

Reactie Kwaliteitsteam op advies Planteam Cementbouw,

d.d. 1 juni 2015.

Aanpassing van de reactie van het Kwaliteitsteam op het advies van het planteam. Aanleiding voor de aanpassing is de mail van [REDACTED] d.d. 02 april 2015 (in bijlage toegevoegd).

1. In de reactie wordt bezwaar gemaakt op volgende passage in het verslag:
Eerder hebben de bewoners van Shinzo aangegeven geen principieel bezwaar te hebben tegen een gebouw van 5 lagen. Bovendien zijn de appartementen met hun woonkamers gericht op het water, wat bevestigd wordt door een aanvraag om balkons aan te brengen aan de zuidgevel.
Het is juist dat deze uitspraken niet aan de orde zijn geweest in het gesprek en derhalve niet thuis horen in het verslag. Deze passage is verwijderd.
2. In de reactie wordt opgemerkt dat er verregaande zicht- en zonbelemmering zal ontstaan voor de onderste woonlagen.
Het Kwaliteitsteam stelt dat er door het hoekgebouw geen zicht- en zonbelemmering optreedt vanaf de 5^e bouwlaag.

Het Kwaliteitsteam wil ten aanzien van de positie en de hoogte van het hoekgebouw het volgende toevoegen:

- De locatie Cementbouw behoort al vanaf de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Piushaven tot de reeks ontwikkelgebieden. Op de locatie is in oorsprong tussen gemeente en ontwikkelaar een woonprogramma afgesproken van 66 appartementen. Het Regiedocument van 2005 laat een oplossing zien in de vorm van een U-vormig woonblok van 6 bouwlagen. In de periode tussen 2005 en 2015 is diverse malen op de locatie gestudeerd, waarvan in verschillende 2-jaarlijkse actualisaties van de stedenbouwkundige visie Piushaven, melding is gemaakt.

Zowel de Shinzo-toren als de Admiraal zijn realisaties ná vaststelling van de Ontwikkelingsvisie, het Regiedocument en de raamovereenkomst voor het gebied Piushaven. Deze documenten maken duidelijk dat het altijd de bedoeling is geweest op de locatie Cementbouw een programma te realiseren dat méér is dan grondgebonden woningen aan de straat volgens de bouwregels voor wonen in woongebied volgens de plansystematiek.

3. De laatste alinea over de herinrichting van de Schoenerstraat (parkeerstroken, de aangrenzende parkeerhavens en het laden en lossen) heeft inmiddels tot een integraal verkeerskundig ontwerp geleid dat voorgelegd wordt aan het planteam openbare ruimte én aan het planteam Cementbouw.
4. De overige opmerkingen van de reactie zijn besproken maar geven geen aanleiding om het advies van het Kwaliteitsteam op onderdelen aan te passen.

Reactie Kwaliteitsteam Piushaven op advies Planteam Cementbouw,

aangepast d.d. 1 juni 2015

Betreft:

Bouwplan locatie Cementbouw d.d. 12-01-2015

Opdrachtgever: BPD Ontwikkeling bv, Frans van den Boomen, ontwikkelingsmanager

Architect: Bo2, Paul Goltstein

Ingebrachte stukken, zie bijlage.

- Bouwplan locatie Cementbouw, d.d. 12-01-2015
- Advies verkeerskundige 29-01-2015
- Advies planteam Cementbouw d.d. 26-01-2015

Bespreking in Kwaliteitsteam.

Het Kwaliteitsteam heeft tijdens haar vergadering van 09-02-2015 een afvaardiging van het planteam Cementbouw ontvangen om hun gedeeltelijk negatief advies over het stedenbouwkundig plan voor de locatie Cementbouw toe te lichten.

De punten van kritiek zijn vooral gericht tegen de bouwhoogte van het appartementsgebouw op de hoek Piushaven – Schoenerstraat, het sociaal programma in het binnengebied en de mate van uitwerking. Daarnaast worden opmerkingen gemaakt over plotse planwijzigingen en het gevoel dat het planteam voor voldongen feiten wordt geplaatst.

Positie en volume van het appartementsgebouw.

In het Kwaliteitsteam zijn de planwijzigingen toegelicht. In de eerste opzet was het appartementsgebouw bedoeld voor sociaal programma en de parkeervoorzieningen werden gedacht op de openbare parkeerplaats Schoenerstraat. Om die reden kon het programma zich beperken tot 5 bouwlagen, met een commerciële functie op de begane grond.

Deze opzet bleek na een aantal overleggen om volgende redenen niet haalbaar:

- er was geen overeenstemming tussen ontwikkelaar en gemeente over de financiële uitgangspunten voor sociale koop en er kon ook geen garantie worden gegeven over het behoud van de status sociale koopwoning (maatschappelijk gebonden eigendom);
- de ontwikkeling in de programmering van de parkeerplaats Schoenerstraat liet niet meer toe om vaste parkeerplaatsen voor sociaal programma te voorzien.

Bovendien is de locatie van het appartementengebouw voor iedereen duidelijk een top locatie die om top programmering vraagt, in plaats van sociaal.

Omdat lang werd vastgehouden aan de eerste opzet werd de consequentie voor de hoekoplossing inderdaad laat zichtbaar voor het planteam.

Niettemin is naar een oplossing gezocht die een evenwichtig antwoord kon bieden voor:

- de privacy, bezonning en uitzicht voor direct omwonenden;
- de parkeerbehoefte;
- de doorwaadbaarheid van het woongebiedje.

Het appartementengebouw en de naastgelegen woningen aan de Piushaven zijn ca 1,2 m opgetild om half verdiept parkeren te realiseren.

De toegang tot de parkeergarage is onder het appartementsgebouw geschoven om een publieke doorgang te kunnen houden tussen Piushaven en Galjoenstraat via het pocketpark.

Vanwege de haalbaarheid zijn twee bouwlagen als luxe dakappartementen toegevoegd over de helft van de plot.

Boven de 5 lagen wordt de hoek ten opzichte van de toren boven Shinzo zodoende vrijgehouden, waardoor de zicht belemmering op het water en de bezonning nagenoeg niet verslechterd.

Vanuit de Admiraal wordt eveneens bezwaar gemaakt tegen de bijkomende bouwlagen wegens belemmering van het vrije uitzicht. De afstand echter tussen beide gebouwen is dermate groot dat objectief gezien van belemmering geen sprake kan zijn.

In het advies wordt gesteld dat gewerkt wordt met een bouwhoogte hoger dan is toegestaan. Dat is niet juist. Bewoners konden vanaf 2002 (ontwikkelingsvisie), 2003 (regiedocument), tijdens de bouw van Shinzo en ook bij de opeenvolgende stedenbouwkundige visies (2007, 2009, 2011, 2013) op de hoogte zijn van de wens (en de opgave) om grotere volumes aan de Piushaven te bouwen.

Bespreking alternatieven voor het appartementsgebouw.

De leden van het planteam geven aan dat met hen onvoldoende is gekeken naar alternatieven voor de positie en de vorm van het hoekgebouw. De bespreking in het Kwaliteitsteam van de alternatieve mogelijkheden die de bewoners aandragen, maken duidelijk dat het voorliggende plan een goede oplossing biedt:

- Het blok achteruit schuiven belemmert meer zicht vanuit Shinzo. Nu kijkt men over de parkeerplaats naar het pocketpark.
- Het blok verschuiven aan de Piushaven heeft consequenties voor het aantal woningen en/of de differentiatie.

Pocketpark.

In het advies wordt gesteld dat een pocketpark niet aan de orde is. Dat is niet juist. Het groene veld in het plan is wel degelijk een openbaar toegankelijk pocketpark.

Sociaal programma.

In het advies gaat men niet akkoord met het sociaal programma zowel qua ligging als qua inhoud. De ligging is verantwoord als een beschutte locatie gericht op het pocketpark. De ligging mét sociale programmering geeft bovendien een goed antwoord op de vastgoedbelangen van de verschillende kavels op het terrein. De locatie is niet opdringerig in de openbare sfeer en concurreert niet met andere bijzondere eigenschappen van de verkaveling. Ten aanzien van de doelgroep stellen we vast dat deze valt binnen de bestemming wonen, waaraan geen bijkomende eisen worden gesteld.

Uitwerking plan.

In het advies wordt gesteld dat de schematische uitwerking te weinig garanties biedt voor de uiteindelijke plankwaliteit.

Het Kwaliteitsteam heeft begrip voor deze bezorgdheid. Nu gaat het om een stedenbouwkundig plan waarbij architecturale intenties slechts uitgesproken worden door de referentiebeelden die ingaan op gebouwtypen, gebouwkwaliteit en kwaliteit van openbare ruimte.

Het Kwaliteitsteam stelt daarom voor dat planteam en ontwikkelaar met de architecten van het plan bijeenkomsten organiseren om de planuitwerking te bespreken.

Tijdens het gesprek maakt het Kwaliteitsteam aan de bewoners ook duidelijk dat bij de architecturale uitwerking heel wat nuances kunnen ontstaan ten opzichte van de nu schematisch weergegeven volumes.

Beide partijen erkennen dat dit een manier kan zijn om de plotse omslag beter te verwerken en over het idee heen te komen dat het planteam geen invloed kan uitoefenen op de planvorming.

Uitwerking openbare ruimte.

In het advies wordt getwijfeld over de inrichting openbare ruimte van de Schoenerstraat. Het Kwaliteitsteam bevestigt dat parallel aan de uitwerking van het plangebied Cementbouw ook de inrichting van de Schoenerstraat en het pleintje en de inrichting van het gedeelte Galjoenstraat bij het plangebied aan de orde komen.

Conclusie van het Kwaliteitsteam.

Na dialoog met en bespreking van het advies van het planteam Cementbouw, is het Kwaliteitsteam van mening dat voor de locatie Cementbouw een stedenbouwkundig plan is gemaakt dat voldoet aan de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling Piushaven. De opdrachtgever heeft in overleg met het planteam, de uiteenlopende belangen van omwonenden en gemeente voldoende afgewogen. Het Kwaliteitsteam vindt het een goed stedenbouwkundig plan en hoopt dat de verdere samenwerking tussen opdrachtgever, planteam en projectbureau Piushaven bij de planuitwerking tot een door allen uitgesproken positieve consensus leidt.

Bijlage:

Reactie van planteam op verslag Kwaliteitsteam.

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]] Namens [REDACTED]
[REDACTED]

Verzonden: donderdag 2 april 2015 10:30

Aan: Mol, Therese

Onderwerp: Re: Advies Planteam Cementbouw

Geachte mevrouw Mol,

Middels deze weg willen wij mede namens mijn medebewoners van de Shinzotoren reageren op het gespreksverslag van het kwaliteitsteam. Wij zijn namelijk van mening dat er enkele onwaarheden in dit gespreksverslag zijn opgenomen en willen deze graag middels deze weg bij u kenbaar maken en vragen u hierop te reageren.

Zoals al meerdere malen door zowel ons als het volledige planteam is aangegeven, zijn wij van mening dat er tijdens de planteam-bijeenkomsten weinig tot geen ruimte was tot inbreng voor alternatieven. Zeker met betrekking tot de plaatsing van het appartementencomplex. Daar er eerst werd gesproken over een complex van 3 woonlagen, is dit in de loop der tijd zelf uitgebreid naar 5 woonlagen. Het feit dat dit appartementencomplex tegen de rooilijn is geplaatst, betekent voor de bewoners van de Shinzotoren en in het bijzonder de bewoners van de onderste woonlagen, dat het uitzicht alsmede de lichtinval, drastisch zal verminderen. Zeker de onderste woonlagen zijn met ramen gesitueerd op de Schoenerstraat en kijken vanuit die zijde op de Piushaven uit.

In het gespreksverslag staat de volgende passage:

Boven de 5 lagen wordt de hoek ten opzichte van de toren boven Shinzo zodoende vrijgehouden, waardoor de zicht belemmering op het water en de bezonning nagenoeg niet verslechterd. Eerder hebben de bewoners van de toren boven Shinzo aangegeven geen principieel bezwaar te hebben tegen een gebouw van 5 lagen. Bovendien zijn deze appartementen met hun woonkamers gericht op het water, wat bevestigd wordt door een aanvraag om balkons aan te brengen aan de zuidgevel.

Met deze passage zijn wij het volledig oneens. Er is door geen enkele bewoner van de Shinzotoren ooit aangegeven geen principieel bezwaar te hebben tegen 5 lagen. Wij allen hadden al bezwaar tegen 3 woonlagen. Dit omdat het appartementencomplex gesitueerd is tegen de rooilijn van de Piushaven. Ook wordt in de passage gesproken over het feit dat er geen zichtbelemmering zal optreden en bezonning nagenoeg niet verslechterd. Ook dit is compleet onwaar. Er zal verregaande zichtbelemmering ontstaan en alsmede de bezonning van in het bijzonder de onderste woonlagen zal drastisch achteruit gaan. Er wordt tevens geschreven dat de appartementen gericht zijn op het water en dat dit wordt bevestigd middels de aanvraag voor balkons aan de waterzijde. Niet alle appartementen van de Shinzotoren zijn gericht op de waterzijde. De onderste woonlagen zijn zoals gezegd gericht op de Schoenerstraat. Daarbij krijgen ook niet alle appartementen een balkon aan de waterzijde. Dit geldt alleen voor de bovenste etages.

In het gespreksverslag wordt vervolgens ingegaan op de wens van het planteam om het appartementencomplex te verschuiven. Hierop wordt onder andere als volgt in het gespreksverslag gereageerd:

Het blok achteruit schuiven belemmert meer zicht vanuit Shinzo. Nu kijkt men over de parkeerplaats naar het pocketpark.

Ook hier zijn wij het principieel niet mee eens. Wij hebben onze appartementen gekocht vanwege het uitzicht op de Piushaven en niet voor een uitzicht op een pocketpark. Dit geldt in verre mate voor de appartementen van de onderste woonlagen.

Ook stellen wij onze vraagtekens bij de herinrichting van de Schoenerstraat en dan met name de parkeerstroken, de aangrenzende parkeerhavens en het laden en lossen in de Schoenerstraat. Doordat de parkeerstroken aan beide zijden van de straat worden doorgetrokken tot de hoek met de Piushaven en er tevens twee extra uitritten komen (nieuwe paarplaatsen achter Shinzo en de parkeerplekken op het nieuw te ontwikkelen Cementbouw). Dit zal ons inziens voor grote verkeersopstoppingen gaan zorgen. In de bijlage hebben wij enkele foto's toegevoegd die ons inziens goed e problemen weergeven.

Zoals u kunt lezen zijn er bij ons nogal wat bezwaren tegen het hele plan. Wij nemen dan ook voltallig als bewoners van de Shinzotoren afstand van dit gespreksverslag. Wij kunnen ons namelijk niet vinden in hetgeen is opgesteld.

Graag vernemen wij uw reactie op onze opmerkingen,

In afwachting van uw reactie,

namens de bewoners Schoenerstraat

[Redacted signature]