

Bijlage behorende bij het agendapunt Bisonspoor P2 en P3 van de Gemeenteraadsvergadering dd. 5 maart 2019

Geachte gemeenteraadsleden,

In de gemeenteraadsvergadering van 5 maart 2019 wordt een belangrijk bestemmingsplan besproken, namelijk dat van Bisonspoor P2 en P3. De invulling van de locatie P2 is immers door zijn ligging aan het Amsterdam Rijnkanaal niet alleen beeldbepalend voor Bisonspoor, maar ook voor de wijde omgeving. We zijn blij dat we middels deze brief onze zorgen bij u onder de aandacht kunnen brengen want wij maken ons grote zorgen. Als nu niet de juiste keuze wordt gemaakt betekent dit een historische vergissing waarmee we nog de rest van ons leven mee te maken zullen hebben.

Behalve over de hoogte, de vorm en uitstraling van het gebouw hebben wij grote zorgen over de geluidseffecten die het hoge gebouw tot gevolg zal hebben. Het is daarom van belang dat besluiten voor P2 met de grootst mogelijke zorgvuldigheid worden genomen. Deze prominente plek verdient het beste plan. Wij zijn er van overtuigd dat de bouwhoogte van het huidige plan te veel impact heeft en de kwaliteit van het gebouw onder maat is.

Er zijn veel betere plannen mogelijk.

Hoogte bebouwing

De hoogte van het gebouw vinden wij niet passen bij Maarssen; een hoogte van maximaal 40 m past goed bij het wat meer stedelijke Maarssenbroek; zonder het dorpse karakter van Maarssen-Dorp aan te tasten.

Geluidsbelasting

Wij verwachten op grond van aan ons verstrekte informatie van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op woningen aan de oostzijde van het Amsterdam Rijnkanaal, zal worden overschreden. Dit hangt samen met de bouwhoogte gecombineerd met de noodzaak om een dove gevel toe te passen; immers, een dove gevel leidt tot een hogere geluidsreflectie dan een gewone gevel. Bij een gebouw van maximaal 40 m zullen de geluidseffecten beperkter zijn.

Opvallend is dat in het bestemmingsplan van P2 en P3 wordt becijferd dat als reflectiegeluid er slechts een geluidtoename van 0,1 dB wordt verwacht. Dat is merkwaardig omdat nu de lagere Bisonspoor-gebouwen worden verhoogd tot twee torens van 60 en 70 m.

Dat het bestemmingsplan een onjuiste becijfering bevat wordt nog eens onderbouwd door de vrijstelling van 2 dB die voor het nieuwbouwplan Oostkanaaldijk is verleend.

Bij 2 dB hogere geluidsbelasting boven op de huidige 61,1 dB op de bestaande woningen in de wijk De Reizende Man (De Reizende Man ligt naast de wijk Oostkanaaldijk) zouden geluidsbeperkende maatregelen nodig zijn!

Quick scan alternatieve bebouwing Bisonspoor P2 en P3

In de eerder onder commissieleden Fysiek Domein verspreide quickscan is aangetoond dat hetzelfde vloeroppervlak met een bouwhoogte van 40 m kan worden bereikt. Volledigheidshalve is deze quickscan nogmaals als bijlage toegevoegd.

De twee modellen uit de quickscan laten zien dat er goede alternatieven denkbaar zijn voor de hoge torens zonder dat het aantal woningen en voorzieningen hoeft te worden teruggebracht. Ook sluiten zij met hun maximale hoogte van 40 m goed aan op de omgeving. Met beide modellen wordt een te hoge wand aan de zijde van het winkelcentrum voorkomen. Met de modellen wordt aangetoond dat er wel degelijk oplossingen denkbaar zijn die (uitgezonderd de hoogte) passen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor P2. Er zijn dus alternatieven mogelijk met hetzelfde aantal woningen en hetzelfde oppervlak aan winkels en voorzieningen.

Naast de impact van hoogbouw op zijn omgeving, heeft hoogbouw een groot aantal risico's die helder worden verwoord met het onderstaande citaat:

Woontorens zijn duur. Onze slappe bodem vergt een kostbare fundering; met veiligheidseisen, complexe bouwtechniek en installaties leidt dat tot bouwkosten die per vierkante meter woonoppervlak oplopen tot bijna het dubbele van laagbouw.

Appartementen in hoogbouw-woontorens belanden zo onvermijdelijk in de hoogste prijssegmenten: minimaal 4.000 euro per m², meestal meer. Onderhoud van trappenhallen, liften, sprinklers, glazenwassers leiden tot buitenproportionele vaste exploitatielasten. Wie is aangewezen op goedkopere woonruimte kan dus niet in hoogbouw terecht.

Volgens de architecten Rudy Uytengaak en Sjoerd Soeters, die een studie hebben gemaakt van efficiënt ruimtegebruik van verschillende woonvormen 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. Torens zijn "als avocado's met een dikke pit", aldus Uytengaak. Er is veel ruimte nodig voor bijvoorbeeld liften, trappenhuisen, gangen, leidingen en constructies (Bron: NRC, 9 november 2018).

Kortom: Kiezen voor dit plan met een bouwhoogte van 70m betekent (naast de impact die het alleen al door zijn hoogte heeft op de omgeving) een groot risico dat de uiteindelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouw door noodzakelijke bezuinigingen niet wordt gehaald. Nu vinden wij zoals gezegd die kwaliteit al onder de maat, maar los daarvan, de uitstraling van het gebouw kun je maar in zeer beperkte mate vastleggen in een bestemmingsplan. Voor een ander deel kan dat worden ondervangen in het Beeldkwaliteitsplan maar het interpreteren van een Beeldkwaliteitsplan is altijd aan een mate van subjectiviteit onderhevig en daarbij, het bewaken van een beeldkwaliteitsplan vraagt een kundige en standvastige houding van de gemeente en welstandscommissie in de onderhandelingen met de ontwikkelaar. Een lager gebouw is dus bovendien zowel financieel als ruimtelijk minder kwetsbaar en daarmee een verstandigere keuze. Ook daarom pleiten wij voor een bouwhoogte van maximaal 40 m.

Samenvattend:

Een lager gebouw is zowel ruimtelijk, qua geluidseffecten en financieel minder kwetsbaar en daarmee de meest verstandige keuze. Daarom:

- Maximeer de bouwhoogte op 40 m;
- Onderzoek goed de geluidseffecten;

Ook tijdens de commissievergaderingen hebben wij aangegeven graag met politieke partijen, de wethouder en zo nodig de projectontwikkelaar om de tafel te willen met als doel een breed gedragen nieuwbouwplan binnen de gemeente te realiseren. Daarmee kunnen veel bezwaren vooraf worden ondervangen en spreekt het "nieuwe" bouwen met burgerparticipatie voor de hele omgeving tot de verbeelding.

Wij gaan ervan uit dat u de bewoners serieus neemt en dat u deze kans niet aan u voorbij zal laten gaan.

Namens diverse wijkcomités

██████████ (stedenbouwkundige)

████████████████████

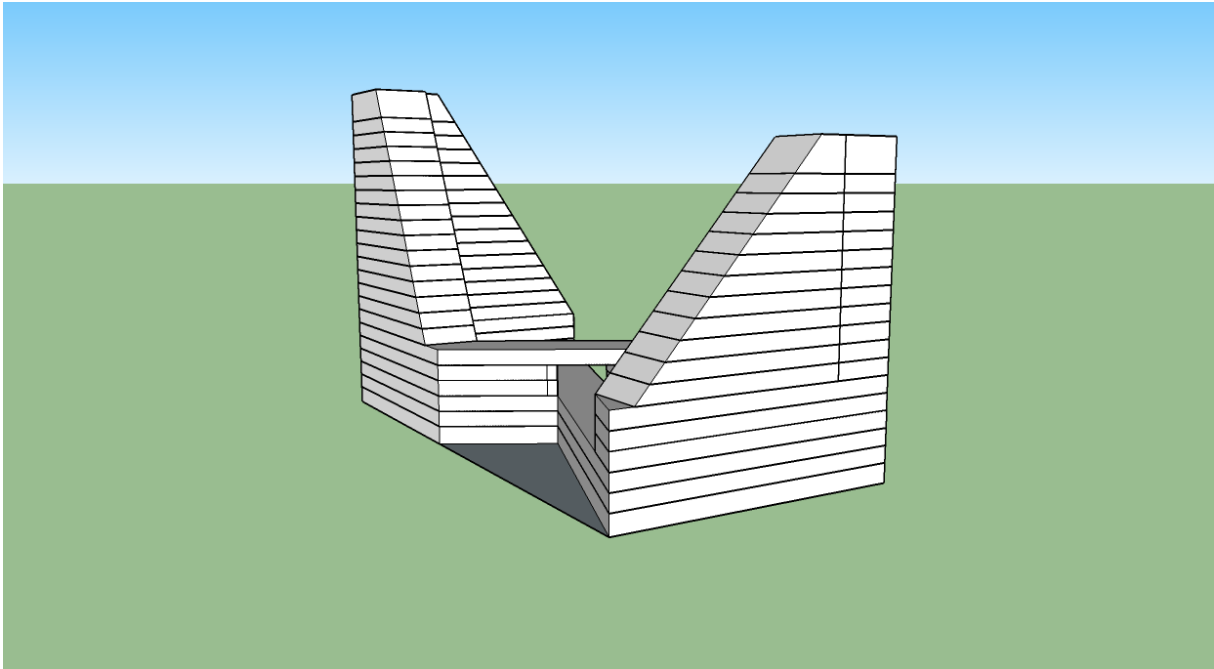
████████████████████

████████████████████

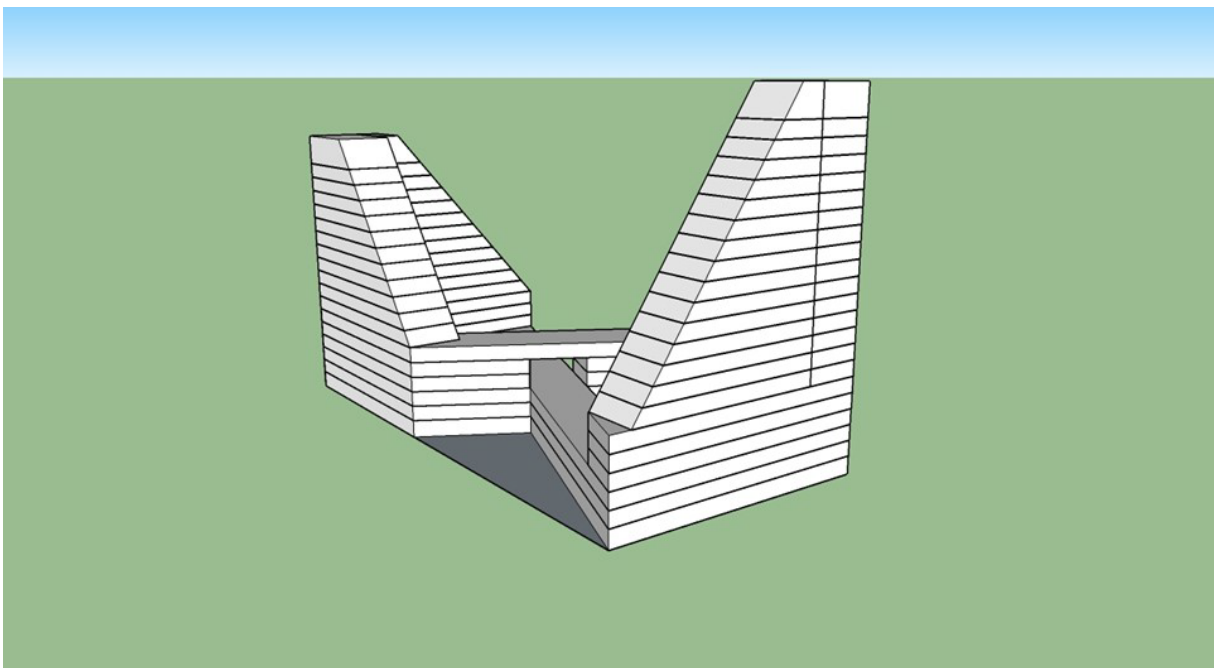
Quickscan alternatieven P2

Omdat wij er van overtuigd zijn dat het plan voor P2 niet het beste plan is voor deze plek en de bijbehorende vierkante meters hebben we een korte onderzoekje gedaan naar alternatieven.

Stap 1: Het plan Looping Towers is nagetekend en de oppervlakte is berekend

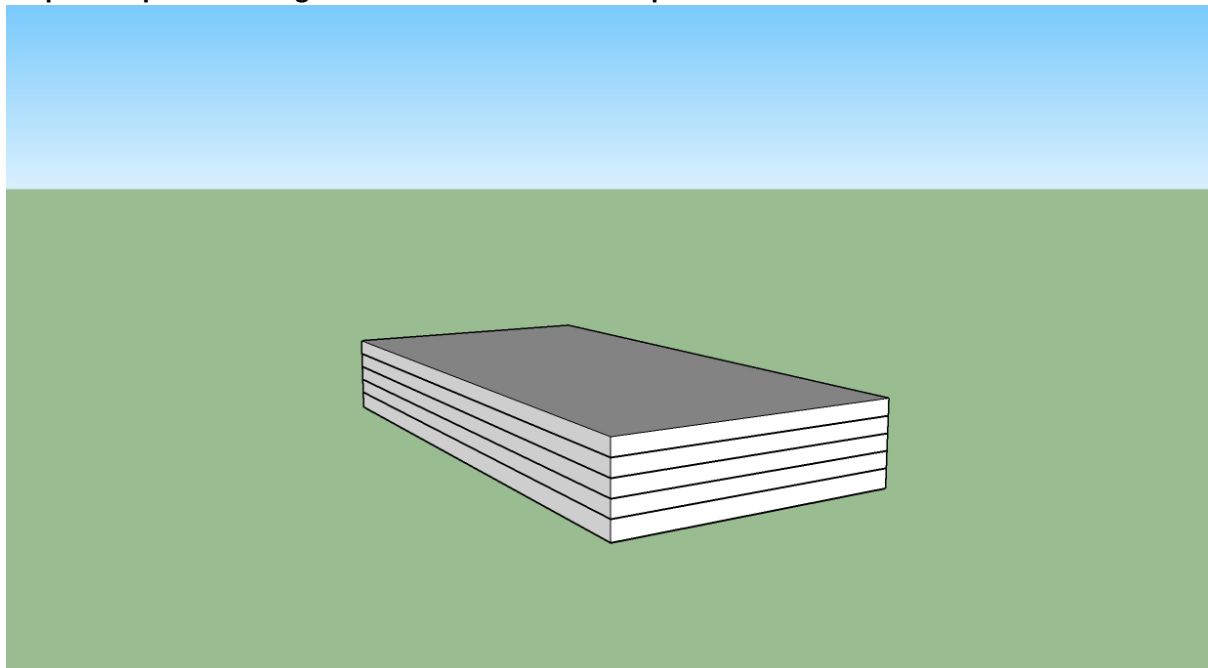


Afbeelding 1: Plan Looping Towers gezien vanaf Safariweg (kijkend richting zuiden/winkelcentrum)

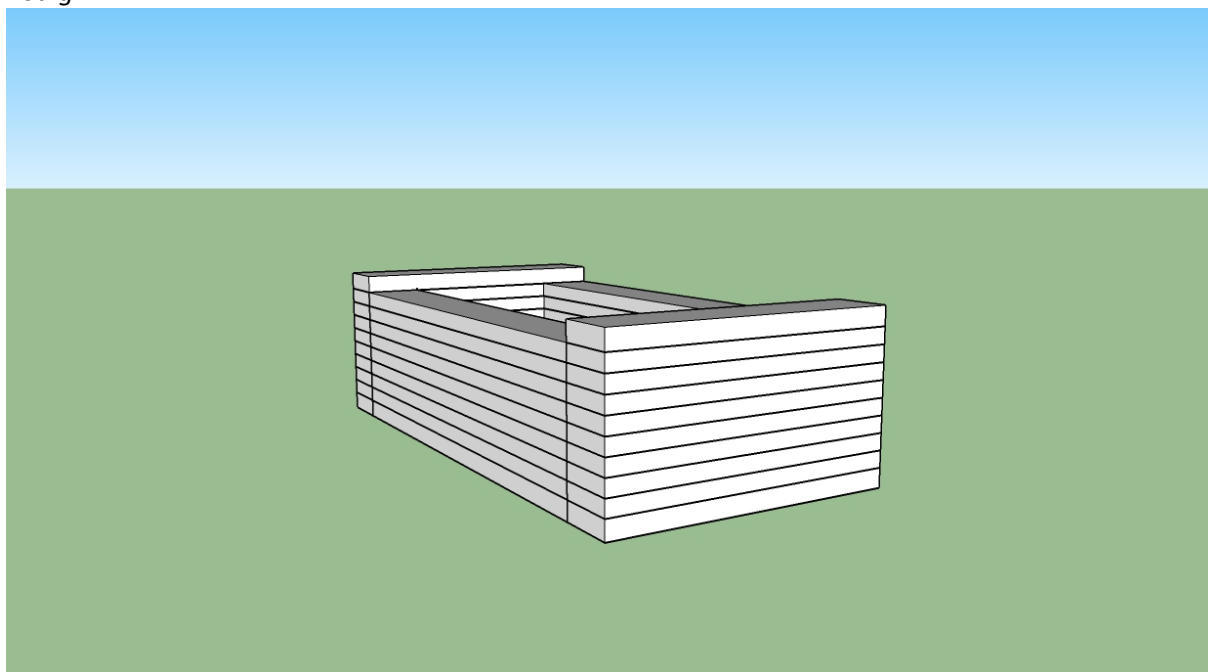


Afbeelding 2: Plan Looping Towers gezien vanaf Bisonspoor (kijkend richting noorden/spoor/kanaal)

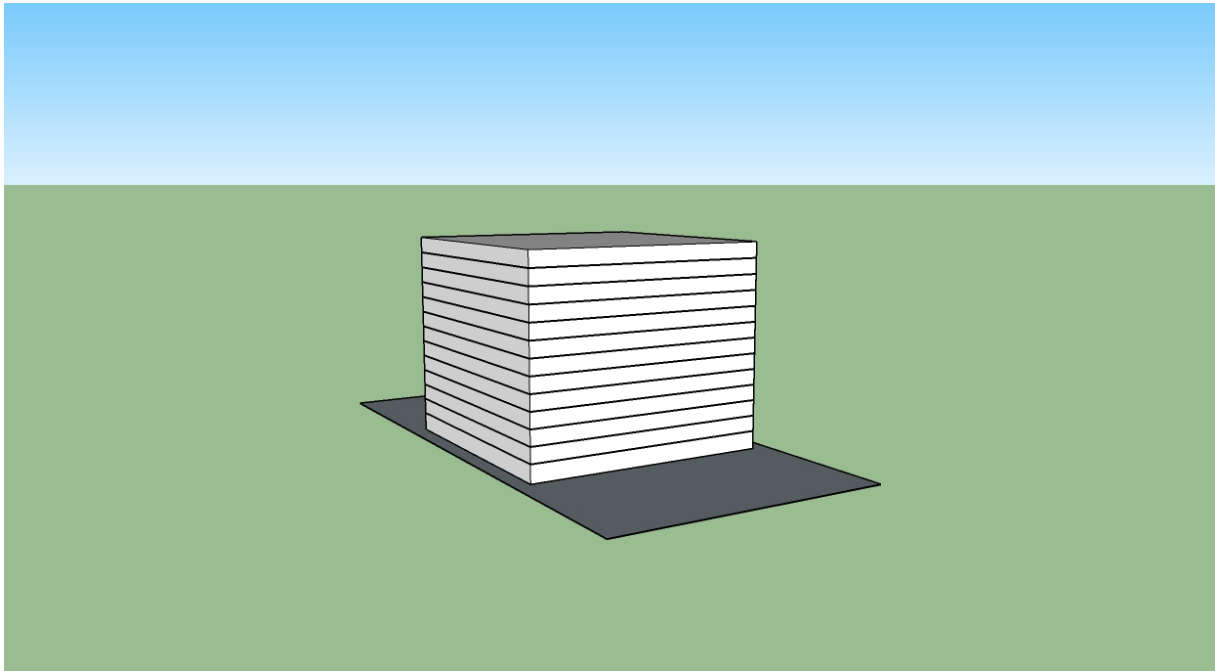
Stap 2: Simpele vertaling van hetzelfde aantal m²'s op het bouwvlak van P2



Afbeelding 3: Als je hetzelfde vloeroppervlak uitsmeert over het bouwvlak dan zijn er vijf bouwlagen nodig



Afbeelding 4: Met een gesloten blok zijn 9-10 lagen nodig.

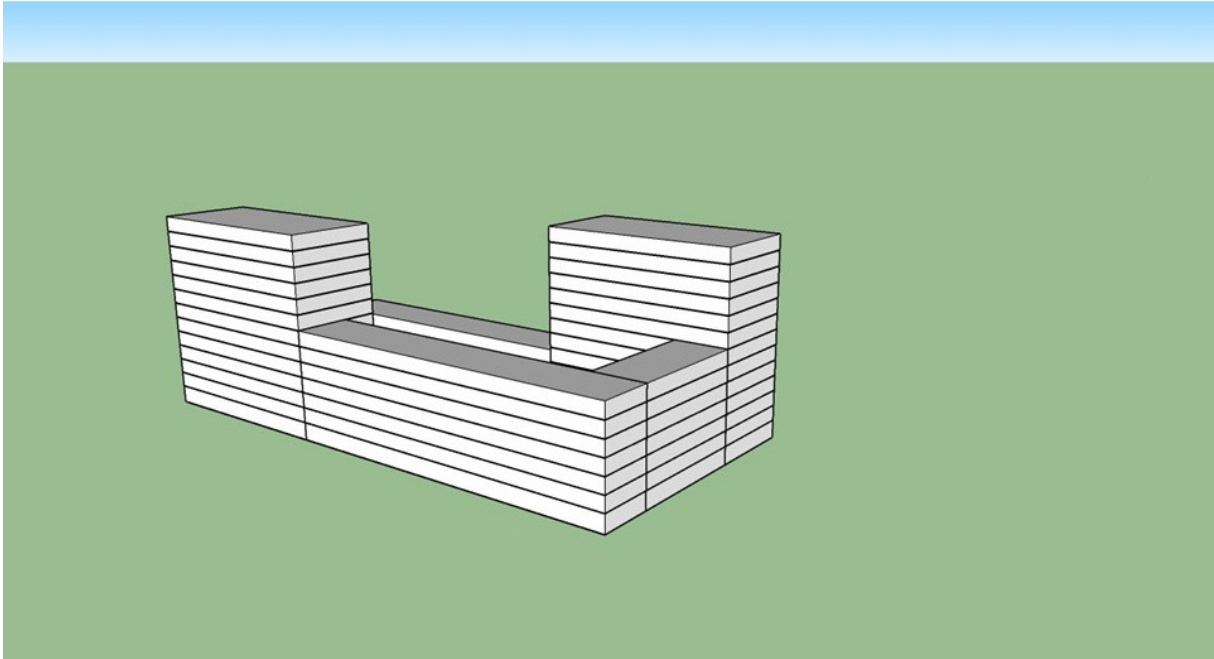


Afbeelding 5: Eén toren van 40m hoog leidt tot bovenstaande beeld.

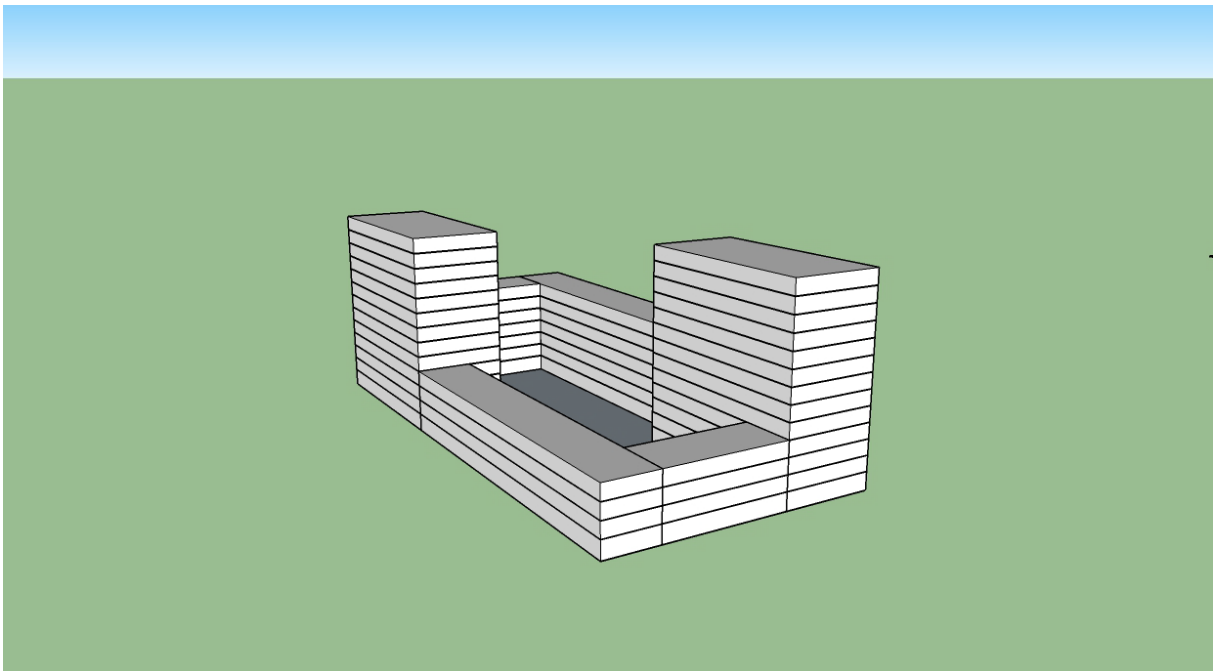
Bovenstaande drie modellen zijn geen van allen geschikt om woningen en voorzieningen in te realiseren. Wel geven ze door hetzelfde aantal m²'s op een andere manier te laten zien, inzicht in om welk bouwvolume het gaat.

Stap 3: Omvormen naar realistische modellen

Hier worden twee voorbeelden getoond met oplossingen die wel denkbaar zijn. De bedoeling ervan is om het te inzicht te bieden dat er alternatieven denkbaar zijn met minder hoge torens; alternatieven die hetzelfde aantal m²'s bevatten met hetzelfde aantal woningen en voorzieningen als het huidige plan.

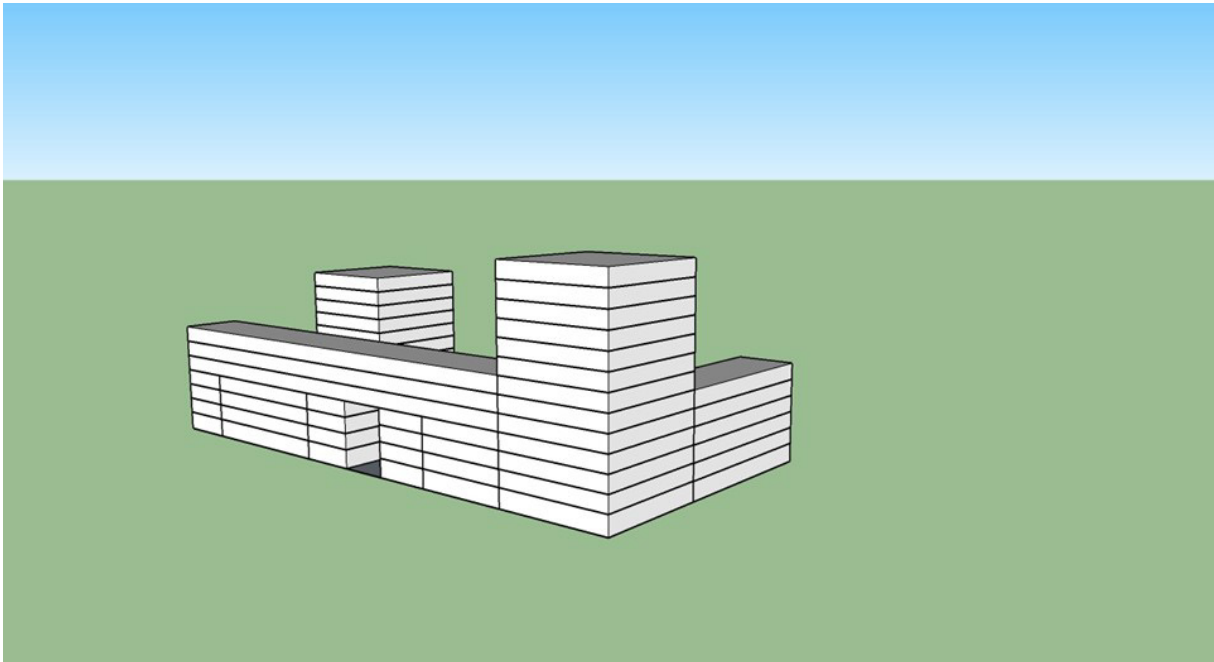


Afbeelding 6: Model 1 gezien vanaf Safariweg (kijkend richting zuiden/winkelcentrum)

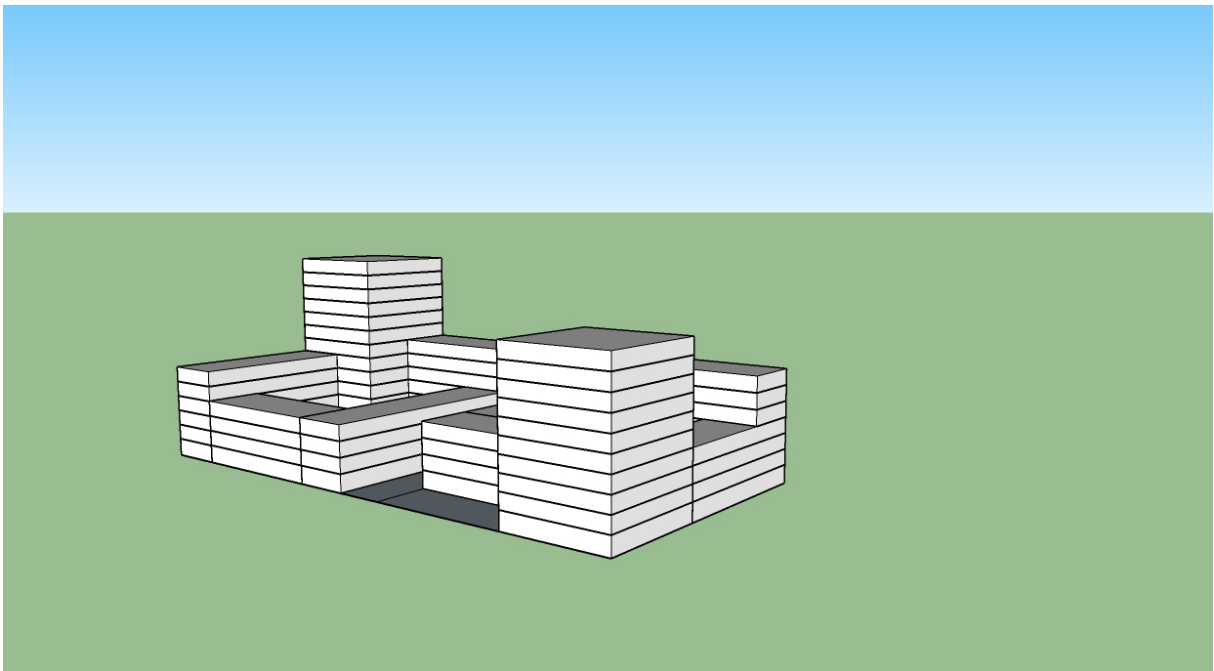


Afbeelding 7 Model 1 gezien vanaf Bisonspoor (kijkend richting noorden/spoor/kanaal)

Model 1 bestaat uit een gesloten blok met twee torens van 40 m. Aan de Safariweg is de bebouwing hoger en aan de zijde van Bisonspoor lager, waardoor er aan de zijde van het winkelcentrum geen hoge wand ontstaat er de bezonning in de binnenruimte van het blok goed is. De hoge bebouwing aan de Safariweg schermt het geluid af.



Afbeelding 8: Model 2 gezien vanaf Safariweg (kijkend richting zuiden/winkelcentrum)



Afbeelding 9: Model 2 gezien vanaf Bisonspoor (kijkend richting noorden/spoor/kanaal)

Model 2 bestaat ook uit twee torens; één van 40 m hoog en één van 31 m hoog. Ook bevat het een doorgang naar de Safariweg. Aan de zijde van Bisonspoor ligt de bebouwing gedeeltelijk terug waardoor een strakke wand wordt voorkomen. Ook hier is net als in Model 1 de bebouwing aan de zijde van Bisonspoor lager dan aan de Safariweg.