

BUURTWERKGROEP PAROOL3HOEK

De Kwaliteitscriteria (de uitgangspunten van de BuurtWerkGroep)

1. Omvang bouwvolume

- ▶ De vorm moet prevaleren boven vierkante meters. Het voorgestelde bouwvolume is dermate groot dat er nu vrijwel niets mee te schuiven valt. Verder wordt voor de buurtwerkgroep het bouwvolume mede bepaald door de hierna volgende uitgangspunten. Ja, de BWG wil kwaliteitscriteria voorop stellen. De BWG acht langs deze weg een hoge stedenbouwkundige dichtheid (FSI = 1,5) wel degelijk mogelijk, maar ziet dit niet als doel.

2. Maximale bouwhoogte aan de Wibautstraat

- ▶ De maximale bouwhoogte is 30 meter conform Masterplan Wibautas, waarbij de hoogte op de hoek met de school lager is om daarop aan te sluiten. De BWG respecteert de maximale bouwhoogten in het Masterplan Wibautas en benadrukt dat het maximale hoogten zijn. Lager of helemaal niet bouwen is geen probleem.

3. Maximale bouwhoogte aan Olmenweg en Vrolikstraat

- ▶ De bouwhoogte moet aansluiten op de bouwhoogte van 3 lagen en de rest van de Oosterparkbuurt, dus maximaal 3 resp. 5 lagen.

4. Maximale bouwhoogte aan spoortalud

- ▶ Aansluiten op de Transvaalbuurt, kan gezien de afstand wel hoger en oplopen naar 10 verdiepingen richting Wibautstraat. Gegeven de bestaande Transvaalbuurt en Oosterparkbuurt en de hoogte van 30 m die we langs de Wibautstraat toelaten (criterium 2), biedt een criterium wat het mogelijk maakt om de bouwhoogte langs het talud op te laten lopen met het breder worden van de spoordijk (vanaf de Olmenweg/Populierenweg langs het talud naar de Wibautstraat) de beste voorwaarde voor een goede inpassing in de omgeving. Startend vanaf maximaal 5 lagen, lager mag ook, gezien de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Olmenweg en de Populierenweg, 3 lagen.

5. Karakter van de bebouwing

- ▶ Aansluiten op de omringende bebouwing en met het 19e eeuwse stratenplan, Geen introverte plannen. Een kopie' van stratenplan en gevelbeelden van omringende buurten en gebouwen wordt niet beoogd. Variatie in het karakter van de nieuwbouw binnen het plangebied, een eigentijds en modern karakter en bouwtypologieën zijn absoluut mogelijk.

6. Stratenplan in relatie tot bouwhoogte

- ▶ De hoogte van aanliggende gebouwen dient in verhouding te zijn met de breedte van de straat. Dit betekent handhaving van de 45 graden norm. Een setback heeft niet de voorkeur van de BWG, maar is een aanvaardbaar middel om aan dit criterium te voldoen.

7. Langs het talud

- ▶ Alleen een wandelpad (géén weg) langs het talud is acceptabel en dit mag het ecolint niet bedreigen. Als het wandelpad de kwaliteit van het ecolint aantast wil de BWG geen wandelpad.

8. Voorwaarden aan plantsoenen

- ▶ De plantsoenen komen alleen in volle grond, zijn gelegen in het zonlicht en het moet een goede verblijfsplek zijn. Er komt geen versnipperd groen en al het groen is openbaar. Een nieuw plantsoen op een andere locatie is eventueel mogelijk, mits in volle grond, van voldoende omvang, met een goede bezonning en een goede verblijfskwaliteit heeft.

9. Openbare ruimten

- ▶ Er komt zoveel mogelijk openbare ruimten. In geen geval komen er semi-openbare ruimten. De BWG heeft geen bezwaar tegen privé-tuintjes of (kijk)binnentuinen. De BWG heeft bezwaar tegen semi-openbaar groen als de openbaarheid niet gegarandeerd is en blijft. Hoe dan ook moet er voldoende openbaar groen in het plan worden opgenomen. Semi-openbaar gebied mag niet worden meegenomen in de "groencompensatie"

10. Zichtlijnen

- ▶ Bij voorkeur en waar mogelijk lange zichtlijnen aanbrengen. Expliciet: Zichtlijnen in het verlengde van de straten in de omgeving. Vooral vanuit de straten in de aangrenzende Oosterparkbuurt met de bedoeling vanuit de straten in de omgeving van het plangebied ruimte, lucht en transparantie te creëren alsmede samenhang binnen het plangebied en samenhang tussen het plangebied en omgeving. Andere oplossingsrichtingen dan het letterlijk doortrekken van het stratenpatroon om zichtlijnen in het plan te krijgen moeten hierbij niet worden uitgesloten. Zichtlijnen vooral in oost-west richting. Noord-zuid kan/mag

11. Omgeving metrostations

- ▶ De omgeving van de metrostations Vrolijkstraat en Platanenweg mogen niet bebouwd worden.

12. Windbelasting

- ▶ Het plan dient te voldoen aan de normen van windbelasting.

13. Fietsroutes

- ▶ Er dient een goede en veilige aansluiting te zijn van de hoofdfietsroute op de Wibautstraat. En ook de route vanaf de Transvaalbuurt onder de fietstunnel naar de Wibautstraat.

14. Parkeernorm

- ▶ De voorgestelde parkeernorm wordt gehandhaafd. Het criterium is dat iemand die een parkeervergunning heeft ook in de betreffende buurt een plek moet kunnen vinden. Dit biedt enige mogelijkheid om, met het oog op de luchtkwaliteit, de parkeernorm aan te passen, mits parkeercapaciteit en aantal afgegeven vergunningen op elkaar zijn afgestemd.

14a. Parkeergarages

- ▶ Alleen gebouwd parkeren is mogelijk en wel onder het maaiveld. Half- of niet-verdiepte parkeergarages zonder nadere voorwaarden (zoals het niet doorlopen van een halfverdiepte garage tot aan de rooilijn van een bouwblok) zijn niet aanvaardbaar. De parkeergarages hebben gezuiverde ontluchting van uitlaatgassen. De toe- en uitgang van de Parkeergarages dienen op een logische wijze, bij voorkeur zo direct mogelijk vanaf de hoofdweg auto (Wibautstraat) bereikbaar gemaakt te worden. Daarna is er een verdeling met slagbomen e.d.

15. Sluipverkeer

- ▶ Sluipverkeer dient teruggedrongen te worden.