

PUK Bergweg

Formeel advies

Zaak 1531695

Formeel advies over het Plan Uitwerkingskader “Bergweg, voormalige NCRV-locatie”, mei 2025

Naar aanleiding van toezeggingen door het college over het toevoegen van een woonbestemming aan het perceel, is de gemeente gestart met het maken van een Planuitwerkingskader (PUK). Aan de hand van verschillende analyses is door de gemeente een visie opgesteld voor de ontwikkeling en op basis daarvan zijn verschillende scenario's uitgewerkt om de toezeggingen aan de eigenaar om te zetten naar een PUK. De commissie is meegenomen in de denkrichting en uitwerking van het PUK. Hierover heeft de commissie op 13 maart 2025, 27 maart 2025 en op 10 april 2025 informeel geadviseerd. De laatste keer, op 10 april 2025, is er specifiek over de conceptversie van het document PUK Bergweg geadviseerd. De planning is om een definitieve versie van het stuk vast te laten stellen door de gemeenteraad op 9 juli 2025. Bij de stukken zal dit formele advies van de CRK&M als bijlage worden gevoegd.

Advies d.d. 20 mei 2025

De commissie geeft de projectgroep complimenten voor het stuk. Zij was reeds in de conceptversie (d.d. 10 april 2025) positief over de wijzigingen ten opzichte van de vorige keren. De adviezen uit de vorige overleggen zijn goed overgenomen. Naar aanleiding van de overleggen is het stuk scherper en concreter geworden. Er is tegelijkertijd voldoende vrijheid in het PUK voor verdere uitwerking en de randvoorwaarden zijn voldoende helder geformuleerd.

De commissie vindt behoud van het huidige gebouw een goed uitgangspunt. De analyse van de korrelgroottes in de buurt toont aan dat in de bredere context de grotere compacte bestaande bebouwing als passend gezien kan worden. Zij ziet geen noodzaak om de schaal van het gebouw te verkleinen. Zij is het dan ook eens met het niet opnemen van de mogelijkheid voor nieuwe vrijstaande bebouwing en het verwijderen van de schakel tussen monument en jaren '70 bebouwing.

De commissie is het eens met de uitspraak in het PUK dat er niet verder verdicht mag worden. Er zou geen sprake moeten zijn van een toename van het aantal BVO's en van de uitbreiding van de huidige footprint.

In haar eerdere advisering heeft de commissie meegegeven dat het bestaande gebouw in de toekomst verder onderzocht zou moeten worden op architectonische en cultuurhistorische waarden. In dat kader heeft de commissie aangeraden om in het PUK een aantal thema's op het gebied van beeldkwaliteit op te nemen. Zoals bijvoorbeeld de kwaliteiten van het huidige gebouw die behouden zouden moeten blijven. Het PUK doet geen specifieke uitspraken over beeldkwaliteit maar moet er wel voor zorgen dat bepaalde thema's worden belicht. De commissie adviseerde daarom op 10 april 2025 om de beschrijving van de huidige kwaliteiten van de bestaande bebouwing een slag verder te brengen in het PUK. Dit is in de definitieve versie wat de commissie betreft nog niet scherp genoeg, maar kan zij zich voorstellen dat dit in een volgende fase (bijvoorbeeld in een Locatie Ontwikkelplan of stedenbouwkundig plan) gebeurt.

Tot slot adviseerde de commissie dat een globale bouwbesluittoets voor het realiseren van woningen helderheid kan geven over de noodzaak om binnen de transformatie woningen te realiseren en wat dit betekent voor het gebouw. Ook dit zal onderdeel kunnen uitmaken van ontwerpend onderzoek in een volgende fase van de planontwikkeling.