

# Inhoud

- Evaluatie proces van Omgevingsplanning.
- Groen en leefbaarheid.
- Interpretatie regels
- Conclusies en aanbevelingen




# KPP 3a

Wim Hendriks, Stichting Duurzaam LV

---



# Proces Omgevingsplanning

- Hoe kijkt de raad hier u op terug? **Gaan we deze pilot voor de omgevingswet nog evalueren?**
- Veel goede aandacht (met co-creatie) voor groen framework, brug en samenhang. 
- Invulling grootste oppervlak in deelgebieden heel los gelaten. (aantrekkelijk verblijfsgebied...)
- Geen bouwkader, geen bebouwings-%, geen bouwhoogte, geen eisen voor groen in het deelgebied. Alles overgelaten aan B&W en Klankbordgroep. Deze maakten regels, maar Raad en publiek hadden weinig invloed. **Wanneer is het plan getoetst aan de visie door de Raad? Waren er voldoende richtlijnen voor participatie, nu we geen Bouwkader meer publiek toetsen in Raad?**
- Er waren avonden om te informeren en reacties op te halen, maar weinig **transparantie** over wat er wel en niet mee gebeurde en **afpraak was niet altijd afspraak**.
  - KBG heeft geheimhoudingsplicht.
  - Nieuwe KBG leden werden afgehouden, ook na oproep voor nieuwe leden.
  - Verslagen over KBG besprekingen eenzijdig en niet opvraagbaar.
  - Spelregels werden afgezwakt voor 3b na verzoek om handhaving in KBG op 40 woningen per hectare.
- Voorstel:
  - Spelregels ook in Raad publiek bespreken en zienswijzen ophalen. (ook bij grote wijzigingen)
  - Participatie proces toetsen aan vooraf bepaalde participatie richtlijnen.

# Groen en leefbaarheid

- Goede aandacht voor beleving, ecologie en klimaatadaptatie in het groene framework. 😊
- Hier gaat het over de 15000 m<sup>2</sup> in deelgebied KPP 3a!
- In LV gaan we praten op 87,5 m<sup>2</sup> met groenbestemming per woning. (Naast groene straten en evenveel groen op percelen) Het is de vraag of we deze 87,5 m<sup>2</sup> halen in KPP en op het perceel is er max 20 m<sup>2</sup>/woning groen per woning. Prinsenhof heeft veel meer groen met ca 55 woningen per hectare. Dit is over programmering (PZH)
- Een semi-openbare daktuin is geen volwaardig meerlagig ecologisch grondgebonden groen. Met 1 meter grond en bomen+struiken erop wordt het wel beter. Op straatniveau zal de **J.D. Zocherstraat** echter meer voelen als een canyon, dan groene vallei.
- Er zijn 110 bomen gekapt, die op en rond KPP3a niet 100% terugkomen.
- Aaneengesloten groen (park van 1 hectare) op deelgebied 4 zou compensatie kunnen zijn en tevens helpen met stof en geluid van N14 en A4 en een plek geven voor lokale evenementen waar in de visie ook sprake was.



# Interpretatie Regels

- “Rustig Stedelijk woonmilieu” is een eis voor KPP én de deelgebieden. De regels en de andere bronnen geven aan dat het aantal woningen daarvoor “belangrijk” is. De inleiding noemt 30-40 woningen per hectare of te wel ca 25% van het gebied als bouwvlak. Bij 6 hoog gestapelde bouw betekent dit max 120 woningen per hectare. Bij 45% bebouwing met 200 w/ha komt een grote (krappe) parkeergarage die met de gebouwen 68-70% inneemt. (ipv max 65)
- De regel is: parkeren voor bezoekers op maaiveld, de rest (half)ondergronds. Echter de garage is geheel bovengronds en 4 meter hoog. Ondanks een daktuin blijft het een gebouw een visuele en fysieke barrière. Doorkijk en doorwaadbaarheid naar OV en Sijtwendetunnel zijn zeer beperkt.

(Zie zienswijze en zienswijze-nota; met dank!)

## 5.1 Zone ‘Uit te werken rustig stedelijk woonmilieu’

Naast de algemene spelregels met betrekking tot het rustig stedelijk woonmilieu gelden binnen deze deellocatie enkele specifieke en aanvullende spelregels.

Eis

- Bebouwingspercentage: max 65%;
- Bandbreedte bouwhoogten: 2 laag met kap - 6 lagen;
- Diversiteit in woninggroottes en typologie;
- Alleen bezoekersparkeren in het zicht;
- Bij niet grondgebonden woningen dient alleen bezoekersparkeren op maaiveldniveau te worden gerealiseerd;
- Massieve bouwblokken moeten voorkomen worden, bijvoorbeeld door de bovenste bouwlaag niet in het verlengde van de gevel te plaatsen;
- Doorzicht naar de Vliet sluit aan op het doorzicht naar de Vliet in deelgebied 4;
- Ontsluiting van deelgebied 4 moet mogelijk blijven via deelgebied 3.

Ambitie

- Kantoor- bedrijfs- en daghorecafuncties (t/m cat. 1) mogelijk op de koppen aan de hoofdassen. Duidelijk uitwerken wat de mogelijkheden zijn vanwege de parkeervraag. Afhankelijk van de mogelijkheden tot bedrijven of beroepen aan huis dient een aangepaste parkeernorm gehanteerd te worden;
- Kleinschalige bedrijvigheid passend bij het verblijfskarakter van een rustig stedelijk woonmilieu.



# Conclusies en aanbevelingen

- Evaluatie pilot omgevingsplanning noodzakelijk. (vgl. met Diaconessenhuis)  
Was het voldoende? Hoe doen we het bij het volgende project?
- Laat ruimte voor echt groen en gebruik een daktuin niet als excuus om alle grondgebonden groen weg te saneren. Overweeg max 50% bebouwingsgraad en minimum 30% echt groen op elk perceel. (Naast 75 m<sup>2</sup> groen per woning openbaar)
- Laten we afspreken wat “groen” is, hoeveel we nodig hebben en dat vooraf via de Omgevingsvisie en Ontwikkelvisies aan projecten meegeven.
- Op KKP inzetten op daktuinen met veel bomen en struiken.
- Onderzoek compensatie en complementeren van een stadsontwikkeling met een park in Deelgebied 4. Ook in Amsterdam was ruimte gepland voor een Vondelpark. De ontwikkelvisie kiest voor kwaliteit en niet maximum opbrengst. De strook van 10 m is mooi (!), een park is de Vlietzone waardig.