

ADRES Vaartweg 180
AANVRAAG sloop en nieuwbouw pand
ZAAKNUMMER 699964
DATUM 27 mei 2021
ONDERWERP overzicht stand van zaken en advisering

Beste Gideon en Mark,

Eerder zijn er diverse contacten en overlegmomenten geweest over het adres. Op 3 december 2020 is gesproken over het ingediende plan van 23 september 2020. Daarbij is aangegeven dat de aanvraag geen rekening heeft gehouden met de negatieve vooronderzoeken die er zijn geweest. Nadien zou er nog stedenbouwkundig overleg plaatsvinden tussen gemeente en aanvrager. Dat gesprek heeft op 10 december 2020 plaatsgevonden en daarna zijn er op 22 december 2020 informele plannen toegestuurd.

Zoals gemeld op 29 januari 2021 aan de gemachtigde, heeft dat verkennende gesprek op het gebied van stedenbouw plaatsgevonden en hebben wij daarna de informele, aangepaste plannen gezien. Daarbij is de conclusie dat de officieel lopende aanvraag niet kan leiden tot een vergunning (en dus geweigerd moet worden), aangezien benodigde wijzigingen niet van ondergeschikte aard zijn en dus als dusdanig niet toegevoegd kunnen worden aan de lopende aanvraag. Ons voorstel was om de aanvraag in te trekken en dan met elkaar in gesprek te komen over mogelijke aanpassingen.

Daarop is vervolgens verzocht om een meer concrete reactie op de informele plannen te geven, alvorens die volgende stap. Naar aanleiding van overleg met de afdelingen, kan het volgende gesteld worden op de informele plannen. Let op: dit is een indicatieve, premature reactie op informele plannen op de drie hoofdpunten (functies, stedenbouw en woonprogrammering) die we in nader overleg met elkaar willen bespreken in een volgend stadium, zoals bijvoorbeeld een nieuw vooronderzoek in combinatie met o.a. ook buurtparticipatie).

Kantoor gelegenheid

De eerder gestelde 360 m2 staat open om met elkaar te bespreken. Uitgangspositie van 260 m2 lijkt daar een goede basis voor. Belangrijk is dat er een goed plan komt, met daarin ruimte voor bedrijvigheid. Uitgangspunt (opnemen werkgelegenheid) blijft dus hetzelfde, zoals ook gesteld in het eindadvies d.d. 30 juni 2020 onder zaaknummer 635593: *“dit hoeft niet noodzakelijkerwijs kantoor te zijn. Een passende functie op deze plek zou bijvoorbeeld ook maatschappelijk/welzijn of sport zijn. De overige ruimte kan worden ingericht als wonen”*. Met het metrage kan wat worden geschoven in nader overleg”.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige bespreking van het plan alsmede de programmatische aanpassingen zouden aanleiding hebben moeten zijn om het plan wezenlijk aan te passen. Dit is echter niet het geval. Zonder deze wijzigingen kunnen de eerder uitgesproken stedenbouwkundige zorgen om hier tot een passende ontwikkeling te komen niet wegnomen worden.

Stedenbouwkundige aanwijzing op hoofdpunten (nader te bespreken in vervolg):

Naar aanleiding van het overleg dat heeft plaatsgevonden met de stedenbouwkundige en architect, is er een analyse van de gevelwand van de Vaartweg gemaakt en zijn er een aantal wijzigingen in het plan voorgesteld die echter een zeer geringe impact hebben gehad op de uitstraling van het gebouw. Vanuit de analyse van de bebouwing aan de Vaartweg komt een duidelijk onderscheid naar voren tussen de villabebouwing en de appartementencomplexen.

Waarbij de appartementencomplexen in afwijking op de villabebouwing een duidelijke horizontale opbouw kennen (overeenkomstig met de beschrijving in de welstandsnota gebied 3D). Deze constatering heeft, verbazingwekkend genoeg, niet geleid tot een aanpassing van het eerdere ontwerp voor de Vaartweg 180. Het voorliggende voorstel laat zich aan de kant van de Vaartweg nog altijd lezen als een samenstel van 2 (of 3) (staande) panden en ontbeert daarmee de helderheid van en de passendheid bij de overige appartementencomplexen aan de Vaartweg; het gebouw moet aan de Vaartweg een veel nadrukkelijker horizontale verdeling krijgen (betrek daarbij ook het nadenken over de balkontypologie).

In dat kader is ook (indien er voor een accent gekozen wordt, wat stedenbouwkundig voorstelbaar is) een andere behandeling van de accent op de 6e bouwlaag te verwachten. Waarbij deze bijvoorbeeld terug liggend ten opzichte van de Vaartweg wordt gesitueerd. De gevelindeling aan de Vaartweg zal sterker moeten gaan afwijken van die aan de Schuttersweg. Nu lijkt deze ontwikkeling op een gebouw dat in beginsel aan de Schuttersweg staat en toevallig ook aan de Vaartweg. Dit benadering moet precies andersom. De Vaartweg is hier zonder twijfel de belangrijkste openbare ruimte en de bebouwing dient zich daar nadrukkelijk op te oriënteren (overeenkomstig de welstandsnota, gebied 3D).

Daarnaast heeft de functiewijziging in de plint (afgezien van het toevoegen van een toegang aan de Vaartweg, wat als positief wordt gezien) geen wijzigingen voor de uitstraling van het gebouw gehad. Bij gevolg dat de afwijkende functie van de plint zich niet laat aflezen aan de gevel en zich voordoet als de woonlaag (inclusief bijbehorende balkons) uit de eerdere voorstellen. Dit terwijl deze afwijkende functie de gelegenheid biedt om een gebouw van dergelijke afmetingen een duidelijke basis te geven. De afwijkende functie in de plint dient nadrukkelijke afleesbaar te zijn aan het gebouw.

Woonprogrammering

In dit geval is er geen aanleiding om af te wijken van het woonprogramma, zoals eerder ook meegegeven in het eindadvies d.d. 30 juni 2020 onder zaaknummer 635593. Bij het realiseren van de woningen blijft het uitgangspunt (woonbeleid) dus:

- 1/3 sociaal;
- 1/2 middelduur, onderverdeeld in:
 - minimaal de helft middeldure huur (tot € 900,-);
 - de rest mag middeldure huur plus (tot € 1.100,-) of goedkope koop zijn (210.000,-);
- Overige mag in duur segment.