Aspecten advies voorstel [redacted] Buitenveldertselaan 78

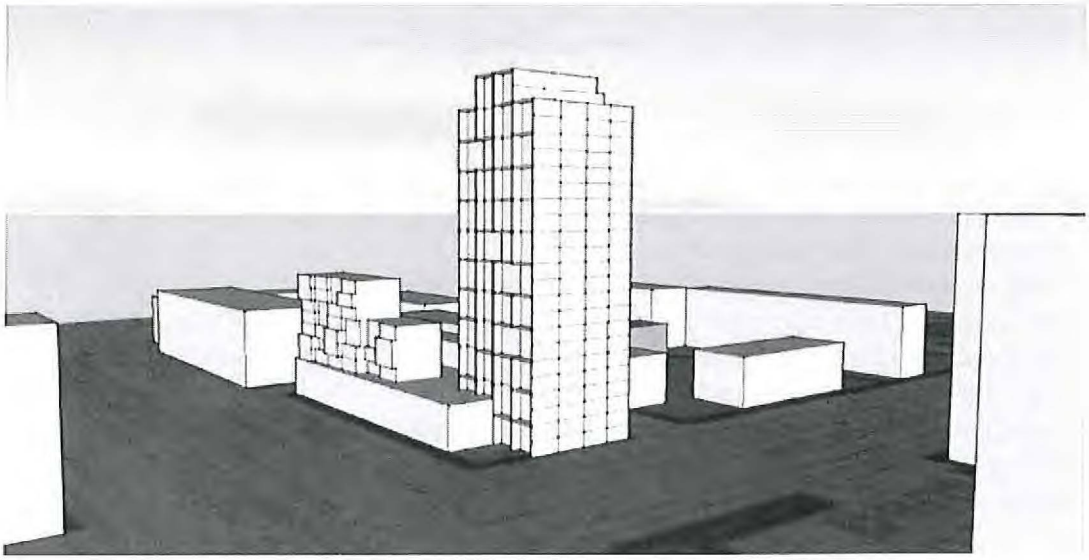
Inleiding

In opdracht van de [redacted] heeft projectontwikkelaar [redacted] een nieuw planconcept voorgelegd voor nieuwbouw ter plaatse van de zogenaamde Bruynzeellocatie Buitenveldertselaan 78.

Voor deze locatie heeft de eigenaar in het verleden al verschillende plannen opgesteld die uiteindelijk niet zijn gerealiseerd. Deze plannen ging nog uit van het behouden van de onderste bouwlaag van het bestaande gebouw met daarboven woningen tot een maximale hoogte van 25m. De [redacted] heeft tot in hoogste instantie bezwaar gemaakt tegen het uitsluiten van de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt, maar de gemeente is in het gelijk gesteld.

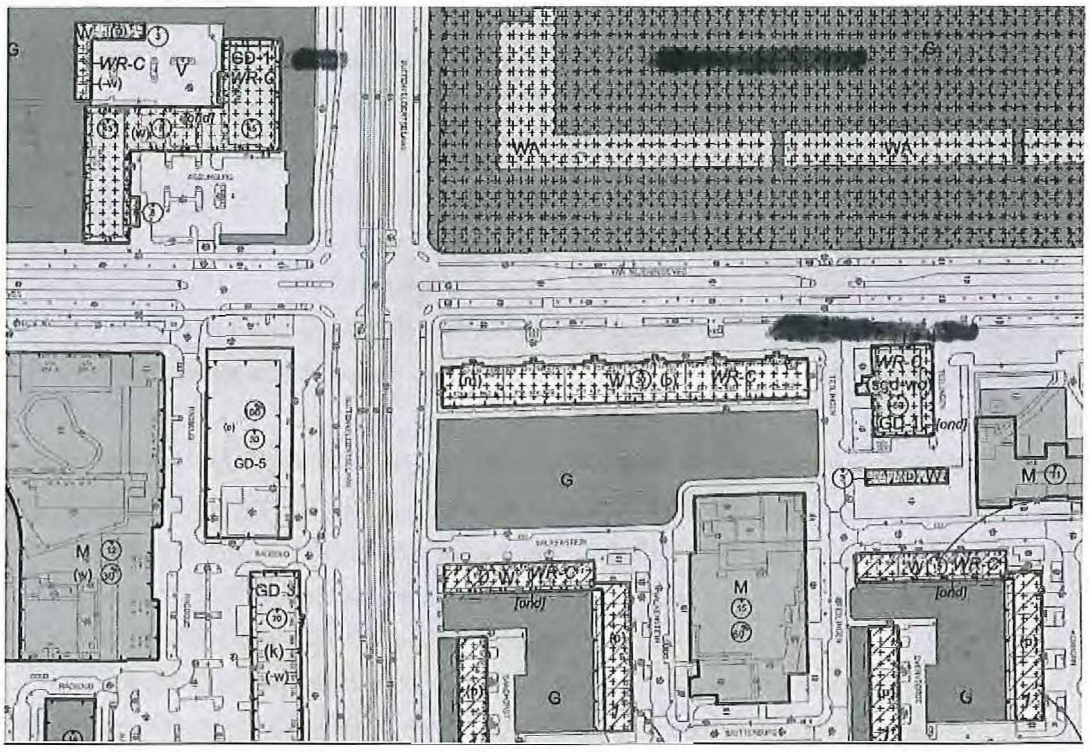
De eigenaar heeft het stadsdeel nu met een nieuw initiatief benaderd en vraagt om een advies hierop. Het plan gaat uit van volledige sloop en nieuwbouw. Het idee is om op de hoek van de Van Nijenrodeweg en de Buitenveldertselaan een hoogteaccent van ca. 75 m te realiseren met daarvoor een entreeplein. Over het gehele bouwblok zou daarnaast een plintbebouwing met een hoogte ca. 10 m ontstaan met rondom hoogwaardige gebruiksfuncties, winkels, horeca, kantoren. Aan de achterkant van de voorzieningen wordt een parkeergarage in 3 lagen aangelegd. Het dak van de plint vormt een groen woonplein met daarop meerdere woonblokken die met elkaar één samenhangende compositie vormen.

Het doel is om op deze locatie een kwalitatief hoogwaardige bebouwing te realiseren met uitstekende architectuur



De eigenaar vraagt het stadsdeel om een reactie op het initiatief en wil samen met het stadsdeel de verdere randvoorwaarden uitwerken.

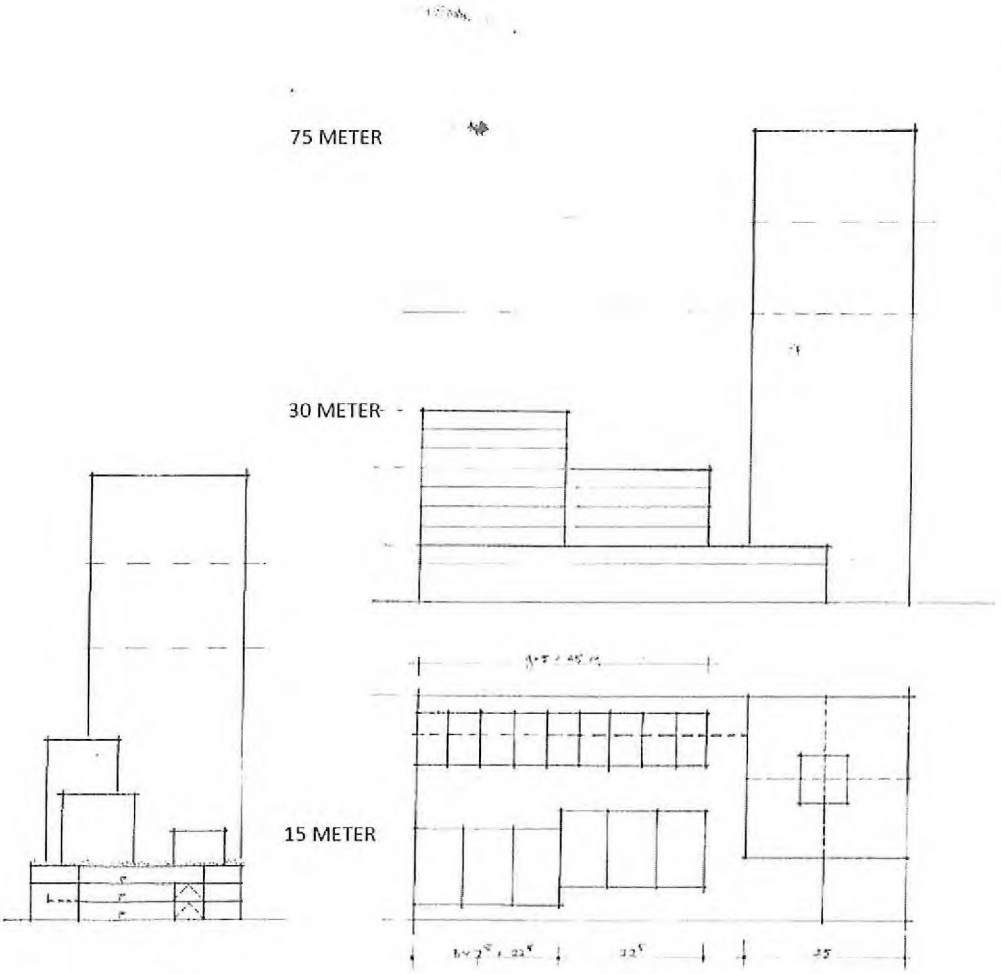
Toetsing aan bestemmingsplan [redacted]



Het bestemmingplan is indertijd afgestemd op het eerder ontwerp van de eigenaar.
-De maximale hoogte is 30 m. Het kavel kan tot 100 % bebouwd worden.
Dat zou leiden tot een bouwvolume van ca. 9 á 10 lagen hoog (ca. 24.000 – 26.000m2 bvo).
Het maximale oppervlak zal

De bestemming van het pand is Gemengd 5:
- in de 1de en 2de bouwlaag, souterrain, kelder is toegestaan: maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, kantoren en zakelijke dienstverlening, detailhandel met uitzondering van supermarkten (max. 1000 m² vestigingsgrootte, totaal vloeroppervlak 2.000m²), bedrijven;
- in de eerste bouwlaag: horeca 1,3 en 4 (max. 500 m² vloeroppervlak);
alle bouwlagen: (zorg-)woningen, short stay, huisgebondenberoep of bedrijf (max. 40% en 60 m²), bed & breakfast; ondersteunende horeca binnen dienstverlening, kantoor, bedrijf, detailhandel (max. 30% en 30 m²);
- parkeervoorzieningen ter plaatse van functieaanduiding p op 1de en 2de bouwlaag; ondergrondse parkeergarage; tuinen, groenvoorzieningen, verkeersareal en (ondergrondse) nutsvoorzieningen.

Omvang / bouwhoogte



SCHETS

In het voorstel zit een toren van 50 – 70 m en een aantal bouwvolumes (tot 30 meter) op een plint van ca. 9 meter. In totaal
Met een toren van 75 meter is een vloeroppervlak van ca. 25.000 m2 te realiseren.
Een toren van 50 meter levert een vloeroppervlak van ca. 21.000 m2 bvo op.

Beperkingen LIB:
Volgens een eerste check ligt de locatie in de zone waar de max. hoogte is vastgelegd op 40 – 45 m. De voorgestelde bouwhoogte is in dit kader dus niet toegestaan.
Om toestemming te krijgen voor een hogere bebouwing is een Verklaring van geen Bezwaar nodig van de voor de handhaving van het LIB verantwoordelijke Inspectie leefomgeving en Transport.
Een toren van 40 meter hoogte is een vloeroppervlak van ca. 18.000 m2 bvo

Programma
Het programma (bij een toren van 75 meter hoogte) houdt in:
Ca. 12.500 - 17.500 m2 gbo vrijesector huurwoningen van 70 tot 250 m2 gbo voor diverse doelgroepen, met een beperkt aantal penthouses.
Naar schatting zijn op deze wijze te realiseren:

- 95 luxe appartementen in de toren (bij 75 m2 hoogte, 70 woningen bij 50 meter hoogte, 50 woningen bij 40 meter hoogte))
- 33 appartementen aan de Buitenveldertselaan
- 9 gezinswoningen aan verhoogd maaiveld aan Radboud
- 8 praktijkwoningen grenzend aan maaiveld Radboud

Totaal ca. 145 woningen.

Ca 500 a 1.000 m2 winkels / horeca / kantoor / dienstverlening;
Ca 100 a 150 parkeerplaatsen

De initiatiefnemer geeft aan de woningen in de toren in het hoge marktsegment te willen ontwikkelen (vrije sector huur). Aan het Radboud zijn praktijkwoningen gedacht, met daarbovenop eengezinswoningen op het verhoogde maaiveld.
De woningen in de volumes aan de zijde van de Buitenveldertselaan zijn nog niet nader gedefinieerd. In principe liggen hier kansen voor realiseren van woningen in het middensegment; met 33 woningen ca. 20% van het totaal aantal woningen)

Stedenbouwkundige overwegingen
Als referentie voor de beoordeling van het stedenbouwkundige concept dient het vastgestelde beleid in de nota Buitenveldert in Balans. Hierin zijn de kansen voor verdichting gekoppeld aan de hoofdverkeersassen. In 2013 heeft daarop voortbouwend in het kader van de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan een verkenning plaatsgevonden van het ontwikkelingsperspectief van Buitenveldert, met een vergelijkbare conclusie. In dat kader past het uitstekend dat met het plan om een hoogteaccent wordt ge geven aan de locatie op de kruising van beide hoofdassen van Buitenveldert, de Buitenveldertselaan en Van Nijenrodeweg.
De bestaande hoogteaccenten aan de Van Nijenrodeweg, zijn 50 meter hoge flats ten oosten van de locatie, en 45 meter ten westen ervan. Op het kruispunt past een hoogteaccent van tenminste 50 meter; een hoogte van 75 meter lijkt nog meer gepast, ter accentuering van de kruising van hoofdassen. Gezien de voorgestelde situering van de toren heeft de hoogte ook niet direct nadelen voor de bezonning van aangrenzende percelen.

Het opdelen van het volume in verschillende in hoogte verschillende bouwdelen kan tot een interessanter gebouw leiden dan het eenvoudigweg uitvullen van de in het bestemmingsplan toegestane bouwenvelop. Het concept van een verhoogd plein met een ook van buitenaf zichtbare groene inrichting lijkt een kansrijke invalshoek voor het toevoegen van kwaliteit, zowel op de schaal van het stadsbeeld als op die van het bouwblok zelf.
Nadeel van deze open opzet is dat het aantal gevels met verhoogde geluidsbelasting toeneemt.

Over hoogte van de "plint' van het gebouw (nu 3 bouwlagen) en situering van de hogere bouwvolumes op het verhoogde plein zou nadere studie moeten uitwijzen op welke wijze het best kan worden aangesloten op de omliggende bebouwing.
De wijze waarop in het voorstel aan de westzijde een lagere bebouwing (15 meter) wordt gerealiseerd, tegenover de vierlaagse seniorenwoningen aan het Radboud is in elk geval gunstiger dan de toegestane 30 meter. Ook de invulling ervan aan de straatzijde Radboud met grondgebonden (praktijk)woningen is in potentie een verbetering van het straatbeeld en het woonmilieu.

De dubbelhoge plint met retail, services en horeca kan een goede bijdrage leveren aan de gewenste stedelijke uitstraling en sluit goed aan op het winkelcentrum.