

Reactie Stedenbouw E0 (startdocument 230904)

Inpassing supermarkt

- De supermarkt is op een goede en logische manier ingepast. De optie waarbij de 5.1-1-c aan het Motorplein is gesitueerd wordt als beste beoordeeld. Het magazijn wordt ten opzichte van eerdere opties buiten het supermarkt gebied getekend en valt daarmee in een ander grondeigendom.
- 5.1-1-c heeft een eigen entree aan het Motorplein, shop in shop is niet gewenst

Atelierwoningen

- Atelierwoningen zijn teruggebracht tot 2 bouwlagen, 1 voor het werkgedeelte met hoge plint en wonen daarboven. Zorg in het ontwerp daarom dat deze ook daadwerkelijk als atelierwoningen worden ontworpen en kunnen functioneren. Dus hoge verdiepingvloer begane grond, eigen meterkast toilet, eigen entrees, etc..

Footprint hoogte accent[GM1]

Parkeren

- De parkeerlaag op de verdieping is verder uitgewerkt, na opmerkingen van supervisor. Er worden verschillende programmatische functies langs de gevel geplaatst waardoor de plint aan de openbare ruimte ook op de verdieping geprogrammeerd wordt. Wel is er de vraag of de 2 kleinste woonunits (zijn onderdeel van bovengelegen woning) groot genoeg zijn om als volwaardige kamer gebruikt te worden. Dit dient in de VO fase verder uitgewerkt te worden

Fietsparkeren

- Er wordt een manier voorgesteld om het fietsparkeren te stapelen in de plint van 8m. In het westblok is de plint lager dan 8m aangezien hier de parkeerlaag voor autos inbegrepen is. Hoe wordt hier het fietsparkeren opgelost en is hier voldoende ruimte om voor alle woningen het fietsparkeren op te lossen.

Bezonnning noordgeoriënteerde woningen

- Er zijn een aantal woningen in de torens die alleen aan de noordzijde grenzen aan de gevel. De bezonningsstudie laat zien dat deze te weinig daglicht krijgen.

Windonderzoek

- Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium een windonderzoek te doen om een zo goed mogelijk leefklimaat op de daktuin te krijgen.

Gezondheidscentrum

- Conform blokpaspoort bedraagt de omvang van het buurtgezondheidscentrum 1.500 m2 bvo. In overleg is de gewenste omvang hiervan aangepast naar ten minste 1.000 m2 met verwijzing naar de uitspraak, liever een kwalitatief hoogwaardig centrum te maken van minimaal 1.000 m2 dan een kwalitatief laagwaardig centrum met 1.500 m2 bvo. Het startdocument voorziet nu in een buurtgezondheidscentrum van deze omvang.
- Er zijn zorgen over de ruimtelijke inpassing van het gezondheidscentrum. Het wordt ingetekend als een vierkant volume waarbij de vraag opkomt of alle ruimtes voldoende daglicht toetreding hebben en alle benodigde ruimtes kwalitatief goed kunnen worden ingepast. Er dient vastgehouden te worden aan de minimaal afgesproken 1.000m2 bvo. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het VO.

- Voor het buurtgezondheidscentrum heeft de gemeente een randvoorwaardendocument opgesteld. Erfpachter/eigenaar is akkoord met dit randvoorwaardendocument. Het ontwerp van het buurtgezondheidscentrum is nog niet getoetst aan het aparte document met ruimtelijke randvoorwaarden voor het buurtgezondheidscentrum. De uitwerking van deze overige ruimtelijke randvoorwaarden voor het buurtgezondheidscentrum is voor verkend en lijkt tot nu toe geen onoverkomelijkheden te gaan opleveren. De uitwerking zien we graag terug in het VO.

Technische ruimte

- Houd bij de ruimtelijke inpassing rekening met voldoende ruimtelijke reserveringen voor technische ruimtes. Alle technische ruimtes moeten inpandig worden opgelost. In de huidige plattegronden zijn de inpandige technische voorzieningen niet voorzien in het westblok. Mede i.v.m. de aanwezigheid van een supermarkt/horeca is de verwachting dat een grootverbruik aansluiting noodzakelijk is. Positionering veelal aan de buitengevelzijde (Motorkade/Meeuwenlaan)
- Project dient z.s.m. aangemeld te worden voor overleg met de Kabels en Leidingen bedrijven etc.. De exacte procedure daarvoor zal de gemeente separaat versturen.
- Voor de beoordeling van Liander is een grove opzet totaal benodigd elektrisch vermogen een pré.
- Bedrijfsaval dient inpandig te worden opgelost. Houd hier rekening mee in de plattegronden. Voor woningen vindt afvalinzameling plaats in de openbare ruimte.
- De atelierwoningen zijn aan de tussenstraat gepositioneerd. Dat zorgt voor positieve reuring. Maar er dient voldoende maat te zijn zodat er genoeg ruimte is voor ondergrondse kabels en leidingen. De dimensionering lijkt vooralsnog erg smal voor aanleg K&L.

AANDACHTSPUNTEN VANUIT MOBILITEIT

- Een volledige toets vanuit thema mobiliteit en openbare ruimte dient nog plaats te vinden maar hieronder volgt alvast een eerste reactie:
- Zorg bij achterwaartse rijrichting van vrachtwagen bij naar binnen rijden, hier is ten minste 4m voor nodig.
- Zorg bij vormgeving hellingbaan (hellingsgraad, voldoende rechtstand, voldoende hoogte, zicht op openbare ruimte etc.).
- Niet goed duidelijk of en op welke manier motoren bij hun parkeerplaatsen kunnen komen.
- Hoe kom je op de 1e (of 2e) etage met je (bak)fiets e.d.. Fiets in lift is geen serieuze optie. Óf hellingbaan naar deze etage intekenen, óf hier alleen bergingen maken. Met de fiets naar hoger gelegen etages: houd rekening met leeftijd (oud en jong / gezin) en fysiek mogelijkheden (invalide).