

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij brengen wij onze zienswijze naar voren omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Plantage de Sniep - Deelplan De Tramlus".

In deze zienswijze willen wij onze bezwaren uiten met betrekking tot de woontoren van 29 m hoog waarin het plan voorziet.

Wij hebben onze bezwaren al eerder naar voren gebracht in een brief aan de wethouders over het voorontwerpbestemmingsplan. In de paragraaf "maatschappelijke uitvoerbaarheid" is op deze bezwaren ingegaan. Helaas heeft dit niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder geven wij aan waarom de beantwoording onze zorgen en bezwaren niet wegneemt en wij ons nog steeds niet kunnen vinden in de plannen.

Stedenbouwkundige visie

Naar aanleiding van de inspraakreacties is in hoofdstuk 4 van de plantoelichting beschreven waarom het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is dat een hoogteaccent wordt gerealiseerd aan de Muiderstraatweg en aan de ingang van De Sniep. In de uiteenzetting wordt onder meer een vergelijking gemaakt met de kerk aan de Hartveldseweg 24 en gesteld dat nu bij de tramlus een soortgelijke landmark moet komen. Verder staat in de toelichting dat de toren samen met het gebouw aan de Sportlaan, die 6 lagen hoog is, de markante punten van Plantage de Sniep vormt.

Daarmee is echter nog niet inzichtelijk gemaakt waarom voor het hoogteaccent in de tramlus voor een hoogte van maar liefst 9 bouwlagen is gekozen en niet - zoals bij het hoogteaccent aan de Sportlaan - met bijvoorbeeld 6 bouwlagen kan worden volstaan. Een vergelijking met een kerktoeren gaat ook niet op, omdat de kerktoeren een heel ander uiterlijk en een veel slankere vorm heeft dan de woontoren van 27 meter breed waarin het bestemmingsplan voorziet. De noodzaak of wenselijkheid van de hoogte van de woontoren is dus nog steeds niet onderbouwd.

Schaduwhinder

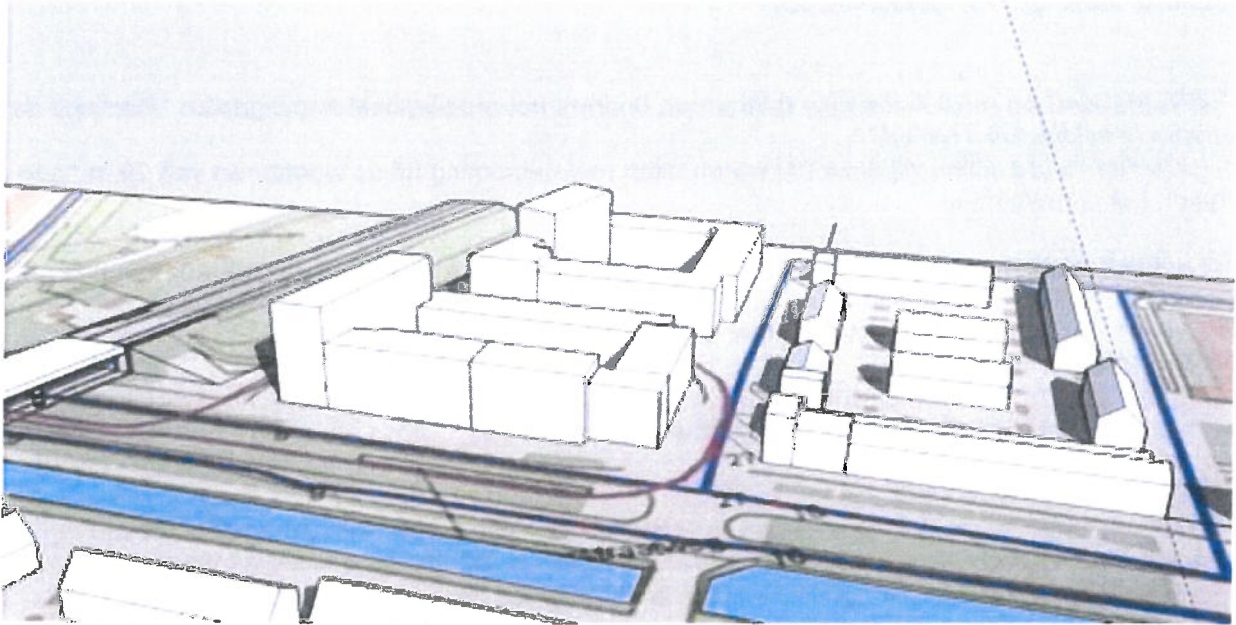
Naar aanleiding van de inspraakreacties is een schaduwstudie uitgevoerd. Volgens de plantoelichting blijkt uit de schaduwstudie dat in het woonblok voldoende zon komt op zonnige momenten. Wat ons echter opvalt is dat alleen is gekeken naar de schaduwhinder tot 18.00. Zoals wij in onze brief ook al hebben aangegeven, vinden de nadelige effecten echter juist voornamelijk na 18.00, tussen 18.00 en 21.00 uur 's avonds, plaats. Het is noodzakelijk om ook met de effecten die 's avonds optreden rekening te houden. Op dit tijdstip komen de meeste mensen pas uit hun werk en willen zij van hun tuin gebruik maken - zeker in de zomer. Uit de aangevulde toelichting blijkt niet dat de gemeente deze nadelige gevolgen voor de bewoners van fase 10 bij de belangenafweging heeft betrokken.

Alternatieven

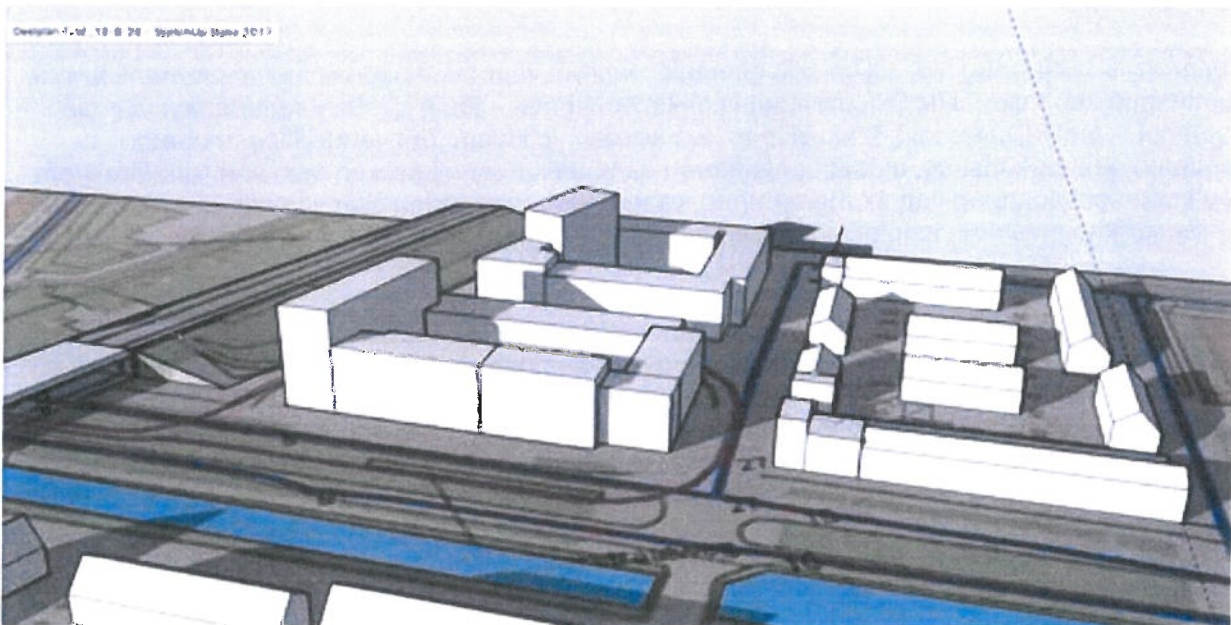
Wij zijn van mening dat een alternatieve invulling van de plannen mogelijk is, waarbij zowel sprake is van het gewenste markeringspunt maar tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de toekomstige bewoners van De Sniep.

Om hier een indruk van te geven, hebben we alvast 2 alternatieve varianten verbeeld waarbij sprake is van een minimaal gelijke vloeroppervlakte als bij de ter inzage liggende plannen. Er zijn natuurlijk meer varianten denkbaar. In onze eerste variant wordt de hoogte van 8 verdiepingen van deelplan M overgenomen en eveneens langs de spoorlijn (zoals in deelplan Het Pontveer) geplaatst.

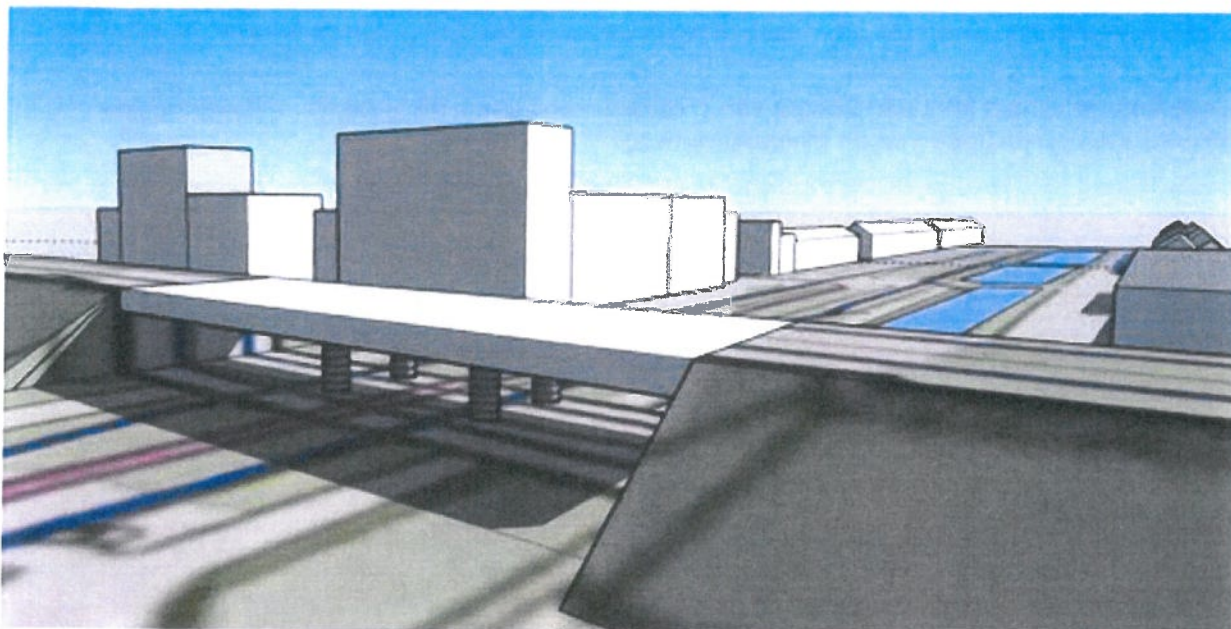




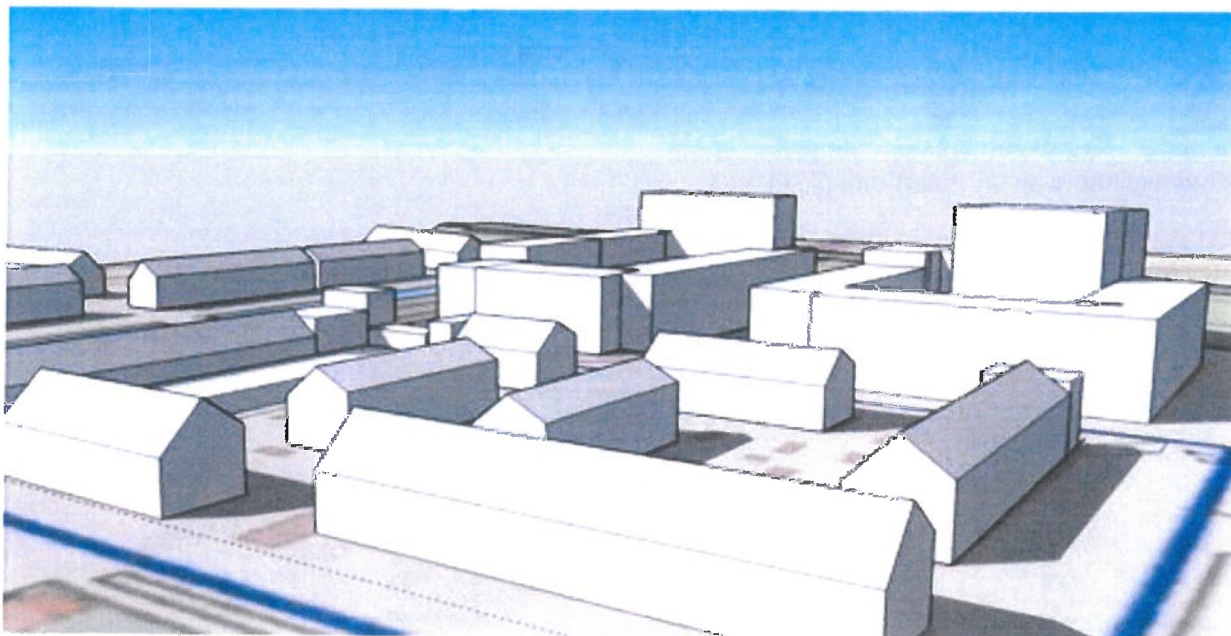
variant 1: 8 verdiepingen langs het spoor
Schaduwsituatie op 21 maart om 12:00 uur



variant 1: 8 verdiepingen langs het spoor
schaduwsituatie op 21 maart om 17:00 uur

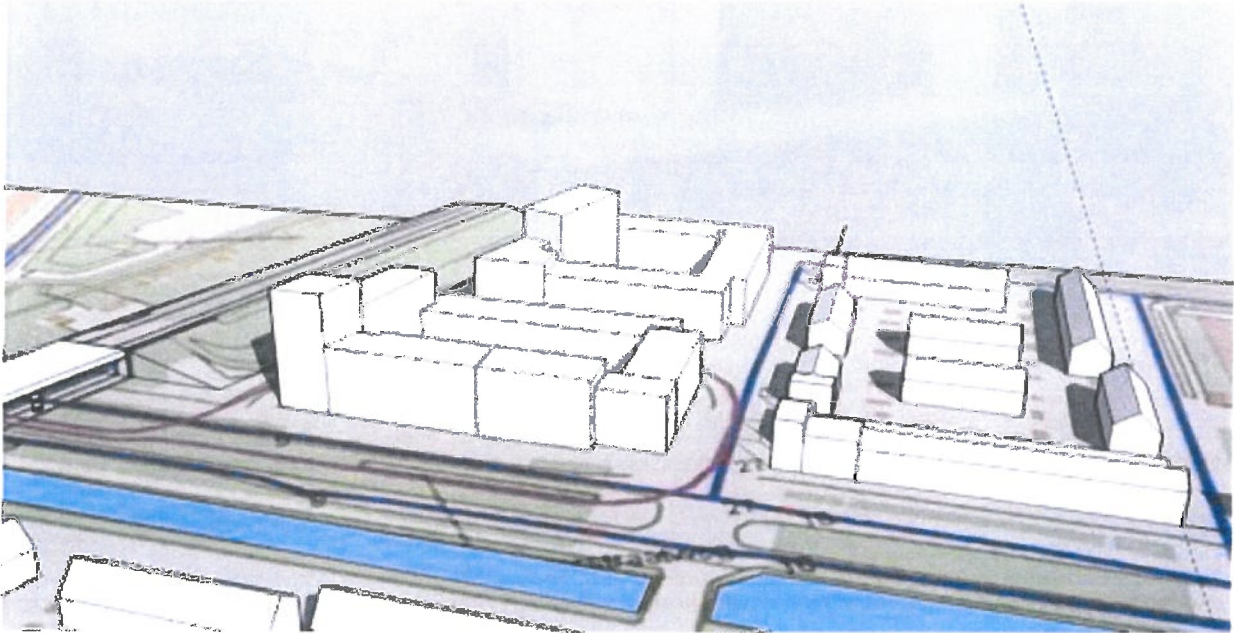


variant 1: poortfunctie/hoogteaccent 8 verdiepingen (26 m) breedte toren langs het spoor

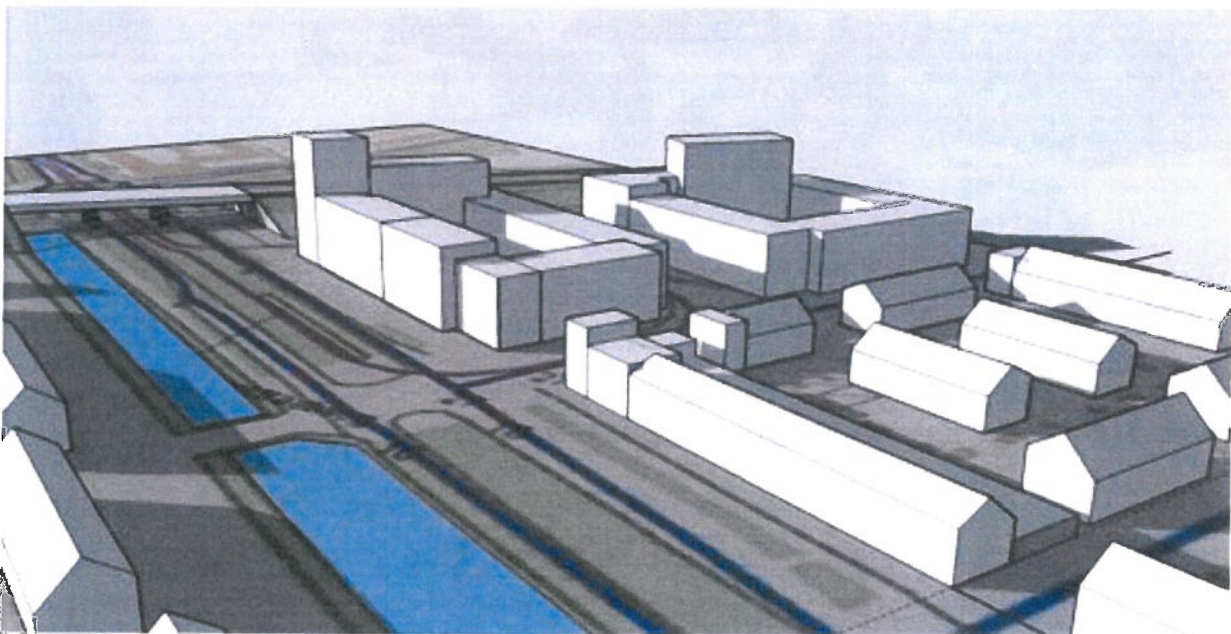


variant 1: geleidelijke opbouw in hoogte van 9 tot 26 m vanuit de Sniep fase 10

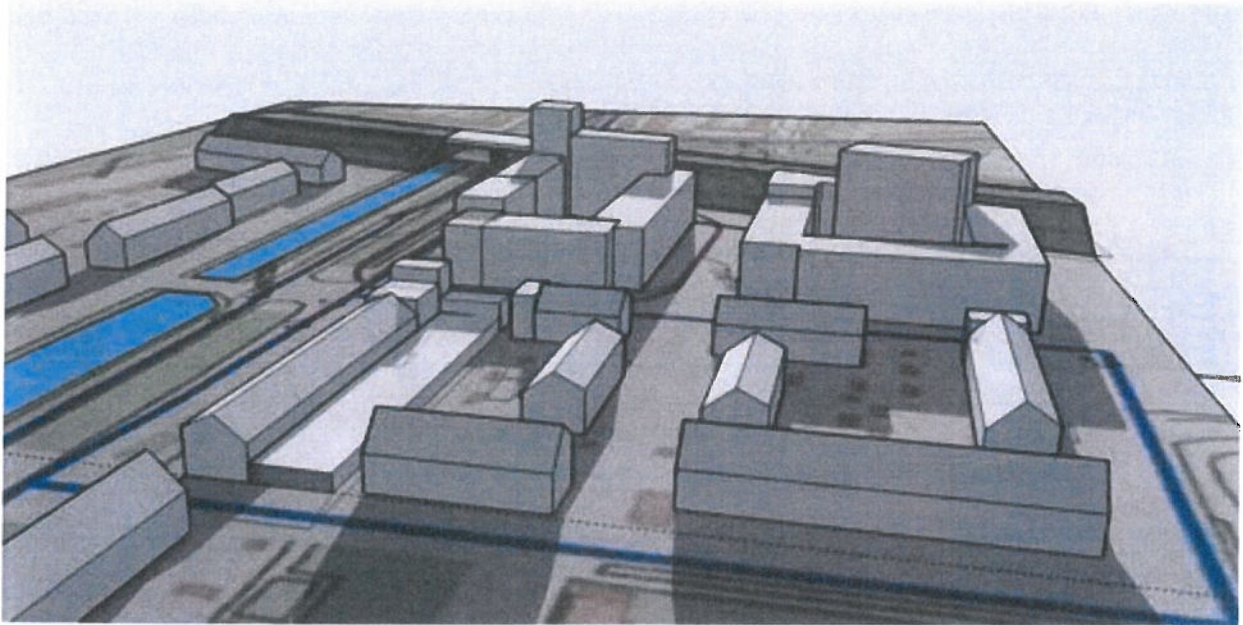
Onze tweede variant kent een hoogte van 7 verdiepingen langs de spoorlijn met een accent van 9 verdiepingen op de hoek met de Muiderstraatweg.



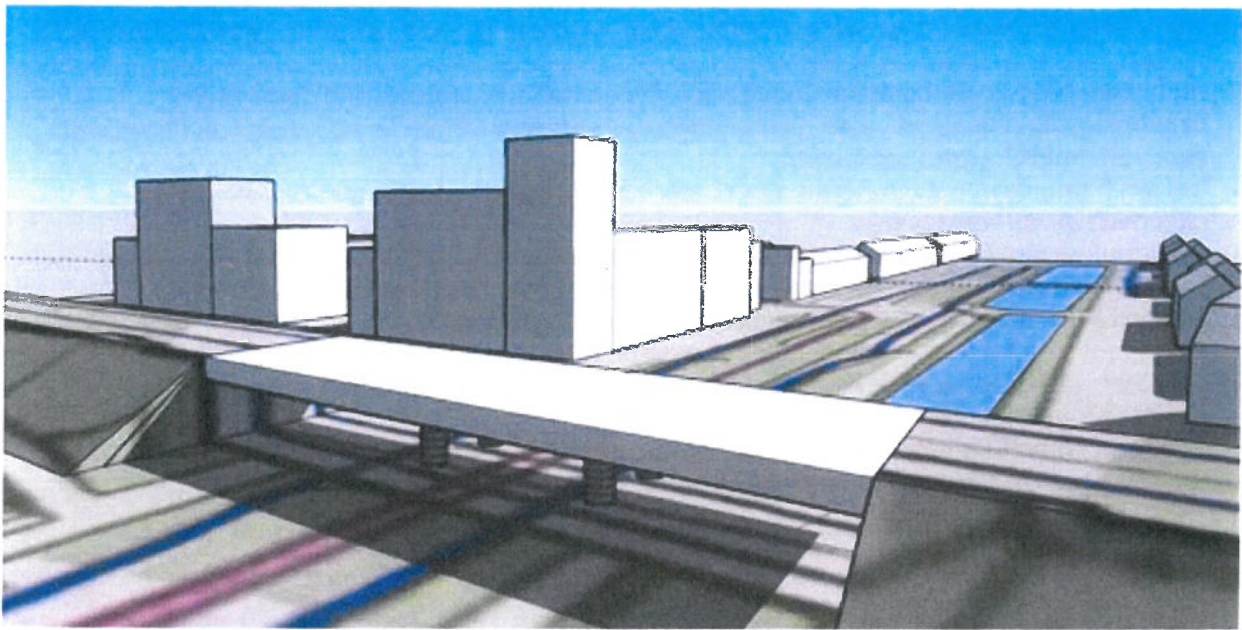
variant 2: 7 tot 9 verdiepingen langs het spoor
schaduwsituatie op 21 maart om 12:00 uur



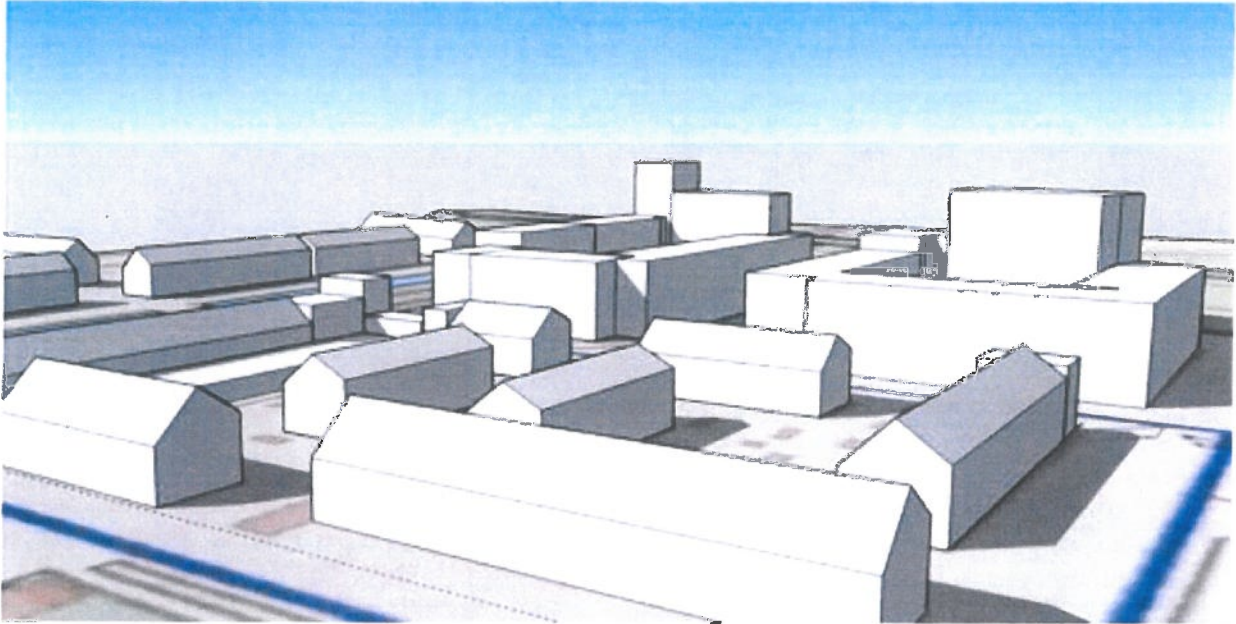
variant 2: 7 tot 9 verdiepingen langs het spoor
schaduwsituatie op 21 maart om 17:00 uur



variant 2: 7 tot 9 verdiepingen langs het spoor
 schaduwsituatie op 21 juni om 19:00 uur



variant 2: poortfunctie/hogteaccent 9 verdiepingen (30 m) toren op de hoek en 7 verdiepingen
 langs het spoor



variant 2: geleidelijke opbouw in hoogte van 9 tot 30 m vanuit de Sniep fase 10

Als het markeringspunt naar de spoorlijn wordt verplaatst, heeft dit de volgende voordelen:

- a) woningen die aan de noordkant in het blok komen hebben overdag een veel betere bezonningssituatie als de toren niet aan de zuidkant maar langs het spoor aan de noord-west kant van het blok wordt geplaatst;
- b) de woningen die in het blok komen zijn beter afgeschermd van de geluidbelasting die afkomstig is van de spoorlijn;
- c) er is sprake van veel minder (tot geen) schaduw hinder op de woningen in fase 10 – in het plan is dus veel meer rekening gehouden met de belangen van de toekomstige bewoners;
- d) de gewenste poortfunctie wordt duidelijker, zeker als de toekomstige bebouwing op de Kop Sniep erbij komt die eveneens langs de spoorlijn haar grootste hoogte kent;
- e) de toren van deelplan T ligt meer uit het zicht van de bestaande woningen op de Sniep, aan de overzijde van de Muiderstraatweg;
- f) Met een geleidelijke opbouw in hoogte naar de spoorlijn en in mindere mate naar de Muiderstraatweg wordt een betere overgang naar de bestaande laagbouw in de hele wijk Plantage de Sniep bereikt.

We hopen dat u de plannen, mede indachtig onze belangen, wil heroverwegen en serieus wil onderzoeken of een alternatieve oplossing mogelijk is. Tot een nadere toelichting van onze zienswijze zijn wij uiteraard bereid.