

Een verzameling  
van gemaakte  
opdrachten,  
ontwerpen en  
onderzoeks-  
materialen

# DOCUMENTATIE ONTWERPCHALLENGE

Project: De Nederberg te Amersfoort

Opdrachtgever: Omnia Wonen Amersfoort

Team: Gert-Jan, Rutger, Henri, Jarco, Stijn, Corné, Gerco, Pieter, Teus en Niels

Namens: Hoornbeeck College Amersfoort



**Hoornbeeck**

BUILDING FOR THE FUTURE

## Inhoud

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| Inleiding.....                                              | 2 |
| Haalbaar en opschaalbaar (constructief en financieel) ..... | 3 |

## Inleiding

Deze documentatie gaat over de ontwerputdaging voor het verhogen van een woongebouw in het stadscentrum. De groeiende vraag naar woonruimte maakt het noodzakelijk om bestaande gebouwen efficiënter te benutten. Een mogelijke oplossing is optoppen: het toevoegen van extra verdiepingen op bestaande gebouwen. Dit biedt niet alleen meer woonruimte, maar maakt ook slim gebruik van de beschikbare grond zonder nieuwe locaties te bebouwen.

Het plan is om twee verdiepingen toe te voegen zonder de stevigheid van het gebouw in gevaar te brengen. Hiervoor zijn constructieve aanpassingen nodig die zorgvuldig moeten worden ontworpen en uitgevoerd. Daarnaast kijken we naar slimme oplossingen voor parkeren, zodat er genoeg plek blijft voor bewoners en bezoekers. Een herinrichting van de huidige binnenplaats of de bouw van een parkeergarage kunnen hiervoor mogelijke oplossingen zijn.

Het woongebouw heeft nu 39 woningen en een binnenplaats met 53 parkeerplekken. Volgens het huidige bestemmingsplan mag het nog niet verhoogd worden, maar de gemeente staat positief tegenover het idee. Dit biedt mogelijkheden om het bestemmingsplan aan te passen en een duurzame oplossing te realiseren. Uit onderzoek van Omnia Wonen blijkt dat het gebouw sterk genoeg is voor deze uitbreiding, wat de technische haalbaarheid ondersteunt.

De uitdaging is om goede oplossingen te vinden voor:

- Het toevoegen van extra woonruimte zonder de stabiliteit van het gebouw te verzwakken.
- Slimme en efficiënte aanpassingen aan de parkeerplekken, mogelijk met een parkeergarage
- Het verkrijgen van goedkeuring van de gemeente
- Een duurzaam ontwerp dat bijdraagt aan een prettige en leefbare omgeving voor huidige en toekomstige bewoners.

Naast technische en ruimtelijke uitdagingen zijn er ook financiële en juridische aspecten om rekening mee te houden. De kosten van de uitbreiding moeten opwegen tegen de baten, en de regelgeving moet worden aangepast of nageleefd om het project succesvol te laten verlopen. Daarom is samenwerking met de gemeente, architecten en bouwkundigen essentieel voor een goed doordacht en haalbaar plan.

Deze documentatie helpt bij het verkennen van de mogelijkheden, het in kaart brengen van uitdagingen en het formuleren van een plan dat zowel praktisch als haalbaar is. Door een zorgvuldige afweging van alle aspecten kan dit project bijdragen aan een duurzamer en efficiëntere stedelijke ontwikkeling.

## Haalbaar en opschaalbaar (constructief en financieel)

### **Plannen zijn in lijn met het huidige bestemmingsplan of wordt duidelijk onderbouwd waarom ervan afgeweken moet worden**

Het is toegestaan om het gebouw op te trekken tot de maximale bouwhoogtes van 20m, 15m, en 12m, afhankelijk van het deel van het perceel, zoals aangegeven in de maatvoeringen. Dit moet echter gebeuren in overeenstemming met de bestemmingsregels voor 'Gemengd - 2' en de vereisten voor archeologisch onderzoek onder de 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 3' bestemmingen.

De gevel van het gebouw aan de Utrechtseweg 14 moet voldoen aan de welstandseisen zoals vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Amersfoort, en moet het gebouw binnen de bouwregels van de bestemming 'Gemengd - 2' passen. Daarnaast moeten eventuele archeologische voorschriften in acht worden genomen bij de bouwactiviteiten.

We moeten afwijken van het bestemmingsplan omdat in het huidige bestemmingsplan optoppen nog niet mogelijk is, het is haalbaar op de huidige constructie en er zijn al een aantal ideeën

Stedenbouwkundige voordelen: Optoppen draagt bij aan verdichting binnen het bestaande stedelijke gebied, wat aansluit bij duurzaam ruimtegebruik en het beperken van verdere uitbreiding buiten de stadsgrenzen.

### **MPG-berekening**

