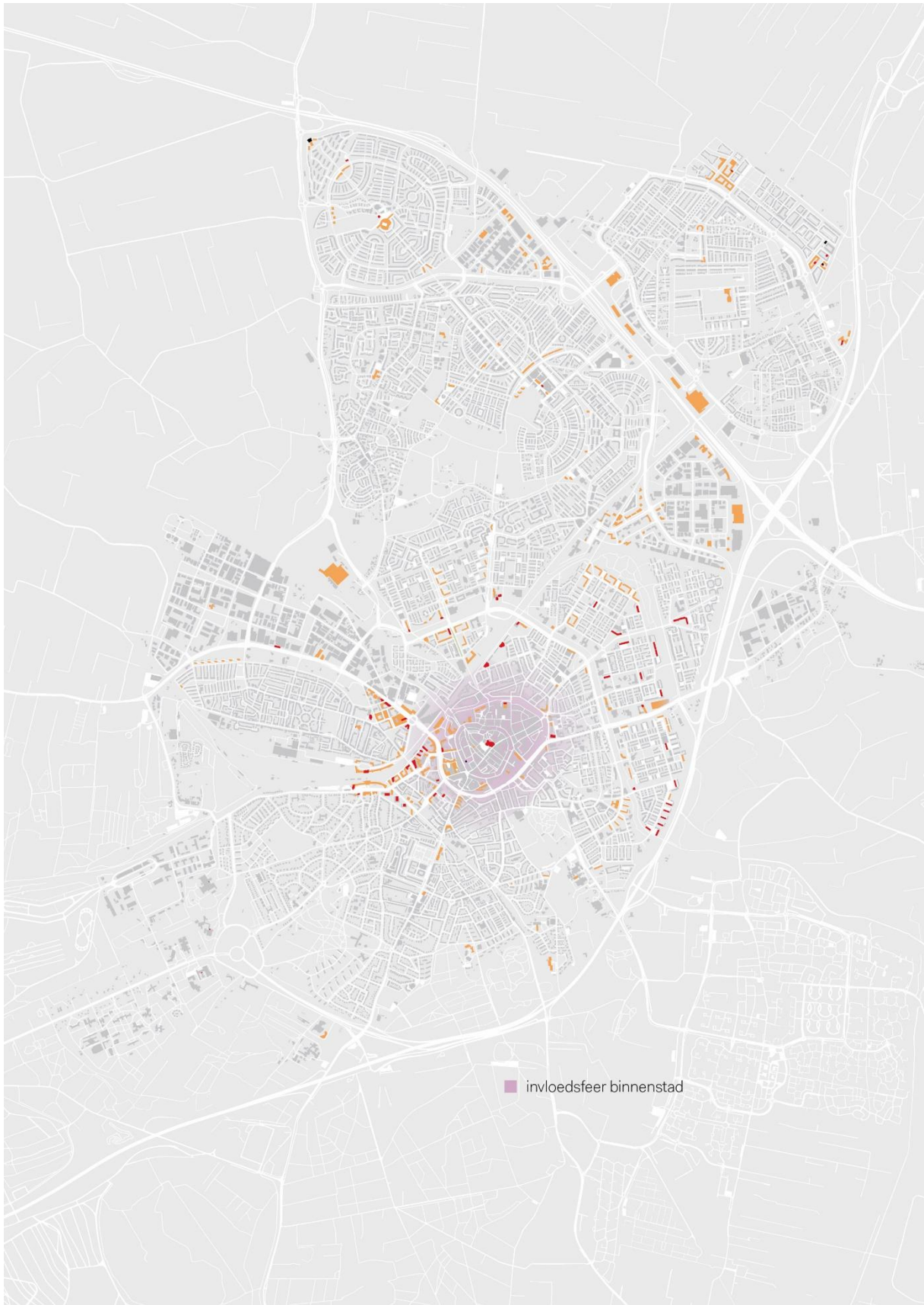


Meer dan 16 lagen moet passen binnen onderstaande en van betekenis zijn voor de stad en een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet of deze niet negatief beïnvloeden.

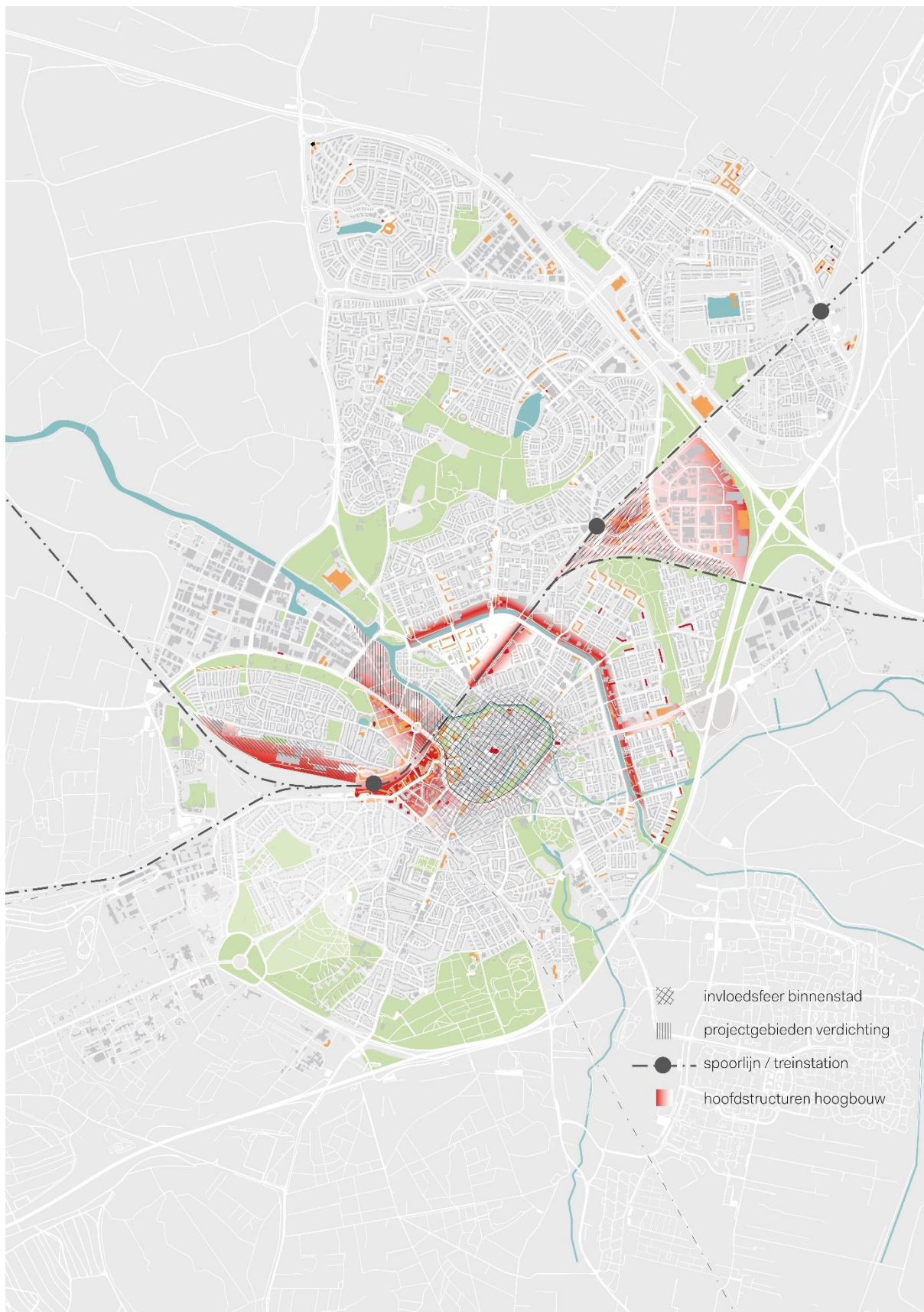
Tot en met 16 lagen: moet passen binnen onderstaande voorwaarden en van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is.

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



Kaart 5: De invloedsfeer van de binnenstad.



Kaart 6: De bestaande en mogelijke hoogbouwcontour van Amersfoort.

4.3. Hoe kan hoogbouw

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 Hoogbouw Effect Rapportage.

Bij hoogbouw hoger dan 5 lagen vindt de afweging en beoordeling plaats aan de hand van de Hoogbouw Effect Rapportage en beeldkwaliteitsaspecten die in deze hoogbouwvisie zijn opgenomen. Ze zijn aanvullend op het bestaande welstandsbeleid.

Deel 5: De Hoogbouw Effect Rapportage

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

Hierin dienen een aantal aspecten van de hoogbouw onderzocht te worden. Deze bestaat uit de volgende thema's:

Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving

Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten

Thema 1: Bijdrage aan de Amersfoortse ambities

Er dient aangegeven te worden op welke manier(en) draagt het plan bijdraagt aan de 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

De effecten in de directe omgeving en de effecten op grotere afstand moeten inzichtelijk gemaakt 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 de invloedssfeer voldoende wordt gerespecteerd. Effecten op de omgeving en mogelijke effecten op zichtlijnen worden zichtbaar gemaakt met behulp van kaart- en beeldmateriaal: visualisaties, zichtlijnen, fotomontages etc.

Levendige plinten

De plint beslaat de eerste of de eerste twee bouwlagen. Dit is het deel van het gebouw dat vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Het is 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 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.

Windhinder

Bij het bepalen van de windhinder dient niet alleen naar het gebouw zelf te worden gekeken, maar met name naar de omgeving. Immers, de inrichting van de totale omgeving bepaalt de mate van windhinder op het maaiveld. Voor de beoordeling wordt de NEN-norm 8100 gehanteerd. Extra aandacht is nodig indien de hoogbouw grenst aan belangrijke ontmoetings- en verblijfsruimtes.

Zon en Schaduwwerking

De schaduwwerking van een hoogbouwplan wordt bepaald met behulp van een maquette of computermodel van het gebouw en de directe omgeving. Onderzocht worden de effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimte. Voor het meten en waarderen van de mate van bezonning zijn NEN normen in ontwikkeling. De gemeente Amersfoort volgt deze ontwikkelingen.

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 onderbouwt.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid voor snel en langzaam verkeer dient aangetoond te worden.

Thema 3: Beeldkwaliteitsaspecten

Hoogbouw vraagt om een hoge ruimtelijke kwaliteit en architectonische vormgeving. Dit geldt voor het gebouw op zichzelf en voor de inpassing in de directe omgeving. De ruimtelijke context speelt een belangrijke rol. Die is in Amersfoort divers (zie de welstandsnota). Er bestaat daarom geen algemeen (generiek) 'recept' voor de beeldkwaliteit; die zal per geval nader moeten worden uitgewerkt. Daarbij komen in elk geval de volgende onderstaande aspecten aan de orde.

➤ *De plint*

Uitstraling

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 verdiepinghoogte (streven van minimaal 4,5 m.) in de plint garandeert flexibiliteit in gebruik, ruimte voor publieke functies en een kwalitatievere (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 trap treden, een geveltuintje of een iets terugliggende begane grond.

Parkeeringangen

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. Parkeren vindt bij voorkeur ondergronds plaats of in een talud of halfverdiept. 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.

Wanneer wordt ingezet op minder autogebruik, dan wordt ook de rol van de fiets van meer belang. Daarnaast zijn laadvoorzieningen gewenst voor zowel auto's als fietsen. Het realiseren van inpandige fietsenbergingen bij woningen is verplicht in het Bouwbesluit. 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.

Bergingen en afval

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

➤ *De bebouwing*

Uitstraling

De hoogbouw dient alzijdig te worden ontworpen. Dat wil zeggen dat zij naar alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld hebben. Er zijn geen 'zijkanten'. 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.

➤ *Buitenruimten*

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 terreininrichtingsplan 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.

Vergroening

Er zijn volop kansen voor vergroening. We willen geen stenige omgeving, maar streven we naar minder verharding en meer groen (“Actie Steenbreek”). Op welke manier kan groen worden ingezet? Dit kan zowel verticaal (tegen de gevel) alsmede 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 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 uit het zicht. Eventueel zijn (enkele) bezoekersparkeerplaatsen op het maaiveld mogelijk, echter dan dienen zij goed te worden ingepast zodat zij niet in het zicht zijn. Een goede routing/ontsluiting in relatie tot het pand en de omgeving is nodig. Het fietsparkeren dient goed te worden opgelost: inpandig stallen, nabij de ingang. Dit geldt zowel voor het fietsparkeren voor bewoners en bezoekers. Verrommeling met gebouwde fietsenbergingen op het terrein willen we voorkomen.

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.