

BIJLAGE 1: Stedenbouwkundig advies en voorstel tot aanpassing

Beoordeling bouwaanvraag Hoofdstraat 146

Kees Hofstee, concept 16-09-2022

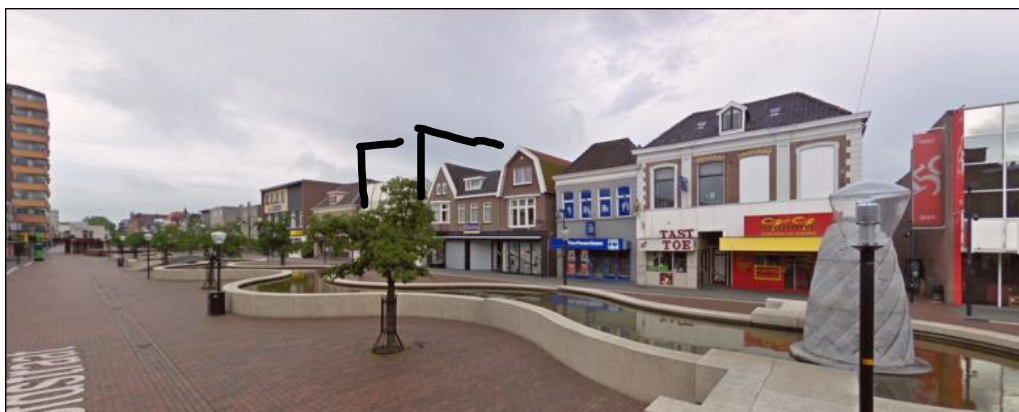
Onderstaand stedenbouwkundig advies is een aanscherping van het advies dat is afgegeven op 19 mei 2019 betreffende de herontwikkeling van het pand van de voormalige Kijkshop. Het betreft hetzelfde bouwplan.

Na afgifte van dit advies is op 7 oktober 2021 een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er te kleine woningen gerealiseerd worden in de binnenstad. Daartoe wordt het bestemmingsplan Stadscentrum herzien. In het nieuwe bestemmingsplan Stadscentrum wordt aangegeven dat de oppervlakte van woningen in de binnenstad minimaal 75 m² moet bedragen. Het voorliggende bouwplan voldoet niet aan deze nieuwe voorschriften.

Hieronder wordt ingegaan op de bouwhoogte en de mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing van het voorliggende initiatief in de omgeving.

Bouwhoogte en ruimtelijke inpassing

Het bouwplan voegt zich ruimtelijk goed in de Hoofdstraat, althans dat geldt voor de begane grond met de eerste twee verdiepingen. De extra bouwlaag, de bovenste verdieping detoneert echter, zowel in de Hoofdstraat als aan de zijde van het achterliggende parkeerterrein. Het bouwplan is daardoor ruimtelijk te dominant, op een plek waar dat vanuit stedenbouwkundig perspectief niet gewenst is. Er is geen ruimtelijke aanleiding voor toevoegen van een extra bouwlaag.



Westzijde (Hoofdstraat)

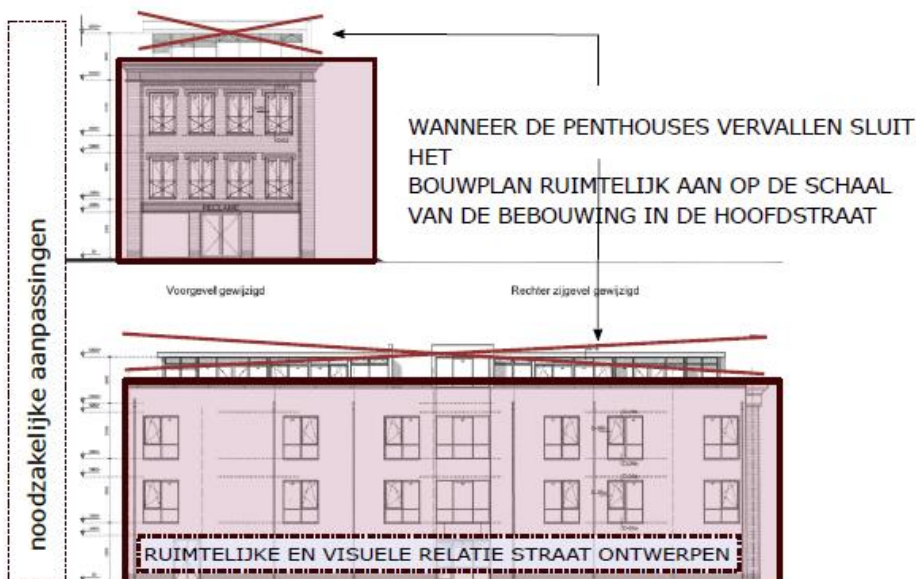


Oostzijde (Parkeerplein)

Op de foto hiervoor is te zien dat de westelijke straatwand van de Hoofdstraat bestaat uit panden met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap tot maximaal 3 bouwlagen.

Op een aantal plekken in de Hoofdstraat is sprake van hoogte accenten. Het gaat dan bijvoorbeeld om gebouwen die een stedenbouwkundige betekenis of meerwaarde geven aan een plein. Denk hierbij aan de bebouwing rondom het Kerkplein of aan de bebouwing rondom Het Kruis. Ook de Stoekeflat is een pand dat op het niveau van de Hoofdstraat als geheel een belangrijke plek inneemt. Het pand helpt de bezoekers van het centrum zich te oriënteren.

De hoogteaccenten vormen echter de uitzonderingen in het lint. Er is geen ruimtelijke aanleiding om op deze locatie (van de voormalige Kijkshop) een ruimtelijk accent in de Hoofdstraat te realiseren. Dat levert een soort 'verrommeling' van het straatbeeld op. Dat geldt ook voor de afwijkende bouwhoogte aan de zijde van het parkeerterrein. Hier ontstaat een hoge gevel die ruimtelijk niet aansluit op of bijdraagt aan de gewenste bijzondere sfeer rondom het oude pakhuis.



Relatie met de straat(nauwelijks ramen en deuren)

In het bestemmingsplan stadscentrum is aangegeven dat woningen die gerealiseerd worden in het centrum een relatie moeten hebben met de aanliggende openbare ruimte. Hiermee willen de gemeente een levendig straatbeeld realiseren.

Woningen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van het openbare gebied en de sociale beleving en de veiligheid. Dit kan door verblijfsruimtes en deuren te oriënteren op deze ruimte (sociale ogen). De getekende, dichtgemetselde, muren dragen hier onvoldoende aan bij. De bebouwing aan de, haaks op de Hoofdstraat gesitueerde Westerkerkstraat, krijgt draagt onvoldoende bij aan de vanuit sociaal en ruimtelijk perspectief gewenste kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig perspectief adviseren we om het bouwplan aan te passen aan de ruimtelijke uitgangspunten die hierboven zijn geformuleerd (woningoppervlakte, bouwhoogte, en ruimtelijke relatie tussen gebouw en de openbare ruimte).

Voorstel tot aanpassing

Op basis van advies Marnix Scholman (Urbanism), 8 maart 2024

De plint van het gebouw

In de huidige situatie is zijn beide gevels aan de Westerkerkstraat volledig gesloten. Dit kan leiden tot een sociaal onveilig gevoel en onaantrekkelijk wandel- en verblijfsmilieu (unheimisch).

Rechts: de unheimische steeg van de Westerkerkstraat met de bijna volledig gesloten plinten aan weerszijden.



Deze steeg is echter wel een belangrijke verbinding tussen het parkeerterrein en de winkelstraat. Om een meer aantrekkelijke uitstraling te geven aan deze voetgangersverbinding wordt gevraagd om meer open gevels (ramen) toe te passen op de begane grond van het bouwplan zodat er meer interactie tussen de buitenruimte en de winkelruimte komt. Er valt te verwachten dat dit een grote bijdrage kan leveren aan de sociale controle en gevoel van veiligheid in de steeg. De entree van de twee penthouses is ook aan deze onaantrekkelijke steeg gelegen, dus een ingreep op de begane grond kan direct invloed hebben op de woonkwaliteit van de bovenste bouwlaag en omgekeerd.



Linker zijgevel Westerkerkstraat zijde

Boven: dwarsdoorsnede van het bouwplan ter hoogte van de Westerkerkstraat.



Linker zijgevel Westerkerkstraat zijde

Alternatieve dwarsdoorsnede ter hoogte van de Westerkerkstraat (links het westelijke penthouse, rechts het oostelijke penthouse). De vierde bouwlaag is meer terugliggend en er komen ramen in de plint van het gebouw.

Conclusie

De overwegende hoogte van de bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat is twee bouwlagen met een kap in de vorm van een derde bouwlaag of drie volledige bouwlagen. Het bouwplan gaat uit van drie bouwlagen als hoofdvorm gericht met de voorzijde op de Hoofdstraat met een terugliggende vierde bouwlaag. De vierde bouwlaag is echter vanaf maaiveld wel dominant zichtbaar. Zie gele pijl ter plaatse van de luifel



Om deze vierde bouwlaag ondergeschikt te laten zijn in het straatbeeld wordt voorgesteld om de twee penthouses te verplaatsen; het oostelijke penthouse meer in westelijke richting en het westelijke penthouse in oostelijke richting.



Verdieping 3



Verdieping 3

Alternatieve plattegrond vierde bouwlaag (links het westelijke penthouse, rechts het oostelijke penthouse).

In dit voorstel blijven de oppervlaktes van de leefruimtes in penthouses gelijk. Alleen de gang wordt wat minder lang en kleiner in oppervlakte. Door het verschuiven van het westelijke penthouse en het verkleinen van het bijbehorende dakterras wordt ook de mogelijke negatieve impact op de buitenruimte van de woning op Hoofdstraat 142-144 geminimaliseerd. De luifels boven de buitenruimte dienen ook geminimaliseerd te worden. Het dakdeel dat geen dakterras wordt kan vergroend worden om bij te dragen aan klimaatadaptatie.

Door deze aanpassing wordt de dakopbouw met de penthouses ondergeschikt ten opzichte van de onderbouw en zal deze minder nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig zijn. Daarmee is er geen sprake van een onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld.