

Aanvullende notitie op de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Dudok

Deze notitie dient ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing (RO) van Rho-adviseurs geschreven voor het project Dudok. De RO onderbouwt de aanvraag van de omgevingsvergunning welke nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. Binnen dit huidige kader is namelijk geen ruimte voor recreatieve doeleinden zoals ook is uitgelegd is de onderliggende RO.

Het project van Dudok is een ontwikkeling die aansluit bij de uitgangspunten van de opgestelde watervisie (april 2017). In deze watervisie wordt het gebied waarin deze ontwikkeling zich ontplooit aangemerkt als transformatie locatie. Waarin de BIM-locatie wordt benoemd als een prioriteitslocatie om de visie als eerste uit te voeren. Inmiddels heeft de realiteit het project ingehaald en zijn de andere benoemde locaties; stadsschouwburg en het gebied van Poelebrug tot Steentilbrug al verwezenlijkt. Met het voltooiën van het project Dudok voltooiën we het beoogde resultaat als benoemd in deze watervisie.

Het project Dudok omarmt verschillende de uitgangspunten van de watervisie. Deze uitgangspunten zijn; het water beter toegankelijk maken, meer kansen voor recreatie en varen en het verbeteren van de openbare ruimte in de binnenstad. Het project Dudok bestaat uit drie segmenten; het restaureren van het BIM-gebouw, de herinrichting van terrein en het toevoegen van een vlonder. Deze laatste twee delen naadloos aansluiten op de eerdergenoemde uitgangspunten. Door het toevoegen van de vlonder kan er op waterniveau gerecreëerd worden. De vlonder faciliteert tevens om in en uit vaartuigen te stappen. De herinrichting van het terrein voegt veel groenwaarde toe aan het gebied. Het momenteel versteende gebied wordt merendeels veranderd in een natuurlijke omgeving met bomen, heesters en een gazon. Door deze ingreep wordt de openbare ruimte in dit gebied een prettige verblijfplek zoals beoogt in de watervisie. Het restaureren van het BIM-gebouw zorgt voor het behoud van een monumentaal en tevens iconisch gebouw. Deze markante gebouwen zijn vroeger op tal van locaties door heel Nederland geplaatst bij tankstations, tegenwoordig zijn hier nog maar weinig van over en worden ze om hun architectonische waarde geprezen.

Door het uitvoeren van het project Dudok wijzigt er veel in de ruimtelijke ordening van het gebied. Allereerst voegt het project veel hoogwaardige openbare verblijfsruimte toe direct aan de rand van de binnenstad. Dit ontstaat door het versteende te vervangen door groen en zowel hier als op de vlonder het verblijven te faciliteren. Bij deze aanpassingen is er oog voor het huidige straat- bebouwingsbeeld. Zo worden er in dit project geen wijzigingen aangebracht aan de bebouwde zijde van het straatbeeld. Hierdoor blijft de impact op het karakteristieke gevelaanzicht vanaf de diepenring behouden. De beoogde vlonder is dusdanig ontworpen dat deze de karakteristieke uitstraling van de kade accentueert. Om dit mogelijk te maken is er reeds al een boot verplaatst en worden er in de nabije toekomst nog twee boten verlegd. De reeds verplaatste boot borgt de doorvaarbaarheid van de diepenring na het toevoegen van de vlonder. De nog te verplaatsen boten maken het mogelijk om de vlonder te plaatsen op de beoogde locatie.

Zoals benoemd wordt door de ontwikkeling van het gebied veel groen toegevoegd. Het toevoegen van groen heeft invloed op de zichtlijn van en naar de huizen, echter onze visie is dat de uitstraling eerder verbeterd dan marginaliseert. De wijziging van het wegprofiel en het toevoegen zullen het traject optisch versmallen. Hierdoor is de verwachting dat het wegverkeer op dit traject minder excessen in snelheid zal vertonen als gevolg van deze ontwikkeling. Dit zal ook in goede zin afwentelen op de geluidsoverlast als gevolg van dit razende verkeer. Het toevoegen van horeca in een gebied vormt een risico in de balans van functie tegenover overlast. Om de overlast en de functie van het gebied te borgen is er daarom gekozen voor de bestemming van kleinschalige daghoreca. Hierdoor zal het gebied toevoegen in stedenbouw genoemde reuring, maar geen ruis veroorzaken. Verder is bekend dat bomen en ander groen een dempende werking op geluid heeft, waardoor de verwachting is dat de huidig ervaren geluidsoverlast afneemt. Er is geen verwachte toename van gemotoriseerd verkeer door de ontwikkeling van het gebied. Wel wordt er rekening gehouden met de aantrekkende werking van het gebied op mensen welke fietsend naar de locatie komen, daarom worden er 58 fiets parkeerplekken toegevoegd om je fiets te parkeren in het gebied. Deze parkeervoorziening bieden niet de mogelijkheid om je fiets vast te zetten, op deze manier proberen we langdurig parkeren te voorkomen.

Correctie & toevoeging op de RO

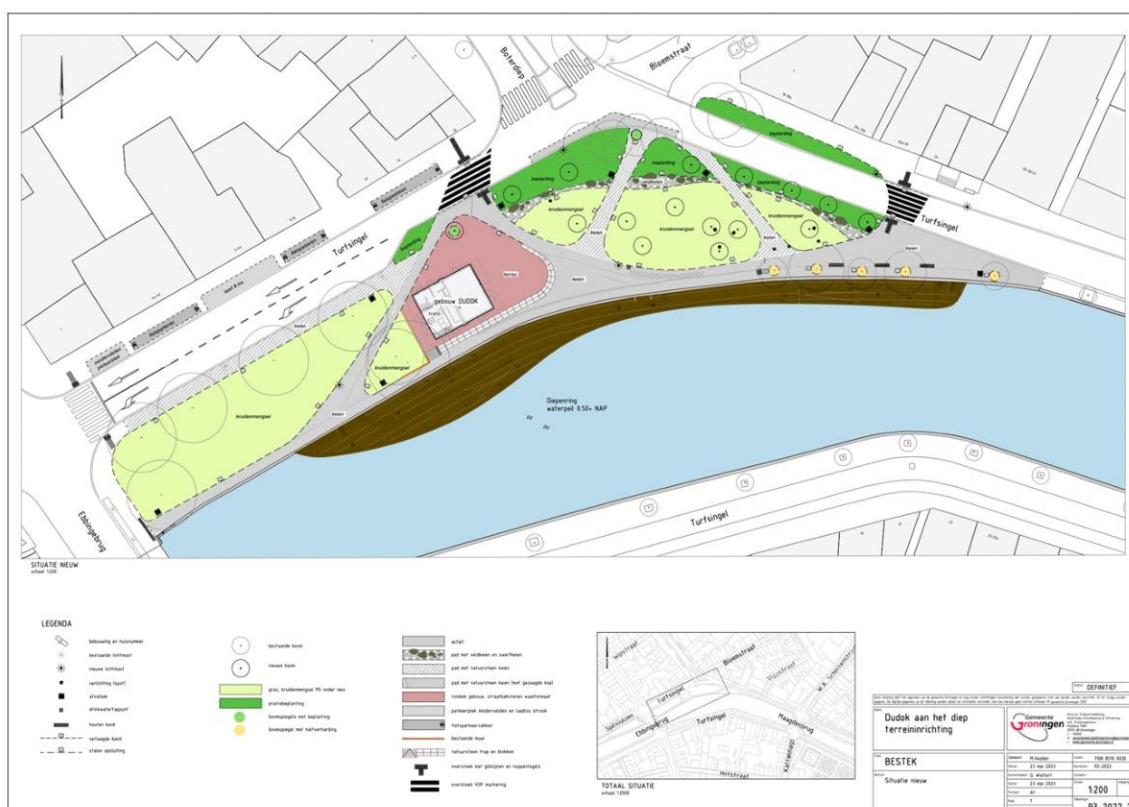
In de RO welke is vrijgegeven in maart is nog een zinsnede opgenomen over het verhoogde terras waar films worden vertoond.

“Verder wordt aan de achterzijde van het Dudok-gebouw een kleine voorziening gerealiseerd waarin een podium wordt gerealiseerd en films kunnen worden getoond.

Dit komt praktisch gezien neer op een kleine versie van een bioscoop/theater.”

Deze zinsnede komt nog uit het oorspronkelijke idee maar er worden geen led-schermen meer gerealiseerd noch zullen er films worden vertoond. Wel kan deze verhoging worden gebruikt voor incidentele creatieve expressies en dus niet voor de RO benoemde vertoning van lichtbeelden.

Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om de nu liggende bestekstekening te delen, waardoor de indeling van het gebied verduidelijkt wordt.



Herziene tekening van het projectgebied