Memo

Datum : Woensdag 13 maart 2024

Aan : Raadslid Rebin Maref - VVD

Betreft : Extra vragen amendement aanpassen gebiedsvisie Schaapsdrift

Naar aanleiding van de extra vragen die zijn gesteld naar aanleiding van het amendement aanpassen gebiedsvisie willen wij het volgende aangeven. De vragen worden gesteld op het niveau van een stedenbouwkundig plan. Daar zijn wij nog niet, daarom kunnen wij nu alleen globaal aangeven wat de effecten zijn en waar de (stedenbouwkundige) kwaliteit onacceptabel wordt.

Ik zou graag zoals ik ook in ons gesprek heb aangegeven per pand een overzicht hebben van het aantal behouden woningen en ontwikkelde vierkante meters. Kunnen jullie een tabel opstellen die laat zien hoeveel woningen behouden blijven, hoeveel er niet gebouwd kunnen worden, en wat het netto resultaat is na het aannemen van het amendement?

Op het niveau van elk pand is deze vraag niet te beantwoorden omdat er dan een variantenstudie uitgevoerd moet worden. Wel kunnen wij op het niveau van de drie ingrepen deze vraag beantwoorden:

- Stationsomgeving (Schaapsdrift 109-117) opgesplitst in wel of niet behoud 2 kapper.
  - Ca. 20 woningen verlies (+10 bestaande woningen -30 nieuwe woningen) -2500m2 werken.
  - Ca. 15 woningen verlies (+2 bestaande woningen en -17 nieuwe woningen) -500m2 werken
- Kopblok station (Schaapsdrift 96 / Wichard van Pontlaan 2-14)
  - Ca. 40 woningen verlies (+5 bestaande woningen en -45 nieuwe woningen)
- Noordelijke Groene loper (Velperweg 152 / Schaapsdrift 47-49)
  - Ca. 20 woningen verlies (+7 bestaande woningen, - 30 nieuwe woningen)

Totaal: Indien de Eleonorastraat verbreed kan worden. Betekent dit met het behoud van beoogde bestaande woningen een verlies van circa 80 woningen. Er worden 22 woningen extra behouden en verliezen circa 100 woningen voornamelijk bij de Kop schaapsdrift/station, de noordelijke groene loper en de inpassing van Velperweg 152 zorgt voor verkleining van de bouwblokken aan het Sacré Coeur door verschuiving van de Middenstraat. Dat maakt circa 100-22= circa 78 woningen. Daarnaast leidt tot dit een verlies van circa 2.500m² werkprogramma.

Hoeveel extra woningen levert het op als we in plaats van één woonlaag, twee woonlagen toevoegen richting het park? Is dit haalbaar en zo ja, waarom wel of waarom niet?

- Eerder hebben wij geschreven in de memo van 8 maart jl.: Kan het verlies gecompenseerd worden elders in het plan? Het zal een echte uitdaging zijn om deze ruimte te zoeken want als het ruimtelijk inpasbaar was geweest was dit al in de gebiedsvisie en proefverkaveling gedaan. De pijn kan wel verdeeld worden. Indien we waar mogelijk één laag extra toevoegen leidt dit tot circa 40-60 woningen. Deze toevoeging zal op zo'n wijze moeten plaats vinden

dat er nog steeds een ruimtelijke opbouw in hoogte ontstaat in het gebied die recht doet aan de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift, zoals dat ook in de gebiedsvisie is aangegeven.

- Over het algemeen is twee lagen toevoegen stedenbouwkundig onacceptabel i.v.m. schaduwwerking, privacy van huidige en toekomstige woningen en de beoogde ruimtelijke overgangen naar de bestaande omgeving. 6 bouwlagen mengt zich niet meer met bestaande bouw van 2 lagen en een kap of nieuw toe te voegen stadswoningen van drie lagen. Dit vormt ruimtelijke een te groot contrast.
- Om dit antwoord precies te maken, dient het worden onderzocht. Dit kan niet worden gedaan op basis van de proefverkaveling die bij de gebiedsvisie is gemaakt. Wij schatten nu op basis van de inschatting zoals opgenomen in de memo van 8 maart jl. dat er binnen de gebiedsvisie 40-60 woningen toegevoegd kunnen worden waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit onderdruk staat.

Als we de woontoren bij het station behouden, wat is dan het maximale aantal extra verdiepingen dat we kunnen toevoegen? En hoeveel woningen kunnen we daarmee realiseren?

- Het gaat om het handhaven van het bestaande gebouw. Er onderzocht te worden (bouwkundig en construct technisch, schaduwwerking en privacy) wat hier toegevoegd kan worden. Hierbij moeten we drie verschillende bouwwerken onderzoeken: de bestaande toren, de 1-laagse woning op Schaapsdrift 96 en de bedrijfsruimte aan de Wichard van Pontlaan. Deze zijn verschillend op het gebied van techniek en schaduwwerking.
- Uit ervaring weten we dat op bestaande bebouwing vanuit constructief oogpunt maximaal 2 lagen kan worden toegevoegd. Het vraagt bouwkundig onderzoek of fundering en bouwkundige stat van dit pand dit ook daadwerkelijk toestaat. Hiernaast moeten dan de bestaande eigenaren dit kosten technisch ook afwegen, aangezien het toevoegen van woonlagen aan een woongebouw vaak duurder is dan sloop/nieuwbouw.

Is het mogelijk om de toegang tot het station ook (dus naast de huidige plek) verderop te realiseren, zodat we kunnen voldoen aan de 100 meter regel?

- In onze memo van 8 maart jl. hebben wij aangegeven dat het verbreden van de Eleonorastraat op de plek van de bestaande fietsenstalling een negatief ambtelijk pre-advies krijgt vanwege drie redenen:
    - De eisen en randvoorwaarden vanuit ProRail
    - De verdere verkleining van de bestaande openbare ruimte die al beperkt is.
    - Het verplaatsen van de rooilijn van de nieuwe woningen dichter naar het spoor.
- Het realiseren van een extra trap betekent een ontwerpopgave voor onder andere de perrons en de openbare ruimte op maaiveld. Dit vraagt zoals het amendement ook vraagt een ontwerpend onderzoek. Ten gevolge van het verplaatsen van de opgangen tot de perrons dienen er grote aanpassingen te worden gedaan aan de perrons. Denk aan wachtruimten, breedtes bij op/afgangen, nieuwe trap. Met het verschuiven van de rijbaan richting het perron, is het tevens onwaarschijnlijk dat hier een trap van voldoende breedte en aanlanding met een voorruimte kan worden gerealiseerd.
- Daarnaast biedt dit alleen een oplossing voor loopafstanden naar het perron aan de Schaapsdriftzijde en niet naar de parkzijde. Beide loopafstanden zijn van belang voor een goed functionerende fietsvoorziening ten behoeve van het station.