

Kanttekeningen bij Stedenbouwkundig Plan De Bron

Noodzakelijke aanpassingen

- 1. De BPA is van mening dat een speelplaats voor de jeugd van 13 tot 18 jaar niet aan de voet van de zeven etages tellende appartementengebouwen moet worden aangelegd, maar in het plan een andere plek moet krijgen.**
- 2. De BPA acht het noodzakelijk dat parkeervoorzieningen die op eigen terrein zijn gepland, bij de oplevering fysiek en bestemmingsgericht aanwezig zijn om daarmee het parkeren op de openbare weg te ontmoedigen.**
- 3. De BPA vindt het noodzakelijk dat aan de oostzijde van de scholen, direct bij de ingang naar het schoolterrein, een veilige parkeervoorziening moet worden gerealiseerd voor ouders die hun kinderen per auto halen of brengen.**
- 4. De BPA vindt het noodzakelijk dat het stratenpatroon in De Bron dusdanig wordt aangelegd dat het gebied rechtstreeks voor openbaar vervoer kan worden ontsloten, waarbij de scholenlocatie en de openbare voorzieningen in de plint van de appartementengebouwen gehalteerd kunnen worden.**

Kanttekeningen

De Bron moet een wereld van verschil vormen met het aansluitende gebied De Velden. Het stedenbouwkundig plan voldoet hieraan, maar het is de vraag of dit leidt tot een op zijn minst gelijkaardige kwaliteit. Belangrijkste, zich onderscheidende onderdelen zijn het Eilandenrijk en het Waterplein. Het eilandenrijk is een aantrekkelijk contrast ten opzichte van de rest van de wijk. Hoewel dit ook voor het Waterplein geldt, is op dit onderdeel van De Bron het een en ander op te merken.

Het onderdeel Lanen en Hoven vormt het grootste deel van de nieuwe wijk. Lanen en Hoven bestaat uit obligate stroken en hofjes, met als enige afwisseling de wat ruimere verkaveling voor een aantal woningen in de duurdere koopklasse. Het obligate karakter zal extra worden benadrukt door de eenheid in materiaalgebruik: baksteen in okergeel en kappen in de kleur antraciet. Een grotere variatie in materiaalgebruik en kleur zou op zijn plaats zijn.

Algemene opmerkingen

Het stedenbouwkundig plan wekt de indruk een eindbeeld te zijn van de inrichting van De Bron. In de paragraaf 1.1. proces wordt echter opgemerkt dat op basis van de voorlopige ontwerpen van de architecten KuiperCompagnons per fase een definitief stedenbouwkundig plan zal opstellen. Of zich dat uitsluitend tot bepaalde rooilijnen beperkt, is niet duidelijk. Deze onduidelijkheid wordt verder in de hand gewerkt door de opmerking in de aanloop van hoofdstuk 3, waar wordt meegedeeld dat het Stedenbouwkundig Plan geen exacte blauwdruk

is voor de uiteindelijke situatie. Op zichzelf is dit logisch, maar onduidelijk is hoe groot de marges zijn waarbinnen aanpassingen mogelijk zijn. Over welk plan praten wij?

In paragraaf '2.2. Ontwerpfilosofie' wordt De Bron omschreven als het middelpunt van Vathorst, met een culturele en recreatieve betekenis voor dit hele stadsdeel. Wat de relatie is tussen de in De Bron gedachte voorzieningen en de functie van het al in aanbouw zijnde stadsdeelcentrum met zijn winkels en ICO-cluster, wordt in het midden gelaten. De opmerkingen over de continue ontwikkeling van De Bron ('De Bron is nooit af') is een van de vele vrijblijvende opmerkingen in deze paragraaf – of staan na de oplevering de sloopmachines al weer om de hoek?

Het aandeel sociale woningbouw blijft achter bij het uitgangspunt van 30 procent dat voor heel Vathorst geldt. Tegenover 24 procent (375 won.) sociale koop- en huurwoningen (paragraaf '3.2. Woningen') staat 48 procent (780 won.) in de dure koopsector. Maar de gemiddelde kavelgrootte in De Bron is circa 160 m² per woning. Slechts voor ongeveer een kwart van de dure koopwoningen is een kavel beschikbaar dat bij deze sector past - van circa 250 m² en meer. De Bron dreigt een zeer compacte wijk te worden. Weliswaar is de woningdichtheid voor het gehele gebied (bruto) 32 wo/ha. Maar aan te tekenen is dat het gebied een overdaad aan openbare water heeft waardoor nog geen 44 procent van het gebied uitgeefbaar is wat een netto-dichtheid 72 wo/ha oplevert!

Het Waterplein

In paragraaf '2.3. De Ontwikkelingsvisie' wordt veel aandacht besteed aan het eiland, de bron van inspiratie en kennis. Op het eiland en langs de oever moet ruimte zijn voor kunst en cultuur. De praktijk is harder: het eiland is bestemd voor een van de twee scholen. De vraag kan worden gesteld of het, op grond van veiligheidsoverwegingen, verstandig is om een school met speelplaats op een dergelijk eiland onder te brengen.

Van het eerder gepresenteerde 'Manifestatierrein' aan de centrale vijver is niet meer overgebleven dan een wandelpromenade, aan de zuidzijde begrenst door een strandje, aan de noordzijde door een smalle groene strook die grotendeels omstreeks 15 meter breed is. Of de maten van dit terrein tot verblijf uitnodigen, is sterk de vraag. Het is interessant hierbij een referentiepunt binnen de bestaande stad te hanteren: de nieuwe Eemoever bij de Grote Koppel. Deze is over de volle lengte bijna 25 meter breed en wordt begrenst door een woongevel van vier verdiepingen. De promenade in De Bron is grotendeels smaller en wordt daarbij begrenst door een appartementengebouw van zeven verdiepingen. Een weinig uitnodigend verblijfsgebied!

Overigens blijkt uit de uitwerking per onderdeel dat het strandje nog ongewis is. In paragraaf '4.5.4 Waterplein' is sprake van: 'Een wandelpromenade aan het water (brede kade, een vlonder aan het water en eventueel een klein strand) begrenst de bebouwing....'

Een misgreep is de speelplaats voor de jeugd in de leeftijd van 13 tot 18 jaar. Deze komt te liggen aan het einde van de wandelpromenade en moet minimaal 18 meter breed worden. Veel meer ruimte is er ook niet! Deze speelplaats is gepland voor (vrijwel aansluitend op) een zeven verdiepingen hoge appartementengebouw. Gezien de ervaringen elders in de stad is hier sprake van de meest denkbare ongelukkige plaats voor een speelplaats ten behoeve van deze leeftijdscategorie.

De BPA is daarom van mening dat een speelplaats voor deze categorie elders in het plan zijn plek moet krijgen.

Parkeren en openbaar vervoer

Paragraaf 3.6 behandelt het verkeer en parkeren. De parkeernorm is niet helder: 1,6 met een streefnorm van 1,9 per woning. Circa 70 procent van de woningen krijgt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De openbare weg biedt dus plaats voor circa één parkeerplaats per woning. De praktijk in bestaande nieuwbouwgebieden is dat het opnemen van een parkeervoorziening op eigen terrein niet automatisch betekent dat bewoners zich in hun parkeergedrag daaraan houden. Dit kan alleen worden gerealiseerd indien de op eigen terrein geplande parkeervoorzieningen bij oplevering van de woningen ook fysiek op die plaats aanwezig zijn, in de vorm van carports, parkeerplekken onder de woningen of anderszins.

De BPA acht het noodzakelijk dat parkeervoorzieningen die op eigen terrein zijn gepland, bij de oplevering fysiek en bestemmingsgericht aanwezig moeten zijn.

Een dreigend knelpunt is naar de mening van de BPA de parkeervoorziening bij de twee geplande scholen. Elders in de stad veroorzaken parkerende ouders tijdens de aanvang van de lessen of het einde daarvan menig keer gevaarlijke situaties. De parkeervoorziening voor de scholen in De Bron is op circa 150 meter van de scholen gepland, daarbij van het schoolterrein afgescheiden door een omvangrijk appartementengebouw.

De BPA vindt het noodzakelijk dat aan de oostzijde van de school, direct bij de ingang naar het schoolterrein, een veilige parkeervoorziening moet worden gerealiseerd voor ouders die hun kinderen per auto halen of brengen.

In het Stedenbouwkundig Plan wordt geen aandacht besteed aan de rol van het openbaar vervoer. Tot nog toe wordt het openbaar vervoer in Vathorst afgewikkeld via de boulevard. Het middelpunt van De Bron ligt op circa 700 meter (hemelsbreed) van de dichtsbijzijnde bushalte. Dit geldt voor het westelijke deel van De Bron. Het noordelijke en oostelijke deel van De Bron ligt nog ongunstiger ten opzichte van de geplande openbaar vervoerlijnen.

De BPA vindt het noodzakelijk dat het stratenpatroon in De Bron dusdanig wordt aangelegd dat het gebied rechtstreeks door openbaar vervoer kan worden ontsloten, waarbij de scholenlocatie en de openbare voorzieningen in de plint van de appartementgebouwen gehalteerd kunnen worden.

241107

BPA/fractie/KK-RS