

Toelichting op de ingediende zienswijzen 1 t/m 8 – informatieve raadsvergadering –
deelplan T 'De Tramlus' 15/11/2018 - Deel 2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Eerst even dank aan de betrokken ambtenaren. De voorliggende stukken tonen aan dat onze zienswijze grondig bestudeerd werd en er werk van gemaakt is om onze argumentatie te volgen.

Toch heeft het er niet toe geleid de opzet van het plan aan te passen. Dit is teleurstellend.

Terwijl een hele reeks punten als voordeel genoemd worden, wordt dit voordeel als marginaal afgedaan.

Bepaalde argumenten van het college in de reactie op onze zienswijze kunnen we niet volgen, sterker nog, deze kunnen we gemakkelijk ontkrachten.

We zullen dit toelichten en middels beeldmateriaal proberen duidelijk te maken waar het ons om gaat:

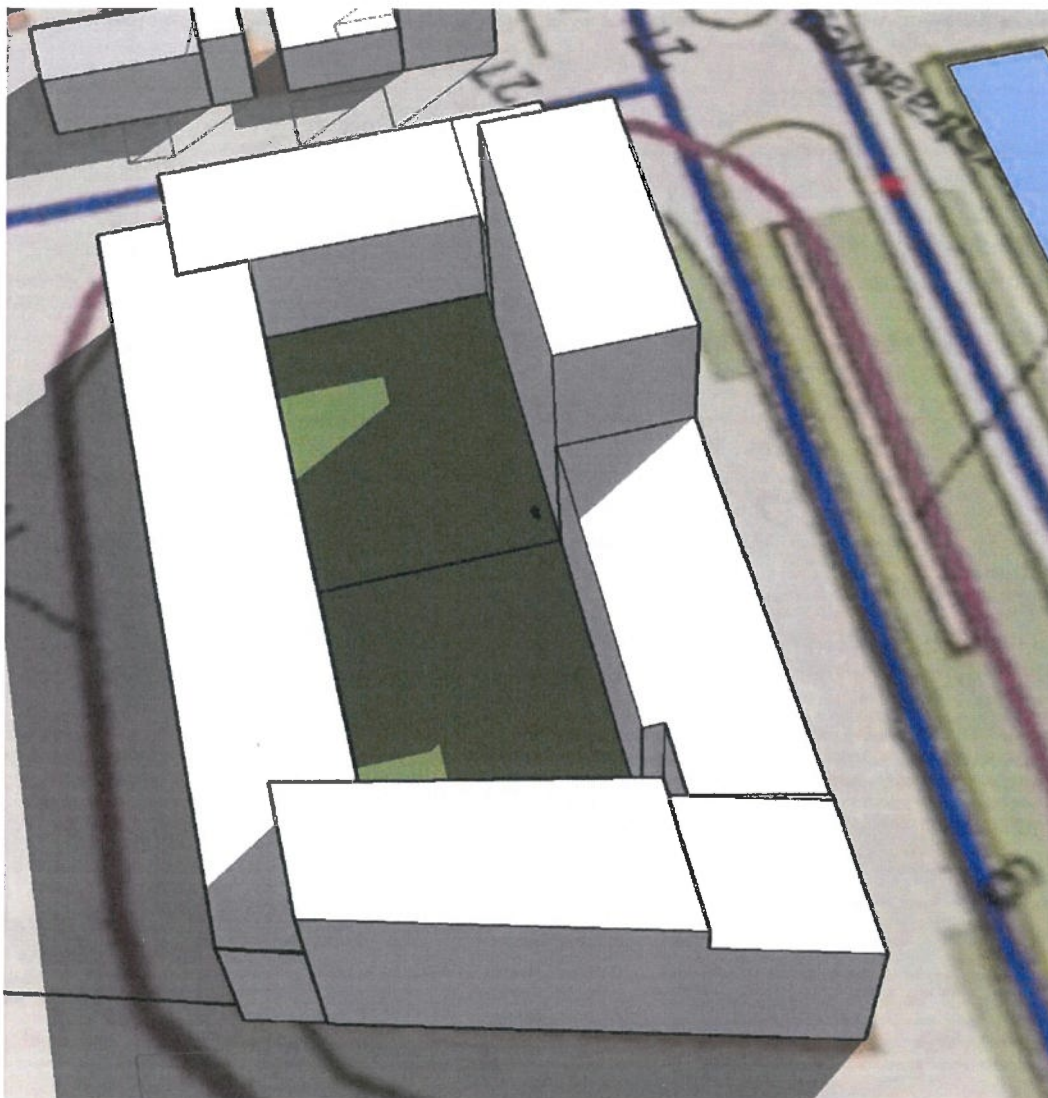
Wat willen wij als bewoners (en we hopen ook de bestuurders) van Diemen in het algemeen en van de Sniep in het bijzonder?

Een prettig woonhof, al dan niet bestaand uit verschillend ontworpen gebouwen met een open sfeer, een groen binnenterrein met verblijfskwaliteit waar je kunt zitten en spelen. Dit alles mag best een hoogteaccent hebben mits het de sfeer niet aantast. Hieronder een voorbeeld uit IJburg, 5 verdiepingen met verhoogt paarkeerdek en toren op de noordoosthoek.



Vooraf met de geplande toren in het voorliggende plan hebben wij daarom moeite. We vinden dat de toren op de nu geplande locatie de sfeer van de hele omgeving en in het bijzondere de verblijfskwaliteit binnen het blok zelf te veel aantast.

Een brede toren aan de zuidwestzijde binnen dit lang, smal en volledig gesloten bouwblok moet je niet willen. Waarom?



Omdat hij altijd onprettige schaduwhinder voor bewoners aan de noord-, oost- en westkant van het blok geeft en omdat dit een intimiderende benauwende werking op het binnenterrein van de blok heeft.

Het hoogteaccent te verplaatsen naar de spoorzijde is daarom voor ons begrip een heel logische stap om met behoud van de beoogde bebouwingsdichte de leefkwaliteit van het binnenterrein en daarmee van de bewoners te waarborgen.

Dit levert in onze ogen voordelen voor licht, lucht en geluid op, kortom het verhoogd het woongenot en is eerder passend in een wijk als de Sniep.

Dat het geen onoverkomelijk probleem is tonen tal van projecten aan. Niet voor het laatst baseert de opzet van Hollandpark op deze gedachte. Hoewel de hele wijk een ander karakter heeft en een veel dichtere bebouwing kent zijn de hoogteaccenten aan de randen van de wijk geplaatst (noord- en oostkant).



De argumentatie dat de brandweer het onwenselijk zou achten een toren langs de spoorlijn te plaatsen vinden wij niet overtuigend, gezien het feit dat er talrijke vergelijkbare torens binnen Diemen gerealiseerd of in aanbouw zijn en het naastgelegen blok M een vergelijkbare toren kent.



(Hollandpark, oplopende hoogte tot 9 verdiepingen langs het spoor)

Geluid

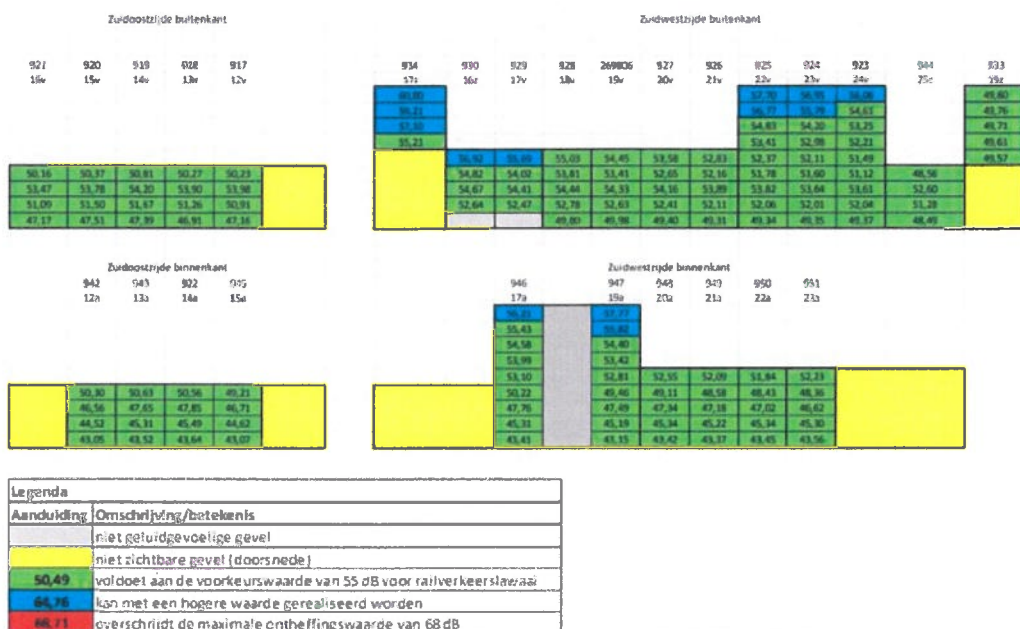
Hierbij verwijzen we graag naar onderstaand rapport van juli 2017, pagina 22



Op pagina 22 worden alle geluidsmetingen grafisch weergegeven. Er is te zien dat de grenswaardes voor maximaal toegestane geluidsbelasting bij de toren langs de Muiderstraatweg op de bovenste 2 verdiepingen wordt overschreden (blauwe kleur). Sterker nog, de toren kent zowel aan de straat- als ook aan de binnenterreinkant een overschrijding.

Anders dan hoogteaccenten langs het spoor heeft de toren op de bovenste twee verdiepingen geen geluidsluwe kant. Dit betekent dat er aan beide zijden extra isolerende maatregelen genomen moeten worden ook al zijn de absolute waardes iets lager dan langs het spoor.

De extrakosten die hier aan twee gevelkanten gemaakt moeten worden zou je ook aan een kant langs het spoor kunnen investeren in de gesloten galerij.



Figuur 4-3: Gevelaanzichten huidige verkavelingsvariant van deelpien T.



De geluidsmetingen geven aan dat er slechts een marginaal voordeel voor de buurt zou zijn bij verplaatsing van het hoogteaccent naar het spoor en dat eerder een negatief effect ontstaat door extra hoekappartementen langs het spoor die zwaarder belast zijn dan andere appartementen. 3 of 4 appartementen zouden extra belast zijn, afhankelijk van de gekozen variant.

Wat er niet wordt gezegd is dat ons plan ook twee extra appartementen in variant 1 kent, er dus meer woningen gerealiseerd zouden worden dan in het voorliggend plan. Het zal geen probleem zijn twee (extra belaste) appartementen uit de hoeken te schrappen. Daarmee schrap je dan wel het hoogteaccent van het blok.

Echter, geachte leden van de raad en leden van het college, ook met 5-6 verdiepingen is het gehele blok op zich al een hoogteaccent in de skyline van zowel Muiderstraatweg als ook Hardveldseweg waar doorgaans tussen 1,5 tot 4 en 2,5 tot 4 verdiepingen gebouwd zijn!

Licht

Uit de schaduwtekeningen blijkt een verschuiving van zonuren in de avond tegen zonuren overdag.

Volgens het college zou dit geen voordeel voor de bewoners van het blok opleveren. Dit klopt niet! Wij vinden het meten met twee maten. U laat de zonuren 's avonds hier heel zwaar wegen.

Terwijl de toekomstige bewoners van blok 10, die bij het voorliggende plan in een vergelijkbare situatie zitten met hun beschaduwing in de avonduren afgescheept worden met een 'marginaal voordeel eind juni tussen 17.45 en 19.50 uur' zou ons plan voor de bewoners geen verbetering betekenen.

Ja, in onze varianten komt meer schaduwvorming binnen het blok in de zomer tijdens de avonduren. Hier staat tegenover dat er sprake van aanzienlijk betere bezonning overdag het hele jaar door is en met name tijdens de donkere wintermaanden. Vanaf eind september tot eind maart draait de zon helemaal niet meer zo ver dat er beschaduwing door het hoogteaccent in de van ons voorgestelde varianten zou kunnen ontstaan.

Blijkbaar kunnen we onze bedoelingen met een kijk naar bezonning alleen niet voldoende duidelijk maken.

Het gaat ons hier niet om een wiskundige meeting van hier een half uur meer en daar een half uur minder, het gaat ons om de sfeer.

...De vraag om hoe licht en zichtbare lucht op het gevoel van mensen werkt; de ervaring van een prettige leefomgeving en hoe deze samenhangt met de proporties en belichtingsinvloeden van de omliggende bebouwing.

Laten we even het vogelperspectief inruilen voor een standplaats op de hoek van het binnenterrein.

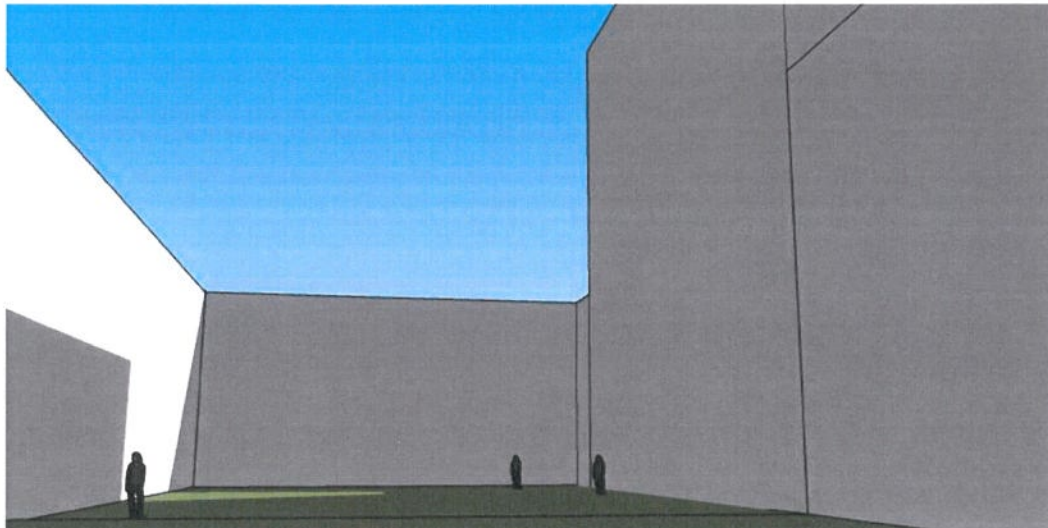
De bewoners van de (meeste) huurwoningen hebben geen andere 'leefzijde' dan het binnenterrein. De tram rijdt immers voor hun appartementen langs, gemiddeld elke 10 minuten, er is trein- en autoverkeer.

De kwaliteit van inrichting en recreatiewaarde van het binnenterrein komt daarom grote betekenis toe.

Als men begint hierover na te denken is meestal het budget al op, helaas. Er kunnen nog even wat plantenbakken worden neergezet, voor een boom, die in de onderliggende parkeergarage een plek nodig heeft is het dan al te laat.

Hoe minder budget voor een mooie aankleding hoe belangrijker de kale ruimte.

Lucht



(21/03/12.30 uur met toren van 9 verdiepingen aan de zuidzijde)

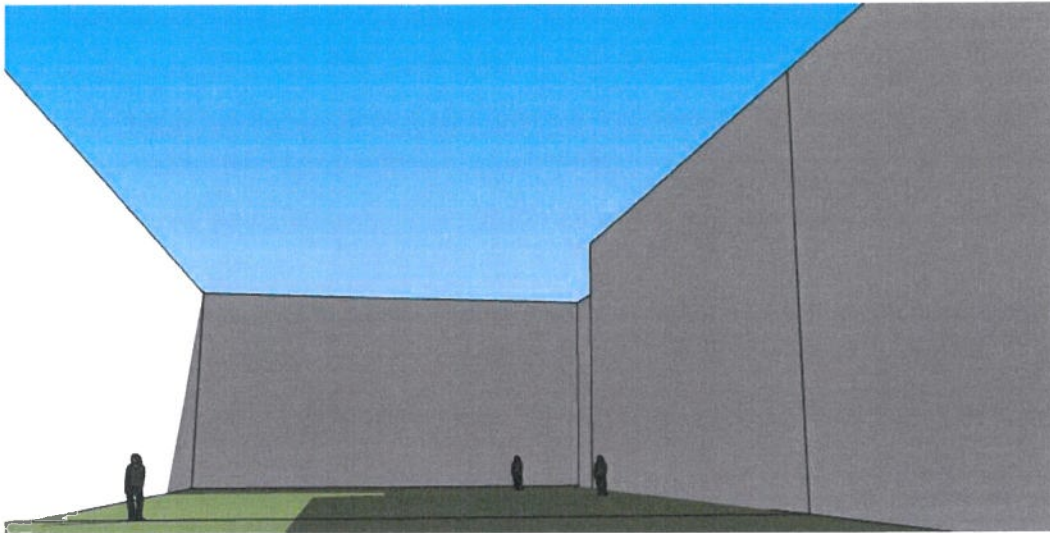
Door de ligging van de toren aan de Muiderstraatweg belemmert deze de sfeer van het binnenterrein elke dag meerdere uren. Door de schaduwvorming werkt hij intimiderend.

Vooraf van oktober t/m maart ligt het binnenterrein vele uren van de dag in de schaduw. Doordat het blok gesloten is werkt dit benauwend. Een opening lijkt wenselijk maar door de geluidsbelasting van buitenaf onhaalbaar. Er is geen vluchtroute voor het oog. Doordat het blok lang en smal is mist het binnenterrein volume. Is dit een ruimte met verblijfskwaliteit?

In realiteit zal het binnenterrein nog smaller en benauwder ogen omdat er in de tekeningen geen rekening is gehouden met de in de plattegrond zichtbare galerijontsluiting links en rechts. De galerij komt nog in het binnenterrein te staan. Je

hebt de hoge muur precies aan de 'verkeerde kant' waardoor je de hele dag lang tegen een donkere muur opkijkt.

Zonder die toren heb je een heel ander gevoel, er is lucht en ruimte. Een toren langs het spoor ligt vele uren van de dag in de zon, je kijkt daarom tegen de zonnige kant aan wat een positieve invloed op de sfeer van het binnenterrein heeft.



(21/03/12.30 uur zonder hoogteaccent aan de zuidzijde)

Geachte leden van het college en de raad, we begrijpen wel dat het proces al vergevorderd is, misschien al afspraken gemaakt zijn met de ontwikkelaar, de belegger en mogelijk zelfs de bouwer.

Toch vinden wij dat het plan tekort schiet en te weinig naar de leef sfeer van de 'moderne' mens kijkt.

Waar is de visie op de binnentuin als verblijfsgebied, mogelijk in combinatie met het parkeren? Waar zijn car-sharing plaatsen en elektrische laadpalen al dan niet samen met blok M. Hoe kunnen die invloed hebben op de parkeernorm? Is er incidenteel natuurlijk licht in de parkeergarage?

Bovengenoemde 'sfeerpunten' creëren ook marktwaarde als zij van begin af aan goed geïmplementeerd zijn in het plan. Licht is gratis in deze fase! 'Achterafoplossingen' hebben dit waarde-creërende effect meestal niet.

Geachte leden we vragen u daarom nogmaals het voorliggende plan te heroverwegen.

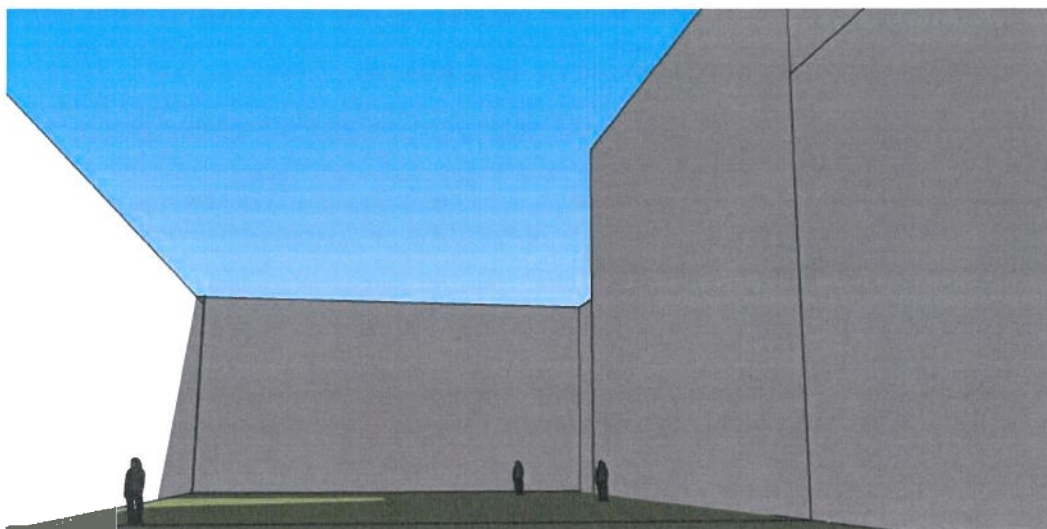
Mochten de door ons ingediende varianten markttechnisch niet haalbaar/ of ongewenst blijken is er altijd nog een tussenvariant:

In het voorliggend plan wordt de toren langs de Muiderstraatweg verlaagd naar 7 verdiepingen. Met behoud van een hoogteaccent komt deze kleinere toren geluidstechnisch helemaal binnen het groene bereik (zie geluidsonderzoek boven) Het binnenterrein van het blok ervaart een opwaardering, er is voor allen minder schaduwhinder, voor bewoners van fase 10 vervalt dit zelfs helemaal.

De 5 appartementen die de toren in dat geval 'mist' kunnen langs het spoor gerealiseerd worden al dan niet inclusief de noord-west hoek van het blok. Hier zou doorgerekend moeten worden hoe dit financieel haalbaar is. We kunnen ons niet voorstellen dat onder deze marktomstandigheden een belegger afhaakt als het plan verder in alle punten erop vooruit gaat.

Tekentechnisch is deze aanpassing van de bouwvolumes binnen een paar dagen te doen en loopt het proces nauwelijks vertraging op.

U denkt misschien dat die vijf appartementen verschuiven de moeite niet waard zijn. In onze ogen is het dit zeker. Het is met behoud van ieders belangen een goed compromis.



(21/03/12.30 uur met toren van 7 verdiepingen)

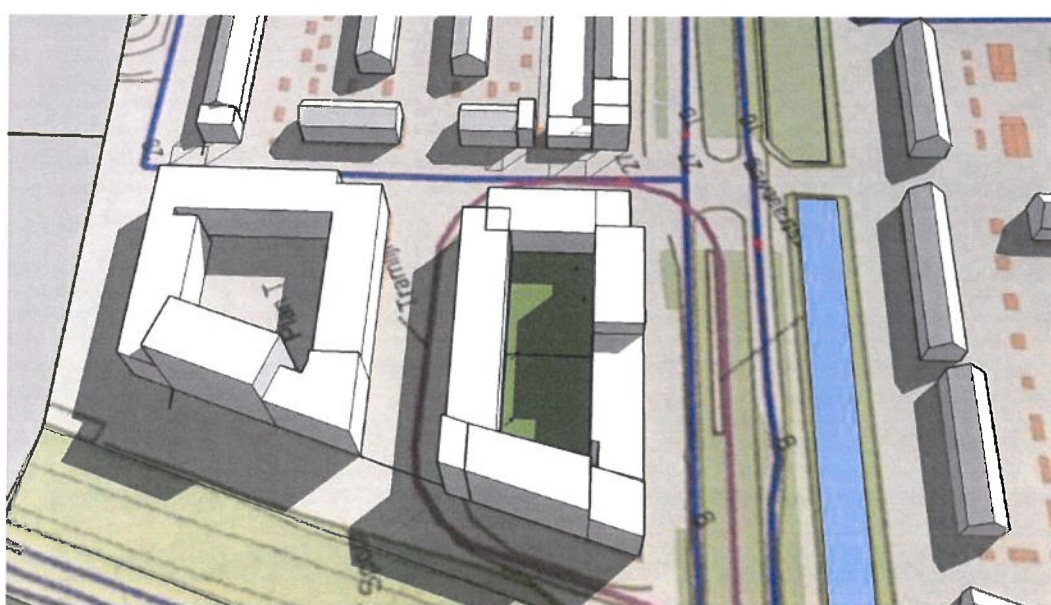
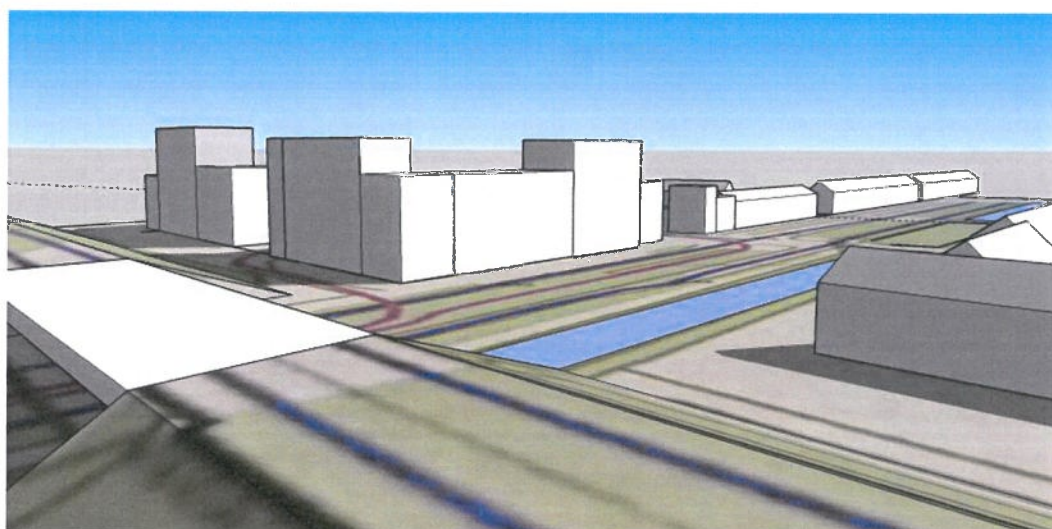
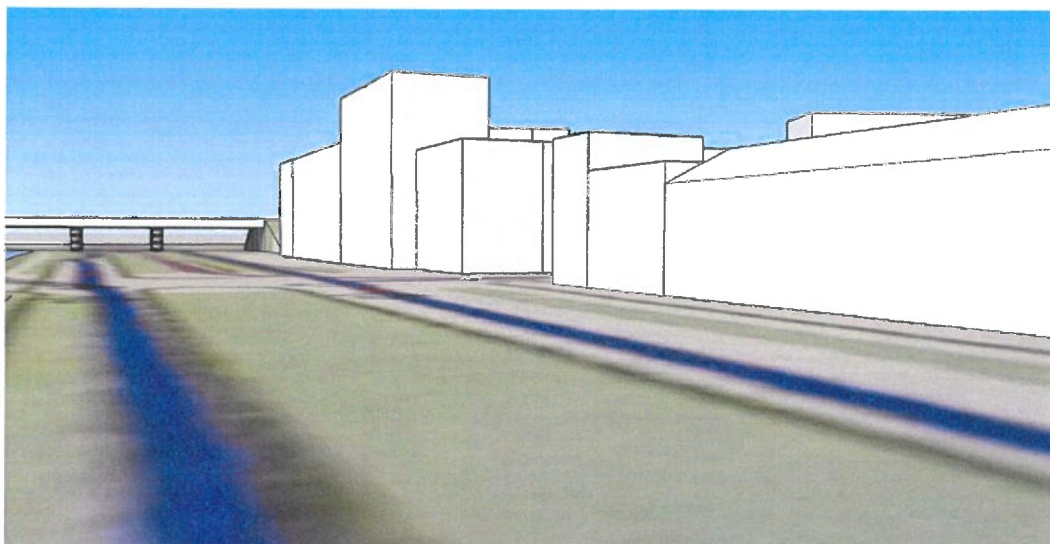
Geachte leden van het college en leden van de raad,

Bouw een mooi stukje stad voor de toekomst!
Er is een fantastisch begin gemaakt met de nieuwe aanleg van de Muiderstraatweg.

Kies voor meer woonkwaliteit!

Hartelijk dank,

Bijlage: hoogteaccent met 7 verdiepingen



Bijlage: bewerkte artist impression met toren van 7 verdiepingen

