

Technische vragen

Betreft: Sloop/nieuwbouw Silverpoint, Schapenkamp 2

Beantwoording technische vragen

Technische vragen van de SP:

In het commissievoorstel wordt gezegd dat er conflicten zijn tussen het bestemmingsplan, de centrumvisie en de welstandsnota m.b.t. bouwen in het stationsgebied.

Die conflicten zijn voor mij echter niet duidelijk. Er lijken geen harde tegenstellingen te zijn in bv de bouwhoogten (25 m vs 20-30 m). Hoogstens kan worden afgeleid dat in de toekomst andere afspraken gemaakt kunnen worden.

Ik zou van de stellers graag een toelichting willen waar specifiek de tegenstellingen zitten.

Beantwoording:

De conflicten zijn volgens ons meervoudig. We zullen proberen deze nog scherper en duidelijker te verwoorden en te illustreren:

Bouwhoogte en hoogteaccent op de Leeuwenhoek

- Bestemming Stedenbouwkundige kenmerken

Het bestemmingsplan zegt zelf 25 meter, voor zover wij kunnen beoordelen. Echter de bestemming 'stedenbouwkundige kenmerken - Stad' zijn onderdeel van het bestemmingsplan en geldt ook als een bestemming. Hier staan twee dingen:

“De bouwhoogte bedraagt hier ca 20 meter”

- deze zin heeft betrekking op de bebouwing ten westen van de Schapenkamp - de Schapenkamp 2 (Silverpoint) valt hieronder.

“met name op de hoek met de Leeuwenstraat accenten in architectuur en hoogte (ca 30 meter) op de hoeken, in de vorm van hoekpanden of ranke hoogteaccenten.”

- deze uitspraak wordt specifiek betrokken op de hoek van de Leeuwenstraat, oftewel het pand de Leeuwenhoek. De Leeuwenhoek heeft ook op dit moment een significant hogere bebouwing dan Silverpoint en zou ook vanwege de geringe breedte als 'rank hoogteaccent' kunnen worden beoordeeld - let op dat we hier dus beoordelen op de gestelde kaders.

Op het moment dat een nieuw pand in de plaats van Silverpoint wordt gebouwd dan gebeuren er twee dingen:

- 1) het pand wordt hoger dan 20 meter, in tegenstelling tot het eerste citaat van de bestemming 'Stedenbouwkundige kenmerken -Stad'
- 2) het 'ranke hoogteaccent' van de Leeuwenhoek wordt beduidend minder een accent - omdat het hoogteverschil veel kleiner wordt - en de duiding 'rank kan derhalve ook meer in twijfel getrokken worden.

Het is moeilijk te bepalen of dit een directe overtreding is van het bestemmingsplan, echter zoals wij in ons voorstel betogen lijkt er wel degelijk enige mate van ambiguïteit te zijn in de verschillende bestemmingen met betrekking tot hoogte en uiterlijk van de gevel Schapenkamp - Leeuwenhoek.

Ter illustratie volgen hieronder wat afbeeldingen die duiden hoe het hoogteverschil tussen de 'oude' en 'nieuwe' Silverpoint uit uiterlijk van de gevellijn zal beïnvloeden:



Oude Silverpoint



*Nieuwe Silverpoint
(minimaal aangepast aan perspectief)*



*De oude en nieuwe Silverpoint over elkaar heen gelegd
(afgemeten aan de aangrenzende gebouwen Leeuwenhoek en Stationsstraat)*



De rode lijnen indiceren het nieuwe gevelaanzicht van voren gezien. Let op het beperkte verschil in hoogte van de Silverpoint met de Leeuwenhoekstraat. Is er nog sprake van een 'rank hoogteaccent' bij de Leeuwenhoek in deze situatie?

Geleidelijke gevelopbouw

- Welstandsnota

Tenslotte staat er in de Welstandsnota nog het volgende over de opbouw in hoogte naar het station toe:

“Deelgebied ‘Oostrand’ is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op een geleidelijke overgang van de grootschalige elementen naar de schaal van het centrum”

en ook

“De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa en de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte.”

- hier wordt de nadruk gelegd op een geleidelijke overgang in massa en variëteit in massa en aansluiting op verdere bebouwing in de openbare ruimte.

Ons inziens ligt hier een conflict als we naar de aangrenzing kijken aan de andere kant van Silverpoint, namelijk bij de stationsstraat. Op dit moment is er een, hoewel niet volledig geleidelijke, doch wel evenredig trapsgewijze verhoging van de gevelhoogte, als je het bekijkt van de stationsstraat richting het station. De bebouwing aan de stationsstraat is beduidend lager met een maximale hoogte van 13 meter. Op dit moment is de overgang van de stationsstraat naar de Silverpoint op gevelhoogte een van ca 5 a 6 meter. In de nieuwe situatie wordt dat een gevelsprong van 12 meter. Is er dan nog sprake van een ‘geleidelijke’ overgang? Is het gevelblok dat de nieuwe Silverpoint met de Leeuwenhoek vormt nog voldoende variëteit in massa? Ook hier zien wij een potentieel conflict tussen het plan, de eerste bestemmingshoogte van 25 meter en het aansluiten van de praktijk op de andere kaders, in dit geval van de welstandsnota.

Ook hier een illustratie van het verschil:



Let op: dit is een indicatieve inschatting.

De hoogtes van 13 meter en 25 meter staan vast, maar de inschatting van hoe hoog 25 meter in perspectief eruit ziet is een inschatting, die we overigens geprobeerd hebben aan de conservatieve kant te behouden.

Terugbrengen hoogte en behouden kenmerkende panden

- Centrumvisie

Met betrekking tot de centrumvisie zullen wij toch nogmaals het hele citaat delen:

“In het centrum dienen bij nieuwbouwplannen de bouwhoogtes en karakteristieken zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bouwhoogtes en waardevolle karakteristieken. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zullen bouwhoogtes (van nog aan te wijzen) monumentale, waardevolle en karakteristieke panden en ensembles beperkt worden en worden teruggebracht tot de huidige (feitelijke) hoogten. Daarnaast dienen karakteristieke, beeld/sfeerbepalende (niet-monumentale) oude panden en ensembles in het centrum zoveel mogelijk beschermd te worden tegen plotselinge sloop. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zullen hiervoor regels worden opgenomen.”

Hier staan voornamelijk twee dingen:

- 1) Bouwhoogtes van monumenten, waardevolle en karakteristieke panden zullen worden teruggebracht tot de huidige, feitelijke bouwhoogtes. Let op dat hier dus niet exclusief

naar monumenten wordt verwezen, maar ook naar waardevolle en karakterstieke panden die desalniettemin (nog) geen monumentenstatus hebben gekregen.

- 2) Karakteristieke, beeld/sfeerbepalende (niet-monumentale) oude panden en ensembles dienen te worden beschermd tegen plotselinge sloop. Eventueel op het kenmerk 'oud' na lijkt dit een bijna directe beschrijving van het huidige Silverpoint. Waaruit geconcludeerd kan worden dat op zijn minst een college behoudend zou moeten omgaan met het verlenen van een sloopvergunning voor een dergelijk pand en mogelijk een extra zorgvuldige afweging dient te maken, eventueel met behulp van de raad.

Let op: in deze centrumvisie wordt gesproken van de intentie om deze nieuwe kaders, aangepast aan de huidige feitelijke bebouwing, in een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Dat is in ieder geval voor de Schapenkamp tot op heden niet gebeurd. Echter de intentie van de raad was dus wel degelijk om de bouwhoogte van de gevel aan de Schapenkamp terug te brengen. Het lijkt ons wenselijk dat het college hier rekenschap van neemt in haar overwegingen.

Wat betekent dit concreet?

Wij zijn geen bouwkundig juristen kunnen niet direct met zekerheid stellen dat het college geen enkel recht heeft om een sloop en/of bouwvergunning te verlenen op dit gebied. Echter ons inziens is er voldoende reden om te twijfelen aan de stelling van het college, dat zij geen enkele mogelijkheid heeft om een sloopvergunning te weigeren. Er zijn ruim voldoende zaken in de huidig geldende kaders die de vanzelfsprekendheid van een dergelijke nieuwbouw op deze plek in twijfel trekken.

Mede daarom hebben wij in ons voorstel naast het opsommen van de huidige kaders ook een discussie willen voeren over de wenselijkheid en het proces waarin deze beslissing wordt genomen.

We hopen u hiermee voldoende te hebben beantwoord met betrekking tot uw technische vragen.