

Memorandum

Aan : Afstemmingsoverleg
Van :  
Datum : 7 december 2018
Onderwerp : Ontwikkeling hoek Hooftstraat/Brederostrat
Afschrift aan :

Op de hoek van de Brederostraat ligt volgens het bestemmingsplan 'Spieghelbuurt een bouwlocatie, die in het kader van de herstructurering door Woonwaard zou worden ontwikkeld. Door de crisis is deze ontwikkeling tot nu toe niet opgestart. Het bestemmingsplan geeft ter plaatse de bestemming 'gemengd' met een hoogte van vier bouwlagen en een maximum woningaantal van 25. Bedoeling van het bestemmingsplan was dat het parkeren in het bouwblok zou worden opgelost.

Recentelijk heeft Woonwaard aangegeven de ontwikkeling te willen opstarten. Evenwel kan er niet meer ontwikkeld worden op de in het bestemmingsplan gedachte wijze. Door de gewijzigde regelgeving kan Woonwaard alleen in de sociale sector ontwikkelen. In bijgevoegde brief geeft Woonwaard de huidige gedachten over de ontwikkeling van de kavel weer. De gemeente wordt gevraagd medewerking te verlenen aan deze gewijzigde ontwikkeling. Het voorstel van Woonwaard is op een aantal aspecten getoetst.

Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan kunnen er 25 appartementen worden gerealiseerd en mag er alleen vanaf de eerste verdieping of hoger worden gewoond. Het aantal voorgestelde appartementen (24 appartementen en 6 eenkamerwoningen) en de woonfunctie op de begane grond zijn in strijd met het bestemmingsplan. Qua rooilijnen en hoogte blijft het voorstel binnen het bestemmingsplan. Om het plan te realiseren is een afwijkingsprocedure noodzakelijk. Gezien de aard van de strijdigheden is een kruimelprocedure mogelijk.   klopt dit?)

Stedenbouwkundig

Massa en positionering: Het gebouw zorgt voor een heldere begrenzing van het Vondelplein. Met de gekozen opzet ontstaat een groter plein dan in het bestemmingsplan voorzien is. De bomen kunnen grotendeel behouden blijven. De voormalige Vondelschool komt met zijn herkenbare kapvorm vrij te staan. Dit is een goed alternatief voor het min of meer inpakken van de voormalige Vondelschool, ook al is de gevel aan de betreffende zijde niet de meest representatieve. (Er moet in ieder geval aandacht komen voor de privacy van de kopwoning). De extra ruimte zorgt ervoor dat cafetaria Kwalitaria meer los als paviljoen in de ruimte komt te staan.

De bestaande terug liggende woningen aan de Hooftstraat krijgen met dit een compacter appartementengebouw meer relatie met het plein en het plein is daardoor wat ruimer. De ruimte voor deze woningen gaat echter bij welke bebouwingsvariant dan ook niet echt een onderdeel van het plein maken. Daarom is het goed dat er een helder alzijdig gebouw komt te staan dat de entree van de Spieghelbuurt markeert.

De afstand tussen de bebouwing en de voormalige Vondelschool is 3,7 meter. Dit zorgt ervoor dat het plein een duidelijke begrenzing krijgt, maar de maat is wel minimaal. Wellicht is hier nog iets in te schuiven, ten gunste van de privacy van de bestaande woningen, ook afhankelijk van de bestaande en nieuwe buitenruimtes. Het al of niet aanbrengen van een looproute tussen de gebouwen is iets om mee te nemen in het ontwerp van de buitenruimte in samenhang met de gebouwen, samen met de bewoners van de voormalige school.

Uitstraling van het gebouw: De alzijdigheid van het gebouw door een portiekontsluiting is een goede oplossing. Ook het idee in de plint (maatschappelijke) functies mogelijk te maken is positief. De begane grondlaag met functies aan het Vondelplein zorgt voor verlevendiging en transparantie van de gevel. Het is niet de bedoeling dat aan de pleinkant auto's kunnen komen. Het gebouw staat in het groen. (met evt. een wandelpad voorlangs) Als op de begane grond woningen komen is de vormgeving van de buitenruimtes een belangrijk aandachtspunt. Voor wat betreft buitenruimtes, gevelkarakteristiek e.d. is het beeldkwaliteit leidend. De hogere begane grond laag is hier van toepassing.

Parkeren

Als uitgegaan wordt van de huidige situatie met een langspaarkeer oplossing aan de Brederostraat, kan het profiel iets smal blijven. Gewenst is er een duidelijk hiërarchisch verschil tussen Hoofdstraat en Brederostraat. Overigens is het karakter van de Brederostraat wel afwijkend van de andere dwarsstraten, dus als haaks parkeren het enige haalbare is (zoals ook door bewoners van de voormalige Vondelschool en Brederostraat wordt bepleit), dan alleen als hier wel wat bomen tussen komen, en de hoek daardoor wordt benadrukt. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de looproute aan de oostzijde van de Brederostraat wordt geprojecteerd, want daar wordt het voetpad in ieder geval niet onderbroken door parkeerritten. Bij de inrichting van de parkeerplaats moet genoeg ruimte aangehouden worden tot het voormalige schoolgebouw en het groen.

Het plan voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen in een 'parkeerkoffer' en 14 parkeerplaatsen aan Brederostraat en wijkt daarmee af van het uitgangspunt te parkeren op eigen terrein. Gezien de parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning en het feit dat er nu reeds 7 parkeerplaatsen aanwezig zijn aan de Brederostraat (nog afgezien van de maatschappelijke functie op de begane grond) zijn de nu getekende 32 parkeerplaatsen onvoldoende. De parkeerplaatsen lijken als openbare parkeerplekken te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de bewoners van het voorgestelde bouwblok in aanmerking komen voor een parkeervergunning, waardoor het nu al ervaren parkeertekort zal toenemen.

Wonen

Formeel is er geen afstemming gedaan. Voor het bestaande bestemmingsplan is dat geen probleem. Dat is onherroepelijk. Maar het plan is in strijd met het bestemmingsplan, zodat hiervan moet worden afgeweken. Er zou dus bezwaar kunnen worden gemaakt tegen het ontbreken van regionale afstemming.

Conclusie

Alles overziend lijken er geen overwegende bezwaren om in te stemmen met het door Woonwaard voorgestelde model. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn betrekkelijk klein en betreffen vooral het aantal woningen en de woonfunctie op de begane grond. Het plan voegt woningen toe in het goedkope segment, hetgeen als positief kan worden beschouwd. Daarnaast wordt het bouwvolume kleiner dan het bestemmingsplan toelaat, waardoor de voormalige Vondelschool prominenter in beeld blijft. Wel zal er meer parkeergelegenheid moeten worden gemaakt dan nu is getekend, hetgeen naar verwachting alleen zal kunnen op het in de omgeving. Voorgesteld wordt Woonwaard te berichten dat het voorliggende model een goed vertrekpunt is voor verdere planontwikkeling.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek