

BBN notitie over ontwikkelingen in de wijk Zonnehof rond het kruispunt Stadsring-Utrechtseweg. Juni 2010.

## **Zonnehof het nieuwe Manhattan van Amersfoort?**

Een kongsi van projectontwikkelaars willen hun braakliggende grond dan wel leeglopende kantoorkolossen herontwikkelen: Boeddha-terrein, Suncourt (Runmolen), voormalig SNS gebouw, Life City. Zie AD-Amersfoortse Courant dd. 13 mei 2020.

Dat kan volgens hen alleen als er vier torens voor in de plaats komen:

- Boeddha-terrein 16 verdiepingen met 85 appartementen
- Suncourt optoppen; 12 verdiepingen 60 appartementen
- SNS gebouw afbreken, 9 verdiepingen, 85 appartementen
- Parkeerplaats naast ING: 8 verdiepingen 16 appartementen
- Twee lagen op Life City en op parkeerplaats 11-22 woningen
- GGD transformeren 12 woningen

Ter vergelijking: La Balise, Nieuwland, telt 18 verdiepingen, maar heeft maar 56 appartementen.

Allereerst: waarom het SNS-gebouw van net 30 jaar oud alweer moet worden afgebroken ontgaat ons. Er zijn mooie voorbeelden van transformatie te over! In de wijk Zonnehof SP-kantoor en Nefkens.

Allertweeds: Een storend punt in het verhaal is voorts dat met geen woord wordt gerept, over hoe de bewoners (huidige burens, toekomstige gebruikers) bij de verdere plannen zullen worden betrokken. Maar weer een quote om ons punt te maken: Pi de Bruijn: "De bouwkolom in Nederland is verkleefd, veel belangen gaan samen in een groot monsterverbond van bouwers, ontwikkelaars, architecten, ambtenaren, welstandscommissies en critici. Het resultaat is meestal voorspelbare eenheidsworst gebaseerd op het vage begrip haalbaarheid. Dat is vaak een vorm van terreur, gebaseerd op drogredenen." Geciteerd in: Jan den Boer: De stad is weer van zijn bewoners. (2012).

In Toronto 'We make the city': ...het betrekken van burgers aan het begin is onderdeel van het design...burgers achteraf inspraak geven wordt daar als designfout gezien!!

Wat betekent het plan voor de woningdichtheid? Even wat getallen:

Zonnehof plangebied +/- 1 ha. 270 woningen, dichtheid: **270/ha**. Gemiddelde Amersfoort: 11/ha. Binnenstad 41/ha. Vathorst 10/ha, Nieuwland 27/ha. Kortom een ongekende dichtheid!

Wat betekent het plan voor het historisch stadsgezicht?

- In Amsterdam mag er in een strook van 2 km rond de grachtengordel geen hoogbouw worden gerealiseerd, dit om vanuit die historische binnenstad geen storende hoogbouw zichtbaar te hebben. De Wit van het Forum Ruimtelijke Erfgoed Flehite stelt voor een gebied van 500 meter rond de Amersfoortse stadskern hoogbouwvrij te houden. Dus tot de zogenaamde Ponlijn wat betreft de wijk Zonnehof.
- In Amersfoort hoort het zicht op de OLV-toren beschermd te worden. De Bond Heemschut wil daarom dat de omgeving rond de historische binnenstad wat betreft hoogbouw wordt ontzien. Aantasting van zichtlijnen is dus een nadeel.

Wat betekent het plan voor de grote woningopgave?

- $13000/260=0,05$  Dus hooguit een twintigste deel.

Het idee van Groen Links is dat hoogbouw ruimte biedt aan diverse bevolkingsgroepen: kopers, huurders, jonge en oude mensen, gezinnen en alleenstaanden.

Onze inschatting is dat vooral welgestelde huishoudens eventueel belangstelling zullen hebben, maar die willen meer ruimte dan hier mogelijk lijkt. We worden gesteund door de volgende quote:

“Al sinds de plannen voor de Sluisbuurt (Amsterdam) eind vorig jaar bekend werden, maakt Soeters zich boos over de geplande torens, die hij een vorm van 'architectengeilheid' noemt. "Kijk hoever ik kan plassen! Hoogbouw is inefficiënt en kostbaar. Terwijl de stad behoefte heeft aan betaalbare woningen in leefbare wijken. Hoogbouw leidt tot een gesegregerde wijk. Bovenin wonen mensen met geld, beneden woont de rest in de schaduw en windhinder.”

Wat betekent het plan voor milieuaspecten?

- Meer verkeer (over verkeer en parkeren reppen ze overigens niet) dus meer geluid, fijnstof, stankoverlast en CO<sub>2</sub>. Weeg mee de reeds gerealiseerde woningen in de nabijheid, ook aan de Stadsring. (260 Stadsring 15 eo), 56 Stadsring 2, 24 Nefkens)
- Meer schaduwwerking en windhinder voor de burens
- Belasting van het riool en minder mogelijkheden voor afvalscheiding
- Minder groen,
- Geen woord overigens over ambities mbt energie-neutraal.

Wat betekent het plan voor de route station-binnenstad?

- De aantrekkelijkheid daarvan is vooral op plintniveau te realiseren: diverse en aantrekkelijke invullingen; hoogbouw speelt helemaal geen rol, alleen voor zover het die

aantrekkelijke invulling onmogelijk maakt. De lessen van de Stationsstraat en van Asch van Wijckstraat zouden toch eens moeten worden geleerd.

Wat betekent dit voor de ruimte rondom het Rietveld-paviljoen?

- Nu een groene wijkvoorziening met culturele aspiraties, straks weggedrukt door teveel verkeer en vrijwel onzichtbaar.

Meer algemeen:

Voordelen van hoogbouw voor de gemeenschap worden overschat, nadelen vaak niet meegewogen. Op zijn minst zou een plan met alleen middenhoogbouw als alternatief moeten worden geschetst. Een voorzet met respect voor de historische rooilijnen is eerder gegeven door het Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite. De aangestelde supervisor voor dit gebied zou zich daar met vrucht verder op kunnen werpen.

SGLA: Wat geldt als hoogbouw is eigenlijk afhankelijk van de schaal van je stad. In een stad als Amersfoort is “al” sprake van hoogbouw bij 6-8 verdiepingen, ofwel maximaal 30 meter. Hoger past eigenlijk niet bij deze stad en vraagt daarnaast om substantieel grotere investeringen. Niet alleen in de hoogbouw zelf (zwaarder fundament, meer voorzieningen), maar ook betreffende investeringen in de omgeving, om op een goede manier om te gaan met mobiliteit en te zorgen voor sociale veiligheid. Het extra ruimtebeslag in de toren en in de directe omgeving zorgt ook dat boven 30 meter de extra winst in verdichting zelden meer oplevert dan het kost.

Dit betekent dat torens boven de 30 meter alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, op zeer uitzonderlijk goed geschikte locaties, met zeer goed uitgewerkte inpassing, een goed idee zijn.

Situeer hoogbouw op plaatsen waar de bestaande auto-infrastructuur de toename aankan zonder extra ingrepen.

En hoewel van half mei, geen woord over corona-proof maken van hoogbouw, bijvoorbeeld het toekomstige lift-gebruik! De behoefte aan ruimere appartementen voor thuiswerken, de behoefte aan enige eigen buitenruimte enzovoort.

Lezenswaardig in dit verband:

Manhattan aan de Eem De ondergang van een stedenbouwkundig project uit 1989 Hans van den Heuvel. BULLETIN KNOB 2004-5 p. 191-198.