

INTERNE MEMO

Bestemd voor : College van burgemeester en wethouders
Van : Wethouder A.J.M. Scholten
Betreft : Vergelijking Stedenbouwkundig plan Holland Park (december 2014)
en Masterplan Bergwijkpark (augustus 2013)
Datum : 15 december 2014

Inleiding

In aanvulling op de Memo 'Vergelijking Stedenbouwkundig plan november 2014 Holland Park met Masterplan augustus 2013' van Soeters Van Eldonk architecten van 2 december 2014 worden in deze memo de afwijkingen tussen Masterplan Bergwijkpark en Stedenbouwkundig Plan Holland Park op een rijtje gezet. Reden hiervoor is dat de vergelijking van Soeters Van Eldonk architecten een algemeen beeld schets zonder aandacht te besteden aan de details.

Algemeen

1. Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de in het Masterplan (pag. 15) staat dat het doel daarvan niet is om voortschrijdende inzichten in de planvorming door ontwikkelende partijen tegen te houden. Het is juist de bedoeling dat de stedenbouwkundige invullingen in kunnen blijven spelen op een veranderende marktvraag. Ten aanzien van de in dit Masterplan genoemde regels, ambitie en richting is de 'geest' van dit Masterplan en niet de letter daarin leidend.

Gebiedsidentiteit, fasering

2. Pag. 5, Voorwoord: Het Masterplan heeft een ontwikkelingsstrategie die is gericht op een organische (geleidelijke) transformatie van Bergwijkpark naar een multifunctioneel woon-werkgebied.
3. Pag. 16 Masterplan: De identiteit die in Bergwijkpark wordt nagestreefd is die van een organisch gegroeide buurt met veel diversiteit in schaal en structuur. Het Stedenbouwkundig plan Holland Park streeft eenheid na.
4. Pag. 58: De clusters zijn op te vatten als buurten met een grote interne samenhang maar met een eigen karakter. Dit wil overigens niet zeggen dat de architectuur in een cluster één eenheid moet zijn. Variatie is juist belangrijk om de eerder genoemde "Dorpse Stedelijkheid" te waarborgen. Door een variatie tussen de clusters na te streven en de totale samenhang niet te halen uit deze clusters maar juist uit het raamwerk is goed mogelijk om deelplannen later nog bij te stellen naar nieuwe wensen.

Het grootste verschil tussen Stedenbouwkundig plan en Masterplan zit in de ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsstrategie van het Stedenbouwkundig plan Holland Park is gebaseerd op een planmatige en integrale herontwikkeling van het gebied als eenheid middels sloop-nieuwbouw. De reden hiervoor is dat zich in de loop van het proces een ontwikkelaar heeft aangediend met de ambitie het gehele gebied te herontwikkelen. Het plan van Soeters impliceert een meer geregisseeerde planning over

een langere periode, waarbij diverse ontwikkelingen bijdragen aan een vooraf bepaald eindbeeld. Dit impliceert minder vrijheid in de uitwerking van de overige deelgebieden om aan deze ambities tegemoet te komen. Met name wanneer er fluctuaties zijn in de afzetmarkt van gestapelde woningen/appartementen, brengt dit het risico met zich mee dat de geponeerde stedenbouwkundige samenhang niet afgemaakt kan worden en je overblijft met gefragmenteerde delen van in samenhang ontwikkelde deelfases. Zolang dit in ruimtelijk opzicht 'afgeronde' delen zijn, hoeft dit niet per se een probleem te zijn. Het gewenste watermilieu en het verleggen van een deel van de Eekholt zijn planelementen in het Stedenbouwkundige plan, die het lastiger maken om op een later tijdstip een koerswijziging door te voeren.

In het plan Soeters zijn de clusters van ondergeschikt belang gemaakt ten opzichte van de gebiedsamenhang als geheel. De clusters uit het Masterplan waren ontstaan op basis van grondposities. Daar Snippe een groot deel van de grondposities heeft verworven, is het mogelijk geworden op een grotere schaal 'clusters' te maken. Zo is de bebouwing langs het spoor nu één samenhangend planonderdeel geworden (voorheen 3 clusters) en is het watermilieu nu 1 cluster geworden voorheen 2 clusters.

Consequenties:

- *Samenhang wordt beoogd op een groter schaalniveau en daarmee zijn de keuzes die hierin te maken zijn minder 'flexibel' geworden. Wanneer het lukt om op dit schaalniveau de ontwikkeling te vervolmaken, ontstaat er ook een gebied dat zich op een krachtige manier kan positioneren met een duidelijk uitgesproken identiteit. Het Masterplan ging uit van meerdere identiteiten welke te samen Bergwijkpark zouden vormen. Dit is een wezenlijk ander uitgangspunt, waar andere voor- en nadelen aankleven. Voor beide opvattingen geldt dat in de verdere uitwerking van het plan het van belang is om te blijven werken met afgeronde delen en afgeronde bouwblokken.*
- *De beschrijving van de clusters 1 t/m 6 op pag. 68-79 is grotendeels achterhaald met de nieuwe opzet van de bebouwing. De belangrijkste uitgangspunten blijven van kracht:*
 - *Bebouwingsmassa langs spoor.*
 - *Oriëntatie gevels op Singelstructuur.*
 - *Bebouwingsmassa langs het Park, oriëntatie van gevels op het park.*
 - *Bebouwingsmassa langs Bergwijkdreef, oriëntatie gevels op dreef.*
 - *Verbinden binnenstraat Diemervijver richting het oosten met de Bergwijkdreef en het plangebied Holland Park.*

Wijziging uitwerking Singelstructuur en Eekholt

5. Pag. 30: Ligging noordelijk deel Singel langs Bergwijkparkway is verplaatst t.o.v. ligging in Masterplan.
6. Pag. 30: Bergwijkparkway heeft een continu profiel met een dragende boomstructuur over de gehele lengte. Begeleidende waterpartij niet te veel onderbreken door allerlei autopassages, daarom gebeurt dit maar op twee plekken. Verkeerskundig: 50 km/u weg van asfalt met een buurtoverstijgend karakter en vrij liggend fietspad. Parkeren in de vorm van één zijde langsparkeren om een deel van de parkeervraag uit de omliggende clusters op te lossen.
7. Pag. 42: Singelstructuur: Continue, consistente parkachtige uitstraling, met een eenduidige uitstraling van de oevers, de beplanting en het pad.
8. Pag. 97: Locatie van parkeerplaatsen in raamwerk is achterhaald. Haaksparkeren i.p.v. langsparkeren langs Eekholt.
9. Pag. 98: Raamwerk: Op veel plaatsen wordt het water verbreed, maar is de positie gehandhaafd.
10. Pag. 98: Bij voorkeur natuurvriendelijke taluds langs water.
11. Pag. 102: Singelstructuur: Natuurvriendelijke oevers aan een zijde, met oeverbeplanting en bomen. Uitgangspunt voor de singelstructuur is een 'representatief' beeld, waarbij ecologie, landschap, recreatie en uitstraling hand in hand gaan. Daar waar de rand met taluds van het gebied kan 'verwilderen' wordt hier gemikt op een 'georganiseerd' representatief ecologisch beeld.

12. Pag. 103: Om zoveel mogelijk van de huidige kwaliteit van het groen te behouden is ervoor gekozen om de hoofdstructuur (de singelstructuur) op dezelfde plek te laten liggen. Dit maakt het mogelijk kwalitatieve bomen te behouden.
13. Pag. 114: Natuurlijke land-water overgangen, flauw talud 1:4 of nog vlakker; leidend tot een ondiepe (voor riet en lisdoddes geschikt) oeverzone van 4 m (in elk geval over de volledige lengte van de buitenzijde van de singelstructuur). Breedte water idealiter ca. 10/15 m.

In overleg met ontwikkelaar en Soeters is in een aantal intensieve workshops nagedacht over de Singelstructuur en de invulling van de Eekholt. De ontwikkelaar en Soeters zien graag een 30 km/h gebied ontstaan langs de Eekholt (50 km/h weg in Masterplan). Daarnaast wilden ontwikkelaar en Soeters graag de zone langs het spoor sterker verbinden met het watermilieu in het hart van de wijk. Ook lag er de wens om de Eekholt die recht lag meer te laten meanderen, zodat meerdere perspectieven ontstaan op de openbare ruimte en deze een meer 'besloten' karakter krijgen. Dit alles heeft geresulteerd in het ontwerp zoals het nu is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan. De weg en de Singel hebben een meer meanderend verloop gekregen met taluds die soms breed zijn met een natuurvriendelijk flauw talud en soms steiler zijn. De dieptepleinen lopen door over de Eekholt waardoor ze de lengterichting van de weg doorsnijden en tevens als snelheidsremmer fungeren. Er wordt haaks geparkeerd in plaats van langs. Met de verlaging van het snelheidregime van 50 naar 30 km/h is dit mogelijk, zodat ook aan de gestelde parkeernorm in de openbare ruimte kan worden voldoen. Het informele wandelpad loopt aan de binnenzijde van de Singel over de gehele lengte door en vormt een natuurlijke recreatieve wandel- en joggingroute vanuit het park en terug. Ter hoogte van de aansluiting met de Bergwijkdreef werd het water te smal, waarna ontwikkelaar en Soeters ervoor hebben gekozen het gebouw hier op poten te zetten en een deel van de bebouwing aan de noordzijde van de Eekholt iets terug te leggen. Daarmee is een consistent geheel ontstaan, dat op verschillende niveaus (stedenbouw, ecologie, verkeer en wensen ontwikkelaar) goed scoort.

Consequenties:

- *Stedenbouwkundig gezien vormt deze aanpassing op het Masterplan een verbetering. Er ontstaat een interessante openbare ruimte met meerdere perspectieven. De ruimtes worden op een 'prettige' manier omsloten door bebouwing, waardoor een 'intiemer' woon- en leefmilieu ontstaat. De variaties in brede en smalle taluds biedt aanknopingspunten voor een aantrekkelijke groene landschappelijke inrichting in plaats van de meer 'kunstmatige' rechte taludlijnen zoals die in het Masterplan waren opgenomen.*
- *In ecologisch opzicht is variatie in de taludbreedte goed voor de diversiteit en geen belemmering om als ecologische verbindingzone te dienen.*
- *Ook in het nieuwe plan voor de Singelstructuur kan een deel van de bomen aan de buitenzijde van de Singel blijven staan.*
- *In recreatief opzicht voldoet de uitwerking van de Singel aan de wens om het park 'ruimer' te maken door een ommetje via de Singel mogelijk te maken.*
- *Verkeerskundig biedt het verlagen van de snelheid naar 30 km/h de mogelijkheid om het gestelde aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Volgens de verkeersmodellen, voldoet het voorstel ook om de benodigde verkeersintensiteiten op een goede manier af te wikkelen. Een lagere snelheid is overwegend goed voor de verkeersveiligheid en milieubelasting.*
- *Het belangrijkste nadeel van de door gemeente en ontwikkelaar gevonden 'optimalisatie' zit in de fasering en het proces. Om een deel van het Stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren zal een deel van de Eekholt verlegd moeten worden. Dit heeft als nadeel dat wanneer het bouwproces daarna stopt, de gemeente blijft zitten met een onvoltooide groenstructuur. Vanwege dit nadeel is de fasering door de ontwikkelaar aangepast. In plaats van dat in Fase 2 (deelgebied 3) gestart wordt met de Blokken 18 en 19 wordt nu gestart met de Blokken 16, 17 en 21,*

waardoor de verlegging van de noordelijke Singel en Eekholt later in het project plaatsvindt. De risico's en financiële consequenties zijn dan lager.

Bijzondere plekken en hoogteaccenten

14. Pag. 46-48: Stuk over bijzondere plekken is deels achterhaald.

15. Pag. 52-53: Hoogteaccenten deels achterhaald. O.a. locaties 4 (en 3).

De meeste bijzondere plekken komen terug in het plan van Soeters, alleen dan als onderdeel van een 'bredere stedenbouwkundige visie'. De plekken langs de Eekholt horen nu bijvoorbeeld bij een reeks van dieptepleinen langs de Eekholt. De overige plekken blijven belangrijke gebieden, omdat dit de entrees van de wijk zijn. Hier zal in de uitwerking van het Structuurplan openbare ruimte invulling aan gegeven moeten worden. Voor een deel introduceert het Stedenbouwkundig plan ook nieuwe beeldbepalende plekken. Bijvoorbeeld in de zichtlijnen van het watermilieu en het plein met horeca aan het park.

Het principe van bebouwingsaccenten op belangrijke locaties in het stedenbouwkundige weefsel is overgenomen. Omdat er in het Stedenbouwkundige plan andere ruimtes worden voorgesteld en andere perspectieven op de openbare ruimte worden geïntroduceerd, betekent dit logischerwijs dat er ook een aantal andere bebouwingsaccenten worden voorgesteld. O.a. de 6 woontorens van ca. 15 bouwlagen in de bebouwingswand van ca. 6 bouwlagen langs het spoor op de koppen van de dieptepleinen langs de Eekholt (met hoogteaccenten op kop Bergwijkdreef van 9 bouwlagen en metrostation Verrijn Stuartweg van 9-11 bouwlagen). Dit is uitgewerkt conform de geest van het Masterplan, waarin op diverse plekken hoogteaccenten van 12 en 17 bouwlagen werden voorgesteld, en niet de letter. Dit is een voorbeeld waarbij de uitwerking de ambitie uit het Masterplan overtreft, zoals ook beoogd werd in het Masterplan.