

Project Locatie ontwikkeling Amerhorst
Onderdeel Vergelijkingstabel wensen Habion/Amaris & omwoners locatie Amerhorst
Datum 30-1-2022
Versie 1.1 n.a.v. afstemming omwonenden 30-1-2022

Variante 23-12-2021: gebouw A kleiner volume en gespiegeld (tuin nu aan Zandbergenlaanzijde.

Onderdeel		bestaand	wens Habion / Amaris	Verschil	% bestaand	wens omwoners	% bestaand	Opmerkingen van omwonenden	Opmerkingen van Habion/ Amaris
1 Footprint gebouwen (m2)	Amerhorst / A	1.294	807	-487	62%	920	71%	In de bestaande situatie is de kavel van de Amerhorst reeds intensief bebouwd. Voor een significant gedeelte is dit echter laagbouw (restaurant, faciliteiten gebouw en doorgang Amerhank-Amerhorst). Vergroting van het bebouwd oppervlak gaat ten koste van groen en parkeren op eigen terrein, en is daarom ongewenst. De voorkeur van de omwonenden is om één in plaats van twee gebouwen te plaatsen zodat er meer oppervlak overblijft voor groen en parkeren.	Om tegemoet te komen aan de door de omwoners geuite wensen en meningen heeft Habion/ Amaris een aangepast voorstel voor afgeslankt gebouw A met meer ruimte voor privetuin aan de werkgroep voorgelegd, zie huidige plan. Een verder kleinere footprint betekent automatisch meer hoogte omdat het huidige plan het minimaal aantal appartementen voor Habion/ Amaris omvat, wat benodigd is om naar verwachting een nog haalbare businesscase te maken. Zie presentatie van Habion en Amaris inzake zorgexploitatie en rendementen in werkgroepbijeenkomst.
	B	0	550	550					
	(bestaand incl. restaurant)	Totaal	1.294	1.357	63	105%	920		
2 Volume gebouwen (m3)	Amerhorst / A	18.220	12.670	-5.550	70%	17.480	96%	Een substantiele vergroting van het bouwvolume gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving. De nieuwbouw in de plannen van Habion/Amaris omvat twee gebouwen met een volume verhouding van ongeveer 150% t.o.v. de bestaande bebouwing, een enorme impact. De bestaande bebouwing is deels laagbouw, deels verscholen achter het hooggebouw, dit deel valt vanaf de openbare weg buiten de beleving van omwonenden. De geplande nieuwbouw van Habion/Amaris is in zijn geheel zichtbaar vanaf de openbare ruimte, en op kortere afstand van de weg. De wens van de omwonenden is om het bouwvolume niet te laten toenemen ten opzichte van de huidige situatie.	Om tegemoet te komen aan de door de omwoners geuite wensen en meningen heeft Habion/ Amaris een aangepast voorstel voor afgeslankt gebouw A met meer ruimte voor privetuin aan de werkgroep voorgelegd, zie huidige plan. Het volume is het gevolg van de minimale eisen aan de afmetingen van appartementen en het minimaal aantal appartementen wat voor Habion/ Amaris benodigd is om naar verwachting een nog haalbare businesscase te maken. Zie presentatie van Habion en Amaris inzake zorgexploitatie en rendementen in werkgroepbijeenkomst.
	B		14.056	14.056					
	(bestaand incl. restaurant)	Totaal	18.220	26.726	8.506	147%	17.480		
3 Hoogte gebouwen (m)	Amerhorst / A	22	15,7	-6,3	71%	19	86%	Volgens de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie ligt de Amerhorst in gebied waarin de gemeente hoogbouw (hoger dan 8 lagen) ontmoedigt. Met een bestaande hoogte van 7 lagen zit deze locatie aan zijn bovengrens, en is reeds uitzonderlijk hoog in contrast met de verder lommerrijke omgeving. In het plan van Habion/Amaris heeft het gebouw B 10 bouwlagen en is meer dan 31 meter (l.p.v. 22 meter) hoog. Deze hoogbouw past niet in de omgeving, belemmert het vrije uitzicht en vermindert het aantal zonuren.	Volgens de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie ligt de Amerhorst in gebied waarin de gemeente hoogbouw (hoger dan 8 lagen) ontmoedigt, maar mis goed onderbouw, met op voorhand uitsluit. Habion/ Amaris hebben een onderbouwings opgesteld waardoor wij van mening zijn dat hoogbouw op deze locatie en in deze vorm wel goed mogelijk is. De onderbouwings is als bijlage bij deze tabel bijgevoegd.
	Amerhorst / B	22	31,3	9,3	142%				
4 Gevel oppervlak laanzijde (m2)	Amerhorst / A	1.140	592	-548	52%	1.100	96%	Het geveloppervlak van de twee door Habion/Amaris geplande gebouwen is 4% groter dan de bestaande bouw. Deze nieuwbouw zal als groter ervaren worden, dit is een logisch gevolg van 10 bouwlagen en de 47% grotere footprint. Bovendien heeft de openbare weg tussen Bosweg en Waterdaal een verval van ca.1 m. Het gevolg is dat de perceelgrens met een muurtje moet worden afgezet. Gebouw B zal dus op een voet staan, direct naast de sloep. Het geveloppervlak komt veel dichterbij de weg (en dus ook dichterbij de omwonenden) te liggen. Dit vinden de omwonenden storend en het verder ruim opgezette karakter van de Zandbergenlaan.	Om tegemoet te komen aan de door de omwoners geuite wensen en meningen heeft Habion/ Amaris een aangepast voorstel voor afgeslankt gebouw A met meer ruimte voor privetuin aan de werkgroep voorgelegd, zie huidige plan. Hiermee is het totale geveloppervlak aan de Zandbergenlaan negatief gelijk aan de bestaande situatie.
	B	0	599	599					
	totaal	1.140	1.191	51	104%	1.100	96%		
5 hoogte 1 enkele verdieping (m)		2,85	3,1	0,25	109%	3,0	105%	Alleen ter verklaring oude/nieuwe hoogte gebouw	
6 aantal appartementen (stuks)	Amerrank	53	53	0	100%	53	100%	Bij het bepalen van het maximaal aantal appartementen is het van belang om het huidige minimale bouwvolume (per apartment), de parkeerterrein en het tuinoppervlak (die voor de doelgroep noodzakelijk is) mee te wegen. Het maximaal aanvaardbare bouwvolume gedeeld door het woningvolume bepaalt het maximaal haalbare aantal woningen. Dit maximum wordt mede begrensd doordat er op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerhoofden. De wens van de omwonenden is hierom om niet meer dan 103 (l.p.v. 129) appartementen te realiseren.	Voor Habion en Amaris gelden er minimale aantallen aan de appartementen op naar verwachting een haalbare businesscase te maken. Het huidige aantal appartementen in het huidige plan is de ondergrens. Habion en Amaris hebben dit ook open en transparant gecommuniceerd met de werkgroepleden. Zie presentatie van Habion en Amaris inzake zorgexploitatie en rendementen in werkgroepbijeenkomst.
	Amerhorst / A	92	40	-52	83%	50	54%		
	B	0	36	36					
	Totaal	145	129	-16	89%	103	71%		
7 Aantal bewoners (geschat)	Amerrank	63	63	0	100%	63	100%	Het aantal bewoners hangt af van woningtype en doelgroep. Deze regels geven een indruk van de ontwikkeling van de woningcapaciteit. Omdat de minimale oppervlakte van een appartement in de tijd, en met de doelgroep is toegenomen, kunnen er minder mensen op de kavel gehuisvest worden. Zie ook bovenstaande punt.	
	Amerhorst / A	102	40	-62		60	59%		
	B	0	43	43					
	Totaal	165	146	-19		123	75%		
8 Woonoppervlak (m2)	Amerhank	65	65	0	100%	65	100%	Het woonoppervlak per appartement neemt noodzakelijkerwijs ten opzichte van de zeer kleine appartementen in de huidige Amerhorst significant toe. Dit is één van de factoren waarom er minder appartementen kunnen worden gerealiseerd op de zelfde kavel.	Om tegemoet te komen aan de door de omwoners geuite wensen en meningen heeft Habion/ Amaris een aangepast voorstel voor afgeslankt gebouw A met meer ruimte voor privetuin aan de werkgroep voorgelegd, zie huidige plan. Het woonoppervlak is het gevolg van de minimale eisen voor de afmetingen van appartementen en het minimaal aantal appartementen wat voor Habion/ Amaris benodigd is om naar verwachting een nog haalbare businesscase te maken. Zie presentatie van Habion en Amaris inzake zorgexploitatie en rendementen in werkgroepbijeenkomst.
	Amerhorst / A	30	53	23	177%	60	200%		
	alleen appartementen	B	0	77,5					

9 Aantal parkeerplaatsen (stuks)	Eigen terrein	51	62	11	122%	72	141%	In de bestaande situatie is de kavel van de Amerhorst al intensief bebouwd en het aantal parkeerplaatsen op privéterrein en in de openbare ruimte te krap. Het plan moet dus op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van hun bewoners. De normering zoals voorgeschreven door de gemeente voorziet volgens de documenten niet in het recht om het terrein aan parkeerplaatsen op eigen terrein in stand te houden. De omwonenden zijn het gezin het bovenstaande niet eens met de door de ambtenaren verstrekte normering die wel op di vermeerde recht is gebaseerd. Daarbovenop is de gehanteerde normering te laag. Ze is ten onrechte gebaseerd op zorg en niet op de geplande gecombineerde woon/zorg bestemming. De omwonenden vinden daarom dat het bouwvolume beperkt moet worden zodat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden ingevuld.	De gemeente heeft op basis van de gezamenlijk in de werkgroep vastgestelde uitgangspunten, en de volgens de gemeente geldende normen, de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte in kaart gebracht voor Habion/ Amaris. Dit overzicht is door gemeente in de werkgroep gepresenteerd en is in de werkgroep vastgesteld. Op basis hiervan is bepaald dat er 11 extra parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het huidige plan voldoet aan deze eis. De Zandbergenlaan zal, op enkele kleine plekken ter plaatse van de de kadastrale grenzen na, volledig gehandhaafd blijven conform de bestaande situatie.
	Te kort (= pp in openbare ruimte)	39	39	0	100%	9	23%		
	Norm bepaald door gemeente Amersfoort > zie berekening 9-11-2021.	Norm	90	101	11		81		
10 Groen oppervlak (m2) op maaiveld	Amerrank	811	836	25	103%	800	99%	De nieuwbouw dient ingepast te worden in de bestaande woonomgeving. Dus geen substantiële aanpassingen/ aantasting van het openbaar gebied en groen. Ook het behoud van het luinoppervlak op de kavel is van essentieel belang voor het leefgenot van de toekomstige, oudere, bewoners. Er worden geen extra parkeerplaatsen op de Zandbergenlaan of in bos Nimmerdor naast de tennisbaan gewenst. Het laankarakter met groene zones aan weerszijden van de laan moet worden behouden.	Het huidige plan biedt verdere optimalisatie door het verplaatsen van 7 parkeerplaatsen naar de voorzijde van De Amerrank (Bosweg). Hiermee is er meer ruimte voor het uitbreiden van de tuin aan de Zuidzijde en tegelijkertijd wordt er aan de wens van de bewoners van De Amerrank voldaan om meer parkeerplaatsen dicht bij de entree van De Amerrank te realiseren.
	Amerhorst	1259	900	-359	71%	1200	95%		
	Openbare ruimte	682	585	-97	86%	270	40%		
	Totaal	2752	2321	-431	84%	2270	82%		
11 Aantal bomen (stuks)	Amerrank	1	1	0	100%	5	500%	Laan karakter behouden. Het aantal bomen moet minstens worden behouden, liefst uitbreiden.	In het huidige plan zijn het aantal bomen gelijk gebleven aan de bestaande situatie.
	Amerhorst	7	7	0	100%	5	71%		
	Openbare ruimte	12	12	0	100%	10	83%		
	Totaal	20	20	0	100%	20	100%		
12 Afstand tot gevel (m)	Bosrand Noordpunt	42,5	41	-2	96%	36	85%	De afstand tussen de gevels nemen in het plan van Habion/Amaris significant af. Hierdoor versmalt het straatbeeld, en worden de direct omwonenden benadeeld. Dit vinden de omwonenden ongewenst.	
	Bosrand Zuidpunt	36	29	-7	81%	37	103%		
	Nr 42	56	43	-13	77%	51	91%		
	FleHITE	73,5	60,5	-13	82%	65	88%		
13 Oppervlak ontmoetingsruimte (m2)	Amerrank	0	0	0				De wens van de omwonenden is om het oppervlak van de ontmoetingsruimte/buurthuis in stand te houden. Er is behoefte aan een ontmoetingsruimte die gebruikt kan worden door een grote groep omwonenden.	Verdere optimalisatie van de ontmoetingsruimte biedt de mogelijkheid om de ontmoetingsruimte te vergroten tot ca 100m2 bvo.
	Amerhorst / B	206	71	-135	34%	160	78%		
	Totaal	206	71	-135	34%	160	78%		
14 Verkeersdrukte/veiligheid	Amerhorst / AB	doodlopen	doorgaand, laden en lossen vindt plaats op eigen terrein	laden/lossen eigen terrein				De omwonenden willen geen verandering van de ontsluitingsstructuur. De afsluiting Zandbergenlaan-Arnheemsseweg moet worden gehandhaafd. Voor de verkeersveiligheid en het behoud van het groen, moet ook de kromming in de T-splitsing van de Waterdaal en de Zandbergenlaan worden behouden. Veel ouderen gebruiken de Bosweg, Zandbergenlaan en Waterdaal om hun regelmatige wandelingen (door het bos, rond de kerk en door de Zandbergenlaan) te maken. Dit mag niet verloren gaan en veilig blijven, dus moeten trottoir en wandelpaden behouden blijven. Ook de toegang tot de Amerrank voor laden-lossen en thuisbrengen/afhalen/afleveren moet veilig en overzichtelijk blijven.	In het huidige plan blijft de bestaande ontsluitingsstructuur gehandhaafd en wordt door middel van het toevoegen van een rondweg (eenrichtingsverkeer) rond de nieuwbouw verder geoptimaliseerd. De Zandbergenlaan blijft in zijn huidige bestaan gehandhaafd. Door de toevoeging van de rondweg wordt De Zandbergenlaan minder belast wordt door bestemmingsverkeer van de de nieuwbouw.
		parkeren	evenwijdig	Huidige situatie in openbaar gebied blijft gehandhaafd. Parkeren is opgelost op eigen terrein	op eigen terrein volgens gemeentennormen.				
		voetgangers	1,8 + 3m stoep	1,8 en 3 m stoep	1,8m + 3m stoep met straatmeubilair plus voor Amerrankers voetpad achter gebouw A.				
15 Schaduw / horizonvervuiling	De Bosrand		Zie tekst Opmerkinge van Habion/ Amaris				De achaduwwerking op de Bosrand en op de Zandbergenlaan mogen niet significant verhogen. Bij uitvoering van de plannen van Habion/Amaris zullen de appartementen in de Bosrand veel zonuren verliezen, tengevolge van de hoogte van gebouw B. Dit is een vermindering van woongenot. Er zal bovendien in de avond meer schaduw zijn over de Zandbergenlaan in de buurt van de kruising met de Waterdaal. Dat is ongewenst door omwonenden en recreanten.	De gebouwen A en B zijn in overleg met weland, stedenbouwkundige van de gemeente en omwonenden zo stedenbouwkundig zo optimaal als mogelijk ingepast. Voor het huidige plan is een aparte bezonningsstudie (vergelijk bestaand en nieuw) gemaakt. De bezonningsstudie is in de werkgroepen getoond en besproken. De bezonningsstudie is als bijlage bij deze tabel bijgevoegd.	
	Zandbergenlaan								