
Rehobothlocatie: denkrichtingen naar aanleiding van workshop met omwonenden

Aan het einde van de workshop concludeerden we al dat er een brede voorkeur is voor modellen 1.2 en 2.2. Voor beide varianten geldt dat het toekomstige gebouwvolume het minste uitwijkt ten opzichte van het bestaande gebouwvolume. De compactheid wordt ook gewaardeerd ten opzichte van de wat forsere andere varianten. Hoewel het externe bergingenblok wel ruimte inneemt wordt in het algemeen het grote aaneengesloten groen aan de Raadhuisstraat van modellen 1 en 2 beter gewaardeerd dan het groen van de varianten 3 en 4. Tussen 1.2 en 2.2 zijn ook verschillen in waardering en ondanks een enkel negatief geluid hebben we de indruk dat geen van beide modellen echt bezwaarlijk is voor de omwonenden. We denken daarom dat het zinvol is om de twee varianten verder te vergelijken om zo ofwel tot een keuze voor één van de varianten te komen, of een tussenvorm te vinden.

Het gebouw: inzicht/privacy/schaduwwerking

Variant 1.2 staat dicht op de woningen aan de oostzijde waardoor daar zorgen zijn over schaduw en inzicht.

Variant 2.2 is voor de bewoners aan de Nassaustraat minder wenselijk omdat relatief veel woningen zicht hebben op hun woning.

Beide varianten geven zorgen vanuit bewoners aan de Raadhuisstraat om mogelijk zicht achterin hun hele diepe achtertuinen.

Beide varianten hebben een extern bergingenblok. Er zijn zorgen over de positie, dicht op de achtertuinen dan het huidige bergingenblok en de vrees dat dit blok hoger wordt.

Verkeer en parkeren, voetgangers, fietsers

De omwonenden geven aan dat bepaalde problemen in omliggende straten sowieso aangepakt moeten worden. Langs de Raadhuisstraat wordt te hard gereden ondanks het smalle profiel én verkeersdrempels. Er wordt zelfs gevraagd om de drempels weg te halen omdat het hard rijdende (vracht)verkeer trillingen veroorzaakt. Er was ook een suggestie om het voetpad dat er voor de parkeervakken langs loopt te verplaatsen naar achter de vakken. Dat betekent wel dat de straat verbreed wordt en verkeer nog minder geremd wordt.

Het Rehobothplantsoen wordt te smal bevonden en ongeacht de te kiezen uitwerking wordt gevraagd om een verbreding. Variant 1.2 en 2.2 gaan daar beiden vanuit. Er wordt aandacht gevraagd voor de totale verkeersstroom door de straat.

Groen

Er is waardering voor het groen van beide modellen. Maar vooral bij 1.2 wordt gewaardeerd dat vanaf de Raadhuisstraat en Nassaustraat al een doorkijk is naar het groen. Het wordt zo meer van de buurt.

Te verkennen:

In de basis presteren de modellen al goed ten aanzien van privacy en schaduwwerking (in vergelijking met de school). We zullen de bezwaren qua privacy en schaduwwerking in hoofdlijnen analyseren, deels om zorgen weg te kunnen nemen, deels om eventuele kansen voor optimalisatie mee te nemen. Mogelijk kan bijvoorbeeld model 1.2 iets westwaarts schuiven. Dit gaat echter wel ten koste van groen aan de westzijde die bijdraagt aan de kwaliteit van de straat terwijl aan de oostzijde meer tussenruimte ontstaat met minder kwaliteit.

De getoonde modellen deden nog geen uitspraak over waar ramen komen. Er is uitgelegd dat men ervan uit moet gaan dat alle zijden ramen hebben. In de praktijk is er wel verschil. De bouwconcepten hebben in de basis gesloten kopgevels. Afhankelijk van de bouwer kunnen daar beperkt ramen toegepast worden. Model 1.2 is dus vooral georiënteerd op noord en zuid. De zorgen van bewoners aan de oostzijde kunnen weggenomen worden daar aan die zijde geen ramen te plaatsen, of enkel op de begane grond. De gesloten westgevel is wel goed voor privacy maar niet aantrekkelijk als straatbeeld. Model 2.2 heeft een veel sterkere oriëntatie op de Nassaustraat. Daar hebben de overburen zorgen over, maar de afstand is veel groter dan in de huidige situatie en vergelijkbaar met andere woningen in de Nassaustraat.

We stellen voor om een tussenoplossing te verkennen. Bij model 1.2 worden de linker twee woningen in het blok een kwartslag te draaien. Dat is een optie die in veel van de bouwconcepten zit. Zo krijgen 6 woningen een oriëntatie op het westen. Dit zouden de middenhuurwoningen kunnen zijn. De iets grotere maat maakt dat het gebouw een iets bredere 'kop' krijgt. De gedraaide kop 'breekt' ook de vorm, die sommige omwonenden wat saai vonden. Maar het gebouw heeft niet de complexiteit van een echt L-vormig gebouw. Zo blijft het qua kosten dicht bij het gunstigere rechte gebouw.

De bergingen zijn mogelijk te dicht op de achtertuinen van de bestaande woningen gesitueerd. Het achterpad dient functioneel te zijn en ook rekening houden met de nieuwe gebruikers. Momenteel bevindt zich ook groen aan de achterzijde van de bestaande berging. De huidige berging is 2,8 meter hoog. Een nieuwe berging hoeft in principe niet hoger te zijn. We stellen voor naar twee opties te kijken: In de ene optie heeft iedere berging een eigen buitendeur. Het volume is dan zo groot als nu geschetst. Het achterpad wordt tenminste 2 meter breed gemaakt. Het groen verdwijnt. De tweede optie heeft een centrale gang waar vanuit de bergingen worden ontsloten. Het volume wordt dan iets groter. De gevels worden blind met uitzondering van 1 of 2 toegangsdeuren, maar kunnen wel begroeid worden. Het achterpad wordt tenminste 1,5 meter plus 0,5 meter voor groen.

Een verschil tussen variant 1.2 en 2.2 is het toegevoegde voetpad aan het Rehobothplantsoen. Deze is in variant 2.2 getekend omdat deze ook geschetst is door de gemeente. In variant 1.2 is deze weggelaten om het groen aan de Raadhuisstraat breder te houden. Het Rehobothplantsoen heeft al een trottoir. Een argument om geen tweede trottoir te maken is dat deze dicht langs de tuinen van de nieuwe bewoners loopt, waardoor men eerder geneigd is schuttingen te plaatsen voor privacy. We stellen voor om niet uit te gaan van een extra voetpad aan het Rehobothplantsoen, maar hooguit een smalle loopstrook voorbij de parkeervakken om het groen te kunnen onderhouden. Daarnaast is te verkennen of de tuinen 5 meter diep moeten zijn, of dat een (2m) breder openbare groenstrook, gevolgd door 1 m tuin en 2m terras leidt tot een betere borging van de ruimtelijke kwaliteit zonder afbreuk te doen aan de gebruiksmogelijkheden van de tuinen.

Een groot verschil tussen 1.2 en 2.2 is de parkeeroplossing. Bij 2.2 is het parkeerterrein weliswaar efficiënt en op een niet storende plek gesitueerd. Maar veel kwaliteit biedt het ook niet. En alle verkeersbewegingen worden afgehandeld via de Rehobothplantsoen. Variant 1.2 heeft de auto's meer in het zicht. Het vraagt om een zorgvuldige inrichting van een woonerf/auto-te-gast pad aan de noordzijde van het gebouw. Maar dat kan ook goed. Daarbij kunnen de parkeerplaatsen uitgevoerd worden in grasklinkers en zo overdag meer een verlengstuk van het groen vormen. Het pad is ook een extra looproute voor de buurt. Het is goed om de rijrichtingen nog eens te beschouwen om niet teveel druk op de Rehobothplantsoen te krijgen.