

Wat zegt de Hoogbouwvisie over het Zonnehofgebied.

Forum Flehite 20 mei 2020

In de hoogbouwvisie wordt heel duidelijk het belang aangegeven dat bij de hoogbouwplannen in Amersfoort rekening moet worden gehouden met de historische binnenstad. Hieronder zijn de alinea's aangehaald die in de hoogbouwvisie zijn opgenomen waarin de waarde van de historische context is benoemd. Met name punt 8 is bij de discussie over het Zonnehofgebied van belang in verband met de vraag wat een hoogteaccent is.

Hoofdstuk Samenvatting

1.

De historische binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort: het bepaalt in belangrijke mate de identiteit van de stad. De Onze Lieve Vrouwetoren speelt daarin een belangrijke rol als beeldmerk en herkenningspunt. Daarmee moeten we zorgvuldig mee omgaan.

2.

Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: "Nee, tenzij"-gebieden

- *In het 'aandachtsgebied van de binnenstad' moet voorzichtig met hoogbouw om worden gegaan om deze identiteit te behouden.*

3.

Hoogbouw (van 8 tot en met 16 lagen) moet passen binnen bovenstaande voorwaarden én van betekenis zijn voor het stadsdeel waarin deze gelegen is.

Analyse

4.

3.2 Historisch waardevolle gebieden

Amersfoort bezit een aanzienlijk aantal beschermde stadsgezichten en monumentale gebouwcomplexen. Er zijn twee door het rijk beschermde stadsgezichten: de historische binnenstad en het Bergkwartier. In deze gebieden kan hoogbouw een grote invloed hebben op de cultuurhistorische waarden, waardoor er met grote zorgvuldigheid een afweging moet plaatsvinden of hoogbouw in deze gebieden past.

5.

Als hoogbouw aan een zichtlijn wordt gesitueerd moet het gebouw het zicht op de toren begeleiden en versterken. Dit vraagt om terughoudende architectuur, die het primaat van de Onze Lieve Vrouwetoren respecteert. Als nieuwbouw binnen het gebied van de zichtassen wordt gesitueerd moet worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor informele doorkijkjes op de toren.

6.

Rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad

*De historische Binnenstad is van onschatbare waarde voor Amersfoort; het vormt de identiteit van de stad. De hoogteaccenten bestaan hier vooral uit kerktorens met de Onze Lieve Vrouwetoren als een symbolische identiteitsdrager voor de hele stad. Het toevoegen van hoogbouw moet zorgvuldig worden gedaan in een stad met een historische context. **Maar ook het zicht op en het zicht vanuit de binnenstad vraagt om bescherming. De randen en met name de Stadsring spelen hier, als afbakening van de historische binnenstad, een belangrijke rol.***

Rond de binnenstad markeren we een zone (aandachtsgebied) waarbinnen bijzondere aandacht wordt gevraagd. Het respecteren van de specifieke kwaliteit van de binnenstad (vanuit welke punten in de binnenstad is de hoogbouw zichtbaar?) en de radialen (blijft de Onze Lieve Vrouwetoren de zichtas bepalen?) staat hier voorop en bepaalt in welke mate hoogbouw hier mogelijk is.

Hoofdstuk Visie

7.

4.1.1 Gebieden waar we voorzichtig zijn met hoogbouw: "Nee, tenzij"-gebieden

- *Het aandachtsgebied van de Binnenstad; van belang is de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht te behouden. **Dat is tweeledig, namelijk van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.** Van binnen naar buiten: hoogbouw zal niet in storende mate zichtbaar moeten zijn vanuit de binnenstad. Dit zal met beelden moeten worden aangetoond. Van buiten naar binnen: het is van belang de zichtlijnen op de Onze Lieve Vrouwetoren én de toren van St. Joriskerk te*

respecteren, zodat deze beide torens de hoogtepunten binnen de zichtassen blijven vormen.

Hoogbouw aan de zichtassen begeleidt de blik en trekt niet de aandacht af van de zichtlijn.

8.

4.1.3. Bijzondere gebieden

- De historische binnenstad heeft een eigen identiteit met 'eenheid in verscheidenheid', samenhang en kleinschaligheid als belangrijkste kenmerken. Hierbinnen is hoogbouw niet passend.

- Aan de Stadsring is de invloed van de binnenstad voelbaar en moeten plaats, vorm en hoogte voldoen aan de volgende criteria:

- de hoogbouw mag niet in storende mate zichtbaar zijn vanuit het rijksbeschermd stadsgezicht de Binnenstad;

- de hoogbouw moet op evenwichtige wijze aansluiten op de gemeentelijke monumenten langs de Stadsring;

- de zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren wordt vanuit de radialen begeleid.

Aan de Stadsring past middelhoogbouw tot 9 lagen en wordt hoogbouw niet aangemoedigd. Een uitzondering hierop is de hoek Utrechtseweg/Stadsring. Samen met het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg markeert deze de route van het station naar binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding tussen binnenstad en station zijn op deze plekken hoogteaccenten mogelijk ('stepping stones'). Ook de Zonnehof is gelegen in het 'aandachtsgebied binnenstad'.

Hoofdstuk Hoogbouweffectenrapportage

9.

Thema 2: Beleving en inpassing in de omgeving Stedenbouwkundige en landschappelijke context

Naast de standaard stedenbouwkundige analyses en studies die bij een ontwikkeling van een gebouw of gebied van belang zijn dienen de effecten van hoogbouw in de directe omgeving en de effecten op grotere afstand inzichtelijk gemaakt te worden, als ook de inpassing in de omgeving, de inpassing in de stedenbouwkundige structuur en eventuele wijzigingen van het stadssilhouet. Hierbij is van belang of het een ontwikkeling van een solitair gebouw is of dat er in de directe omgeving meerdere ontwikkelingen spelen. In geval van meerdere ontwikkelingen vragen we een gebiedsvisie om **de samenhang** te kunnen beoordelen.

Eventuele hoogte beperkende aspecten worden meegenomen en benoemd, onder andere de afweging of de identiteit van de binnenstad en 'het aandachtsgebied binnenstad' voldoende wordt gerespecteerd. Effecten op de omgeving en mogelijke effecten op zichtlijnen worden zichtbaar gemaakt met behulp van kaart- en beeldmateriaal: visualisaties, zichtlijnen, fotomontages etc.

Cultuurhistorische context

Bij plannen voor hoogbouw is in alle gevallen een gebiedsanalyse noodzakelijk. Hierin worden de kenmerken van het gebied beschreven en wordt gemotiveerd welke plaats hoogbouw in dit gebied zal gaan innemen en welke gevolgen dit voor het gebied zal hebben.

Indien de hoogbouw in het aandachtsgebied van het beschermd stadsgezicht Binnenstad is gelegen moet de impact van de hoogbouw op het stadsgezicht worden aangetoond, zowel gezien vanuit de binnenstad naar de bouwlocatie als vanaf de bouwlocatie naar de binnenstad. Ook hier zijn beelden/perspectieven nodig.

Als de hoogbouw aan een zichtlijn is gelegen dient te worden aangetoond op welke wijze deze zichtas op de Onze Lieve Vrouwetoren of de toren van de Sint-Joriskerk door de hoogbouw wordt begeleidt.

De dominantie van de torens is uitgangspunt en de hoogbouw trekt niet de aandacht weg van deze voor Amersfoort zo structuurbepalende lijn.

Als nieuwbouw binnen het gebied van de zichtassen wordt gesitueerd moet worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor informele doorkijkjes op de OLV-toren.

Indien de hoogbouw in de directe omgeving van een rijks- of gemeentelijk monument of een beeldbepalend pand wordt gesitueerd, dient de overgang van het monumentale object naar de hoogbouw met zorg te worden vormgegeven.

In bovenstaande gevallen worden de plannen ter beoordeling voorgelegd aan de Erfgoedcommissie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de gevolgen van de nieuwbouw op de aanwezige cultuurhistorische waarden.