

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Amersfoort, t.a.v. Wethouder Mevr. A.P.A.M Janssen
Stadhuisplein 1
3800 EA Amersfoort

e-mail: info@amersfoort.nl tevens aan: de Gemeenteraad,
wethouderjanssen@amersfoort.nl

Cc: Bob Braak, Lies Oudenaarde

Betreft: bouwplannen begin Utrechtseweg/Zonnehof (plein).

Amersfoort 6-11-2020

Geacht college, geachte mevrouw Janssen,

Het Binnenstad Bewoners Netwerk (BBN) heeft kennis genomen van de voorgenomen bouw Utrechtseweg 1, idem 2-4-6-8, Zonnehof 17-41, 10. En we hebben ons – in een prettig gesprek - laten informeren door de projectmanager dhr. Bob Braak en de bouwmeester mevr. Loes Oudenaarde.

Gebiedsvisie

Zij konden ons bevestigen dat deze bouwplannen tezamen 5 woongebouwen van 8,9,12,12 en 16 verdiepingen hoog omvatten. Meerdere projectontwikkelaars zijn betrokken en zo komen we bij de eerste zorg: het lijkt een onmogelijke opgave om met zoveel verschillende partijen 5 torens te realiseren op een gebied van ongeveer 1 hectare die visueel in harmonie zijn en elkaar fysisch-bouwtechnisch niet in de weg staan (windhinder, schaduwwerking, privacy). Hoe komt er een integraal bouwplan dat door de bouwers en bewoners wordt gedragen? Hoe voorkom je dat het een onderonsje wordt tussen de bouwers en dat economische belangen de hoofdrol spelen?

Een gebiedsvisie op de schaal van de wijken Zonnehof/Stadskern wordt node gemist. In de gebiedsvisie moet niet alleen het gebied van de bouwkevels worden meegenomen maar ook, omdat het de leefbaarheid van een veel groter gebied betreft, de ruime omgeving.

Elke projectontwikkelaar moet nu per project bewonersparticipatie regelen en later een eigen hoogbouweffect-rapportage verzorgen. Dat lijkt ons niet bevorderlijk voor een integrale planvorming. De gezamenlijke website zonnehof-amersfoort geeft slechts gedeeltelijk antwoorden.

We denken te begrijpen dat u deze zorg deelt: er is een website, er zijn webinars en u heeft een projectmanager en een supervisor/bouwmeester aangesteld. Een goed bouwplan is een gedeeld belang van gemeente, bewoners en bouwers. Het belang van (veel) nieuwbouw en de belangen van de ontwikkelaars mogen niet prevaleren boven het belang van bestaande bewoners en ondernemers. We hopen dat u dat onderschrijft.

Wij vragen u om op korte termijn alsnog een gebiedsvisie vast te stellen en door de Raad te laten goedkeuren. Het belangrijkste is een Integrale aanpak van het gebied, met verblijven als uitgangspunt waarbij de Zonnehof (wijk) meer gezien wordt als een integraal onderdeel van de Bonnenstad. Bij het opstellen worden wij graag betrokken. Ook het Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite en andere betrokkenen, bv FASadEkunnen hieraan bijdragen. In deze visie kan ook het doortrekken van het autoluwe gebied naar dit deel van de Utrechtseweg en het aanpassen van de Stadsring worden betrokken. Deze asfaltvlakte draagt nu niet bij aan een plezierig, milieuvriendelijk belevingsklimaat en vormt een grote barière in de routing station-binnenstad. Planvorming mag later herstel van de hier gedempte singel niet in de weg staan. We nemen aan dat de plannen ook besproken gaan worden in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Gezien de eerdere toevoegingen aan woningen (Weltevreden, Bloemweg, Remise, Nefkens, Amersfoortse Verzekeringen) in de wijk Zonnehof, verdient ons inziens een leefbaarheidseffectrapportage een plaats naast de hoogbbouweffectrapportage. Een belangrijk punt betreft de privacy van de reeds bestaande woningen in het gebied, het groen en de sociale veiligheid.

In die gebiedsvisie en analyses zouden we voorts graag de volgende zorgpunten (laten) meenemen:

Verstoring van het stedelijke silhouet

Wij hebben zorg dat het hier gaat om hoogbouw zeer nabij het historisch centrum in een gebied waar 12 meter hoog de norm is. Volgens de definitie voor hoogbouw zoals deze in andere gemeentes, met name in Amsterdam, wordt gehanteerd vallen al deze torens onder de term 'hoogbouw': twee maal de hoogte van hun directe omgeving en hoger.

We maken ons zorgen (en niet alleen wij, het Boekhuis idem dito) over de verstoring van het stedelijk silhouet. Met name op het zicht op de Amersfoortse stadskern en de zichtlijnen op de OLV-toren.

Om de historische grachtengordel te vrijwaren van verstoringen hanteert de gemeente Amsterdam een zone van twee kilometer rondom de grachtengordel. Daarin mag geen hoogbouw worden gerealiseerd. De Amersfoortse binnenstad en de Amsterdamse grachtengordel zijn vergelijkbaar.

Dhr. T. de Wit van het Forum Ruimtelijke Erfgoed Flehite stelde eerder voor een gebied van 500 meter rond de Amersfoortse stadskern vrij van hoogbouw te houden. Dus tot de zogenaamde Ponlijn wat betreft de wijk Zonnehof.

Datzelfde Forum stuurde op 7 maart 2019 een reactie op Concept Hoogbouwvisie Amersfoort, waarin wij ons goed kunnen vinden. Zij wijzen op 'De vergeten tussenschaal met hoge dichtheid en stedelijkheid'. Een punt van aandacht moet ook zijn het zicht *vanuit* de Amersfoortse stadskern. Hoogbouw leidt af van de historische beleving die een wandeling hoort te bieden.

Hoogbouw lijkt efficiënt maar is het lang niet altijd

Zijn we mordicus tegen hoogbouw zo dicht bij een historische stadskern? Ja. Zeker op deze plek! Hoogbouw heeft een verhoogd risico's bij brand en andere calamiteiten. Terrasbouw, verticale tuinen, veel balkons, geen platte daken, horeca en kinderopvang op de hoogste verdieping (en zo kunnen we meer Bauhaus-ingrediënten noemen) maken hoogbouw niet minder hoogbouw. En wil je gezichtsbepalende architectuur neerzetten dan verwijzen we graag naar in onze ogen goed gelukte vernieuwbouw-projecten: het SP gebouw, Nefkens, het Boekhuis. Lelijke hoogbouw is zeker gezichtsbepalend maar daarmee nog niet gewenst. Eerlijk gezegd schrokken we van de artist's impressions die de ontwikkelaars hebben laten maken en presenteren op www.zonnehof-amersfoort.nl. De menselijke maat en de verhoudingen zijn zoek en waar is het groen?

De eerder en ook nu weer geopperde behoefte aan een hoogte-accent als stepping-stone route station-stadskern is nooit onderbouwd en volgens ons ook niet zomaar te realiseren. Door de reeds bestaande hoogteverschillen in dit gebied is bijvoorbeeld de OLV-toren (97 m) alleen even zichtbaar vanaf de stoep van het NH-hotel aan de Stationsstraat.

Hoogbouw is niet de enige goede oplossing. Volgens de architecten Rudy Uytenhaak en Sjoerd Soeters, die studie hebben gemaakt van efficiënt ruimtegebruik van verschillende woonvormen en bouwhoogtes, is met zes verdiepingen een dichtheid tot zelfs tweehonderd woningen per hectare te bereiken. Ga je hoger, dan wordt de verhouding tussen gebruiksoppervlak en het bruto-vloeroppervlak steeds ongunstiger.

Een voorzet met respect voor (herstel van) de historische rooilijnen is eerder gegeven door het Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite. Zie boven.

De menselijke maat en de verhoudingen zijn zoek

We citeren het SGLA: (reactie op concept hoogbouwvisie) '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 uitzonderlijke gevallen, op goed geschikte locaties, met goed uitgewerkte inpassing, een goed idee zijn. Situeer hoogbouw op plaatsen waar de bestaande auto-infrastructuur de toename aan kan zonder extra ingrepen.'

Hoogbouw moet echt iets toevoegen, en de meerwaarde zou per project moeten worden waargemaakt. Dat zien we voor deze locatie niet gebeuren.

Ook nog dit: middenhoogbouw blijkt beter te zijn voor de gemeenschapsvorming.

Woningdichtheid en straatbeleving

We snappen heel goed dat de gemeente alles op alles moet zetten om in tien jaar tijd veel woningen te realiseren. Maar moet dat nu ineens allemaal op deze postzegel? Wij verbazen ons over het willen realiseren van een ongekende woningdichtheid van 260 woningen per hectare bouwgrond. Wordt meer gerekend met inbegrip van publieke grond dan resteert nog steeds 122 woningen/Ha voor de locaties hoeken Utrechtseweg/ Stadsring. (vergelijk binnenstad 44/Ha, geheel Amersfoort 11/Ha).

Een daaraan gekoppeld punt van zorg betreft de verkeersafwikkeling (Nieuwe Poort is al overbelast), de voorzieningen, het milieu, het woongenot van huidige en toekomstige bewoners. Neem in de verkeersmodellen mee de reeds gerealiseerde woningen in de nabijheid, ook aan de Stadsring. (Stadsring 15 en 260), Stadsring 2 56, Nefkens 24). Ook de parkeerdruk moet worden meegewogen. Parkeren op eigen grond is meestal beperkt tot hooguit één auto per woning. Voor tweede auto's voorzien we grote problemen nu er in het gebied al wachtlijsten zijn voor vergunningparkeren laat staan dat er vrije parkeerplaatsen zijn. De tijdelijke parkeerplaats Utrechtseweg 2-4 vervalt immers.

En de beleving op straatniveau: waarom zouden plinten hier ineens wel werken terwijl ze elders in de stad niet werken? Zie bv de Stationsstraat (noordzijde) en de leegstand aan de Van Asch van Wijckstraat naast het politiebureau. Het contact van het gebouw met de straat is een grote uitdaging, altijd, hier helemaal. Voorts is een vaak onderschat probleem de wind-turbulentie rond hoge gebouwen op straatniveau, zeker als meerdere gebouwen eraan onvoorspelbaar bijdragen.

Duurzaamheid

Het gebouw Utrechtseweg 1 is nog geen 35 jaar oud en wordt nu al afgebroken. Dat is niet duurzaam. We vinden het trouwens geen 'fout' ontwerp. Het kan zo zijn dat slopen en nieuwbouw goedkoper is maar wij vinden dat economische argumenten in balans moeten blijven met argumenten van duurzaamheid en architectonisch vernuft.

Gevarieerd woningaanbod

De binnenstad vergrijsst. Hoe krijgen we starters, dertigers met jonge kinderen, alleenstaanden, mensen die hun Vinex-wijk beu zijn, weer naar de binnenstad? Autoluw is een stap in de goede richting, de plannen met het Zocherplantsoen ook, nu nog een gevarieerd woningaanbod met sociale menging. Straatmilieus rondom hoogbouw zijn zelden geschikt voor kinderen; die spelen dan ver buiten het zicht van ouders. Voor de meeste gezinnen biedt hoogbouw geen aantrekkelijk alternatief. Bij senioren is hoogbouw evenmin in trek. Zij noemen de afstand tot de straat en het gemis van buurtgevoel vaak als bezwaar. We schieten onszelf door de voet wanneer we hoogbouw neerzetten die alleen maar betaald kan worden door mensen met hoge inkomens en die 's morgens in de auto stappen om dat geld buiten Amersfoort te verdienen.

Veel beton, weinig groen

Hittegolven zijn geen incidenteel verschijnsel meer. De temperatuur in Nederlandse binnensteden is soms ondraaglijk hoog. Meer groen is nodig. In de artist's impressions vinden we niet genoeg groen.

En gaan we nu meer airco's installeren? Dat is bepaald geen groene oplossing. Meer buitenruimte, groene terrassen en daken, maar... dat staat niet ingetekend in de artist's impressions. En is de ventilatie up to date? Dit ook in relatie met het corona-proof maken van hoogbouw, bijvoorbeeld door te anticiperen op het toekomstige lift-gebruik. Ook de behoefte aan ruimere appartementen (ruimte voor thuiswerken), de behoefte aan enige eigen buitenruimte (terras, balkon) en betere ventilatie dan nu gebruikelijk.

Vijftien gemeentemonumenten en beschermde stadsgezichten.

In de directe omgeving van de bouwkavels bevinden zich vijftien gemeentelijke monumenten, waaronder het iconische Rietveldpaviljoen en enige beschermde stadsgezichten aan de Stadsring. Anders dan in Leiden kent Amersfoort voor zover wij weten, geen beschermende bestemmingsplannen, erfgoedverordeningen dan wel beheersverordeningen als bedoeld in de WRO. Gezien de kwetsbaarheid, zowel fysiek als visueel, van deze monumenten zouden we zulke beschermingsmaatregelen wel expliciet in de plannen willen zien opgenomen alsmede voorzieningen om bouwschade te voorkomen.

Vervolggesprek

Als U behoefte hebt aan nadere toelichting dan zouden we graag met u (en zo gewenst mevr. Loes Oudenaarde) in gesprek gaan. Dat kan coronaproof ten huize van Riemersma, Stadsring 49, schuin tegenover het Stadhuis.

In afwachting van uw antwoord verblijven wij, met vriendelijke groet,

namens: de BBN

Johan Riemersma, lid

Cécile Swennenhuis, lid

Paul Meijer, voorzitter

Correspondentie-adres: Stadsring 49 3811 HN Amersfoort.