

Memo

Project: Porseleinhaven

Datum: 28 mei 2018

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing parkeren/parkeerbalans deelplan I en IV

Opsteller: Mariette Broesterhuizen

Inleiding

In Oud Loosdrecht zal een nieuw centrumgebied worden gerealiseerd. Heijmans Vastgoed is door de gemeente geselecteerd als ontwikkelaar van het gebied. Common Affairs (voorheen Soeters Van Eldonk architecten) is de architect van het plan Porseleinhaven.

Het ingediende bouwplan laat strijdig gebruik zien aan het einde van de Boegspriet. Hier wordt in plaats van een bouwvolume met een hoogte van maximaal 11,5 meter een klein aantal parkeerplaatsen en bijbehorende toegangsweg op maaiveld gerealiseerd. Dit deel van het bouwvlak blijft hiermee onbebouwd.

Planopzet

De Porseleinhaven is de nieuwe levendige plek in het hart van Oud Loosdrecht waar mensen elkaar ontmoeten en lekker ontspannen aan het water. Het is straks niet alleen een hoogwaardig woongebied aan het water; het is ook een plek met kleinschalige horeca, dienstverlening en werkruimtes die horen bij een nieuw dorpshart. Met de nieuwe haven opent het gebied zich vanaf de Oude Loosdrechtsedijk wat maakt dat je straks vanaf de dijk het water weer kunt ervaren. Op het Havenplein op de kop van de haven zullen verschillende activiteiten voor het dorp zoals muziek en straattheater, speciale markten of een kinderkermis een plek krijgen. Ook is er mogelijk ruimte voor een (tijdelijk) paviljoen. De nieuwe Porseleinhaven wordt met haar diverse functies het dynamische dorpshart van Oud Loosdrecht.

Twee markante appartementengebouwen staan aan weerszijden van het plein op de kop van de nieuwe haven. Aan de kades vind je statige panden, met een eigentijdse 'Loosdrechtse' uitstraling, elk met een eigen karakter. Op de verdiepingen wordt gewoond en op de begane grond is door een flexibele indeling ruimte voor diverse horeca, kleinschalige dienstverlening, werkruimtes en of wonen.

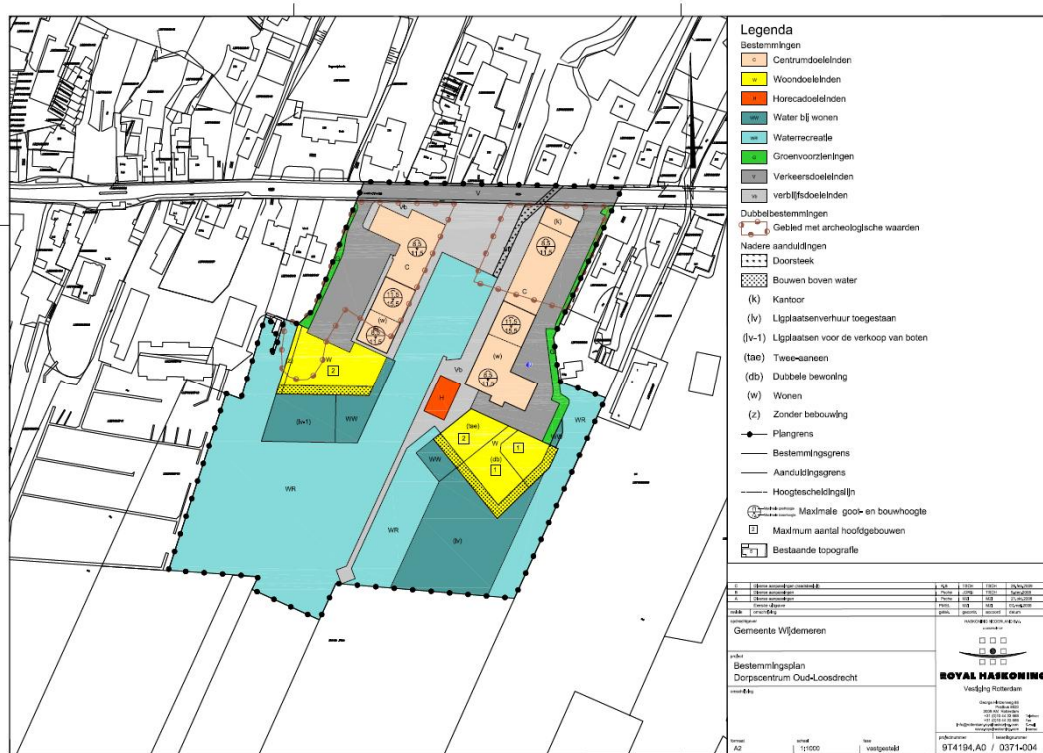


Bestemmingsplan Dorpscentrum Oud Loosdrecht

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud Loosdrecht van kracht. Het plan is vastgesteld in 2009. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een vorig stedenbouwkundig plan dat dateert van voor 2009.

Op de plankaart zijn de bouwvlakken aangegeven voor de diverse bestemmingen. Bestemming 'Centrumdoeleinden' geeft aan
Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor Centrumdoeleinden aangewezen gronden zijn:
 - a. uitsluitend op de begane grondlaag bestemd voor detailhandel, waarvan maximaal 300 m² b.v.o. ten behoeve van een supermarkt;
 - b. uitsluitend op de begane grondlaag maximaal 150 m² b.v.o. aan kantoren met baliefunctie en/of dienstverlening;
 - c. uitsluitend op de begane grondlaag maximaal 300 m² b.v.o. aan horeca maximaal in categorie 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van horeca inrichtingen;
 - d. op de bouwlaag onder de begane grondlaag uitsluitend bestemd voor parkeren en opslagruimte;
 - e. op de overige bouwlagen uitsluitend bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf; voor zover gronden zijn aangeduid als 'kantoor', zijn op de overige bouwlagen tevens kantoren met een baliefunctie toegestaan;
 - f. uitsluitend bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, voor zover aangeduid als 'wonen';
 - g. per bestemmingsvlak tevens bestemd voor maximaal 1 onderdoorgang.



Afwijkingen bestemmingsplan

Ter hoogte van blok C5 wordt het bouwvlak met bestemming 'centrumdoeleinden' ingezet voor parkeren en bijbehorende rijweg. Parkeren wordt toegestaan in het vlak 'centrumdoeleinden', in een ondergrondse laag of op maaiveld behorend bij de woonfunctie. Echter is het correct om planologisch te regelen dat dit vlak bij het verkeersareaal wordt getrokken in plaats van bij de woonfunctie.



Ruimtelijke onderbouwing

Met het plan Porseleinhaven wordt ingezet op het creëren van een heldere stedenbouwkundige opzet. Het plangebied centrumgebied, aan de haven, in Oud-Loosdrecht heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met aan beide zijden van de haven een ritmering van bouwvolumes van in kleine aantallen gegroepeerde pakhuizen. Aan de dijk heeft het plan twee duidelijke koppen met ieder een appartementengebouw. Het plan heeft aan de publieke voetgangerszijde van de passantenhaven entrees voor de functies die op de begane grond zijn gesitueerd. Aan de zijde waar het gebied met de auto toegankelijk is zijn de entrees van de bovengelegen woningen gesitueerd. De 'haak' in het bouwvlak die in het vorige stedenbouwkundig plan als beëindiging van de wand is ingezet komt met deze heldere opzet te vervallen. Het ligt voor de hand om met de aanwezigheid van de woningentrees aan deze zijde de toegangsweg door te trekken richting de vrije kavels

Het vervallen van de 'haak' heeft meerdere positieve effecten op de ruimtelijke beleving en gebruikswaarde:

- De privacy van de bewoners van de tegenover gelegen kavels aan de Loosdrechtse plas is hiermee gewaarborgd. Het aantal woningen dat uitkijkt op deze kavels is geminimaliseerd. De nadelige invloed van deze beëindiging op de woonkwaliteit voor bewoners komt hiermee te vervallen.
- Donkere hoekjes die ontstaan in de binnenhoek van het bouwblok worden vermeden.
- Zicht vanaf de dijk op het achterland wordt beter
- Het niet bebouwen van het vlak met een volume van maximaal 11,5 meter, geeft het plan meer transparantie en openheid die op deze plek in Loosdrecht gepast is.

Parkeerbalans

Het toevoegen van een stuk extra toegangsweg met parkeerplaatsen in dit plandeel maakt het mogelijk om met een kloppende parkeerbalans deelplan 1 van Porseleinhaven te kunnen realiseren. Zie voor de aantallen de bijlage.