

Technische vragen Snellerpoort

Vraag

In veld B5/6 zijn nu 2 torens opgenomen aan weerszijden van het bouwveld. In de verbeelding lijkt er ruimte te zijn om bouwlagen over het hele gebouw te verspreiden zodat de toren minder hoog wordt. In hoeverre is het mogelijk om de torens te verlagen en te verbreden bij een gelijk aantal woningen?

Antwoord

De verbeelding van het bestemmingsplan geeft de maximale maatvoering c.q. bouwhoogte/-volume weer. Nieuw te ontwikkelen gebouwen worden aan de beschreven maatvoering getoetst (en moeten binnen de aangegeven contouren vallen). Het is toegestaan een kleiner bouwvolume te realiseren.

Voor het oostelijk bouwdeel geldt een maximale hoogte van 25 meter, voor het middenstuk 15 meter en voor het hoogteaccent aan de westzijde 40 meter. Het is dus niet zo dat de bouwlagen over het gehele bouwveld kunnen worden “uitgesmeerd”. Binnen dit bouwvolume kunnen 100 woningen, een supermarkt en een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd. Het verkleinen van het bouwvolume, bijvoorbeeld door het verder verlagen van de toren, zal betekenen dat een deel van het woningbouwprogramma, de winkelloppervlakte of aantal parkeerplaatsen in de garage moeten worden geschrapt.

Het ‘uitsmeren’ van het bouwvolume op één hoogte is bovendien niet gewenst, omdat ook de functionele indeling is gekoppeld aan de hoogten; het lage middendeel bevat de parkeervoorzieningen en scheidt leidt tot twee woontorens met bezonning en oriëntatie rondom, elk met een eigen woningcategorie. Het wegnemen van hoogteaccenten zou ook tot een massief en vlak bebouwingsbeeld leiden.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is de hoogte van het hoogste gebouw (het westelijke gebouw dat aan het park grenst en “op de kop” van de wandelpromenade staat) al aangepast van 45 meter naar 40 meter. Na onderzoek is gebleken dat nagenoeg hetzelfde programma te realiseren is (een aantal woningen zal daardoor wat kleiner zal worden).

Het (nog) verder verlagen van de westelijke woontoren leidt tot een minder krachtige stedenbouwkundige situatie en leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een lager aantal woningen. Zowel gelet op de grote behoefte aan (binnenstedelijke) woningen als het feit dat juist wonen nabij het winkelcentrum door veel doelgroepen gewaardeerd wordt en de mogelijkheid voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen, is het niet wenselijk het aantal woningen te verlagen.

Vraag

Kan de toren, eventueel in samenspraak met de huidige beoogde ontwikkelaar, verplaatst worden naar een ander bouwveld zoals B4?

Antwoord

Het verplaatsen van het westelijke appartementengebouw naar de noordzijde van de Steinhagenseweg is stedenbouwkundig niet gewenst en logistiek gezien niet mogelijk. Juist



de combinatie van commerciële en woondoeleinden op een bouwveld levert een meerwaarde op. Er ontstaan woningen direct nabij de voorzieningen (wonen boven winkels) wat voor veel ouderen prettig is. Ook kan een aantal parkeerplaatsen “dubbelgebruikt” worden c.q. zowel door bezoekers van het winkelcentrum als door de bewoners waardoor niet onnodig veel parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd (efficiënt ruimtegebruik).

Namens de Woerdense VVD,
Florian Bos