

Beeldkwaliteitsplan woningbouw Bilderdijkstraat 46

In 2018 is de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat door de gemeenteraad vastgesteld. Deze ging echter nog uit van uitbreiding van de Aldi in plaats van verplaatsing van de Aldi. De visie geeft dus alleen algemene kaders voor het gebied. Deze algemene kaders zijn verwerkt in dit nieuwe beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd op de ontwikkeling aan de noordkant van de Bilderdijkstraat. Voor het gebied ten noorden van de Bilderdijkstraat is inmiddels door de gemeenteraad begin 2022 een actueel beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Algemene kaders vanuit stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat

De huidige woonwijk dateert uit de jaren '60 en '70. Het stratenplan van de wijk is royaal van opzet, mede dankzij meerdere groenstroken. De straatprofielen zijn eenvoudig gedetailleerd met trottoirs en rijstroken maar ruim van maatvoering. De bebouwing is standaard en bestaat uit rijen, tweekappers en een incidentele vrijstaande woning van twee lagen met een kap. Deels kan de architectuur aansluiten bij de omgeving met een eigentijdse uitstraling. De inrichting van het parkeerterrein dient bijzondere aandacht. Er dient een verzorgd uitnodigend beeld te ontstaan.

Anders dan opgenomen in de stedenbouwkundige visie dient de openbare ruimte (voetbalveld) ten zuiden van Bilderdijkstraat 46 behouden te blijven. Dit is en blijft gemeentelijk eigendom.

Kaders voor woningbouw op deze locatie

1) Aantal woningen

Gezien het forse aantal parkeerplaatsen (en bergingen) dat nodig is voor 29 woningen is een lager aantal voor de gemeente absoluut ook denkbaar. Er is dan meer ruimte voor groen / tuin en een mooie entree. 29 woningen is denkbaar, dit staat het bestemmingsplan toe, maar er is dan wel zorgvuldige aandacht nodig voor een groene en passende uitstraling van de bebouwing en van het parkeerterrein.

2) Stedenbouwkundige opzet

Een appartementencomplex is op deze locatie goed denkbaar. De Bilderdijkstraat heeft een breed profiel en aan de noordkant komt een wat hoger schoolgebouw te staan. Het appartementencomplex dient een speelse en vriendelijke uitstraling te hebben met de volgende nadere aandachtspunten:

- oriëntatie op de Bilderdijkstraat met daarbij een mooie duidelijke hoofdentree;
- de overgang tussen openbaar gebied (groen, spelen, straat) en de nieuwe bebouwing, kaal hekwerk bijvoorbeeld niet aantrekkelijk als afscheiding;
- voldoende ruimte tussen Bilderdijkstraat en het complex;
- de vormgeving van de hoeken (goede aansluitingen tussen de bouwvolumes, sociaal veilig);
- maximaal drie bouwlagen. Niet te massieve uitstraling, met name richting westen en zuiden van belang. Voorkeur voor richting westen en zuiden maximaal twee bouwlagen met eventueel een kap. Aan Bilderdijkstraat drie bouwlagen goed denkbaar. Daarbij wel aandacht voor vriendelijke uitstraling, bijv. derde laag met ander materiaal of wat terugleggen;

- letten op bezonning van de appartementen;
- de bergingen dienen dichtbij of in het complex te komen. Oppervlakte bergingen dient te voldoen aan voorwaarden vanuit Bouwbesluit; voldoende bergingen zodat er geen fietsen buiten slingeren etc.

Een alternatief is rijwoningen, eventueel in de vorm van beneden/bovenwoningen. Daarbij kan aansluiting gezocht worden bij de type woningen zoals rondom aanwezig en de woningen die aan de noordkant van de Bilderdijkstraat ontwikkeld gaan worden.

3) Parkeerplaatsen

Voor de woningen gelden de normen vanuit de gemeentelijke Parkeernota. Aandacht nodig voor de buitenruimte, geen “asfalt strook”. Dit kan vriendelijker gemaakt worden met haagjes en bomen etc. Eventueel kan een deel van de parkeerplaatsen worden uitgevoerd met half-verharding (aandacht voor voorkomen van vervuiling). De oppervlakte groen of openbaar speelveld dient niet af te nemen. Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen aan de oostzijde komen net zoals in de bestaande situatie .