

Aan: Fractie PVV

Datum: 12-6-2024

Betreft: Toelichting ontwerpproces President Kennedysingel n.a.v. technische vraag

Inleiding

In deze memo wordt het ontwerpproces toegelicht wat is doorlopen om te komen tot het uiteindelijke plan voor de woningbouwontwikkeling aan de President Kennedysingel. Gedetailleerde informatie is te vinden in de aanvullende stukken zoals het ambitiedocument dat bij de uitvraag voor de tender is gevoegd, het stedenbouwkundig advies op het gewijzigd structuurontwerp en de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze memo richt zich op de doorlopen stappen en een toelichting op de gemaakte ontwerpkeuzes.

Stap 1. Ambitiedocument september 2020

In het ambitiedocument van september 2020, dat is bijgevoegd bij de stukken voor de tender, is de stedenbouwkundige hoofdopzet en uitgangspunten van dit gebied tussen de President Kennedysingel en de Swentiboldstraat vastgelegd. Dit ambitiedocument is een geoptimaliseerde versie van het ambitiedocument van december 2019. De optimalisatie heeft plaats gevonden op basis van gesprekken met ZOwonen. Belangrijk uitgangspunt was het 'versterken van de relatie van Vrangendael met de binnenstad door de kwaliteit van de historische binnenstad beleefbaar te maken met zichten op de kerk- en kloostertorens, het historische dakenlandschap, de wal en schootsvelden.' Daarvoor zijn verschillende varianten onderzocht. Met schijven, open blokken of een lossere verkaveling. De bijgevoegde presentatie voor de ARK laat zien welke modellen zijn onderzocht. In de combinatie van bovenstaande stedenbouwkundige uitgangspunten met de gewenste programmering op basis van gesprekken met ZOwonen, is een optimum gezocht dat is opgenomen in het ambitiedocument. Hierin is nadrukkelijk geen concrete verkaveling voorgeschreven, maar ruimte latend aan de creativiteit van de markt binnen de ambities. De hoofdopzet bestond uit twee keer vier appartementengebouwen die haaks staan op de President Kennedysingel.



Stap 2. Ingediend plan consortium

Het ontwerp dat is ingediend door de marktpartijen was in hoofdopzet gelijk aan de voorgestelde stedenbouwkundige structuur van het ambitiedocument. Waar in het noordelijke deel (OG1) het ambitiedocument uitging van vier gebouwen stelden de marktpartijen drie gebouwen voor. In het zuidelijke deel (OG2) was het aantal gebouwen gelijk, maar heeft het gebouw aan de Lahrstraat een kleinere footprint gekregen. Dit sloot aan bij de ambitie om het groen van de Kollenberg te verbinden met de schootsvelden. Een andere belangrijke aanpassing was dat de gebouwen D, E en H aan weerszijden woningen hebben gekregen. Het ambitiedocument ging uit van een galerij aan één zijde. Het voordeel van deze aanpassing was dat de gebouwen aan alle zijden woningen krijgen en dus aan alle zijden een aantrekkelijke gevel. Waar het ambitiedocument uitging van half verdiept parkeren onder de gebouwen werd er in het ingediende plan geparkeerd tussen de gebouwen met daarboven semi-openbare dekken die via trappen met het parkachtige gebied rondom de gebouwen was verbonden.



Stap 3. Plan onderlegger bestemmingsplan

Tijdens de nadere uitwerking van de plannen bleek het niet mogelijk om het plan financieel haalbaar te krijgen. Met name de dekken boven het parkeren waren een grote kostenpost. Daarop is besloten om geen dekken te maken, het parkeren deels onder de gebouwen te schuiven en met begroeide pergola's het zicht vanuit de woningen op de auto's te beperken. Het bijkomende voordeel van deze aanpassing was dat de volledige (semi-)openbare ruimte nu rolstoeltoegankelijk is en het zicht vanuit Vrangendael richting de schootsvelden via de groene verbindingen niet meer werd belemmerd door de dekken. Tevens komt al het groen nu in volle grond te staan. Om voldoende ruimte te creëren voor de groene verbindingen tussen de gebouwen was het nodig om in het zuidelijke deel uit te gaan van drie gebouwen. Nadeel was dat de gebouwen hoger moesten worden. In het zuidelijke deel van de Swentiboldstraat heeft het wel een robuuste groene zone opgeleverd tegenover de woningen en als schakel tussen de Kollenberg en de schootsvelden. Dit plan heeft als onderlegger gediend voor het bestemmingsplan.



Stap 4. Voorlopig ontwerp buitenruimte na overleg met omwonenden

De laatste stap in het ontwerpproces is de aanpassing van de terreininrichting geweest. Op verzoek van de bewoners van de Swentiboldstraat is de ontsluiting van het gebied aangepast. Waar in het zuidelijke deel in het oorspronkelijke plan de entree voor auto's aan de zijde van de Swentiboldstraat lag, rijden auto's nu vanaf de Lahrstraat het gebied in. Bij de kruising met de Benedictastraat ligt een tweede in- en uitrit. Zodoende hoeven auto's die het gebied in willen rijden niet meer in de Swentiboldstraat te komen. Een tweede aanpassing is dat er reserveringen zijn aangegeven voor extra parkeerplaatsen mocht in de toekomst blijken dat er een tekort is aan parkeerplaatsen.

