

Formeel advies, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten, 10 oktober 2024

PUK Olivier van Noortstraat

Formeel advies

Eerdere behandelingen: 28 maart 2024, 11 april 2024, 11 juli 2024 en 12 september 2024

De Alliantie heeft een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de percelen gelegen tussen de Olivier van Noortstraat, Willem Bontekoestraat en Jacob Roggeveenstraat. De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van de grondgebonden woningen door beneden-boven-woningen en appartementen in het sociale huur segment. Daarnaast bestaat het plan uit herinrichting van de openbare ruimte en het mogelijk realiseren van een buurtvoorziening.

Inmiddels is er met de initiatiefnemer overeengekomen dat de gemeente voor deze locatie een Planuitwerkingskader (PUK) opstelt. Het doel van het PUK is kaderstellend en geeft aan welke onderzoekopgaven er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van een Locatieontwikkelplan (LOP). Het PUK bevat ruimtelijke en functionele kaders op hoofdlijnen, waarbinnen er de nodige flexibiliteit is voor de verdere uitwerking. Met deze functionele kaders op hoofdlijnen geeft de gemeente de richting aan waarbinnen de uitwerking van ontwikkeling en uitwerking plaats moet vinden.

Op 28 maart en 11 april 2024 is het concept PUK voorgelegd aan de CRK+M voor collegiaal advies. Een eerste informeel advies is op 11 juli 2024 gegeven. Naar aanleiding van dit advies is het PUK aangepast. Dit heeft geresulteerd in scherpere teksten, onderzoeksvragen en verbeeldingen zoals de visiekaart. Hierover heeft de commissie op 12 september opnieuw een informeel advies uitgebracht met laatste op- en aanmerkingen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de definitieve versie van PUK Olivier van Noortstaat (Planuitwerkingskader Olivier van Noortstraat, concept, 4 oktober 2024) die in de bestuurlijke besluitvormingsroute geplaatst zal worden. De commissie wordt gevraagd op deze versie haar formele advies te formuleren.

Advies

Ten eerste wil de commissie de gemeente complimenteren met een steeds beter en sterker wordend planuitwerkingskader (PUK) als product. Dit betreffende PUK is een goed leesbaar en helder document geworden met heldere en scherpe kaarten en beelden. De cultuurhistorische paragraaf is goed gedaan.

De commissie begrijpt dat er proefverkavelingen zijn gedaan op basis van dit gestelde kader. Deze toets, of de ambities voldoende geborgd worden, heeft zij niet gezien. De commissie heeft nog wel de behoefte om de proefverkaveling van het “worst case scenario” te zien. Dit is niet voorwaardelijk, maar de commissie heeft het advies meegegeven om met enkele referentiebeelden de goede richting – voornamelijk voor de parkeeroplossingen – in het document op te nemen. Dit is voldoende verwerkt op pagina 14 van de PUK.

Dit geldt ook voor de overgangen privé-openbaar; de commissie heeft geadviseerd om nog goede in de architectuur mee-ontworpen referentiebeelden toe te voegen van wat de gemeente voor ogen heeft. Het PUK is ten aanzien van dit onderwerp in tekst voldoende aangescherpt. Voor wat betreft de verbeelding zou dit krachtiger overgebracht moeten kunnen door te kiezen voor betere referentiebeelden (zie pagina 15).

De gekozen referentiebeelden betreffen vrijwel allemaal bouwhoogtes van meer dan 4 bouwlagen. Dit kan een verkeerd signaal afgeven en tot discussie leiden. Het advies was de afgelopen keer om hier enkele beelden te vervangen door referenties met minder bouwlagen in lijn met de voorkeur die de gemeente op dit moment heeft. Dit is voldoende verwerkt op pagina 12 van de PUK.

De commissie geeft mee dat biodiversiteit vaak als eerste van tafel gaat bij de uitwerking. Verzoek om dit voldoende te borgen in het PUK bijvoorbeeld door een minimum prestatie op te nemen.

Daarnaast geldt natuurinclusiviteit ook voor de gebouwen zelf. Het groen dient doorgetrokken op en over de gebouwen. Dit zal meegenomen moeten worden in de onderzoeksvragen, referentiebeelden en de visiekaart. Door o.a. het toevoegen van de visiekaart in hoofdstuk 5 (pagina 11) en referentiebeelden is dit voldoende geborgd.

De zwarte rand aan de voorzijde van de bebouwing op de visiekaart (p.17) blijkt tijdens het overleg geen waarde te hebben en kan verkeerde dingen suggereren. Het advies was om deze zwarte strepen te laten vervallen. Dit is in de voorliggende versie aangepast.

Tot slot heeft de commissie de suggestie meegegeven om een samenvatting op te nemen met de belangrijkste onderzoeksvragen. Er staat ontzettend veel in de PUK maar ook best verspreid. Het kan de gesprekken met de Alliantie ten goede komen wanneer de belangrijkste punten samenvattend worden opgenomen in het PUK. Ook deze suggestie is verwerkt in hoofdstuk 6 van de PUK.