

Stedenbouwkundige inpassing parkeergarage Revius

Toelichting



Inleiding

De gemeenteraad besloot op 1 maart 2010 tot de bouw van een bovengrondse parkeergarage aan de Tesselschadestraat [Realisatiebesluit 2010 met kenmerk 296795 dp]. De garage had een capaciteit van 400 parkeerplekken, welke uitgebreid kon worden tot 500 plaatsen. De garage betrof ook het integreren van het aanwezige brandstofverkooppunt. De garage zou opgetild worden, waardoor er ruimte ontstond voor het benzinestation.

Ten behoeve van dit bouwplan is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat op 30 mei 2011 is vastgesteld. De toegestane bebouwingshoogte loopt daarin op van 10,50 meter aan de Tesselschadestraat tot 16,50 meter aan de zuidzijde.

In 2014 is besloten af te zien van de realisatie van dit bouwplan. Er heeft een herijking van de plannen plaatsgevonden [Herijking Realisatiebesluit parkeergarage Tesselschadestraat van 1 juli 2015]. Hierin wordt voorgesteld om het brandstofverkooppunt te verplaatsen en een kleinere garage te realiseren van 280 parkeerplaatsen op dezelfde plek. Het bouwplan is in twee lagen en heeft een bouwhoogte van maximaal 4,50 meter. In het politieke forum van 14 september 2015 is dit voorstel besproken.

Eén van de conclusies uit die bespreking was om te onderzoeken hoe de parkeergarage beter ingepast kan worden aan de Tesselschadestraat, mogelijk op een grotere afstand van de straat, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de groene zone ten zuiden van de parkeergarage.

In dit document wordt een nieuwe opzet van de parkeergarage toegelicht die tegemoet komt aan de vragen uit de forumdiscussie van september 2015.

Leeswijzer

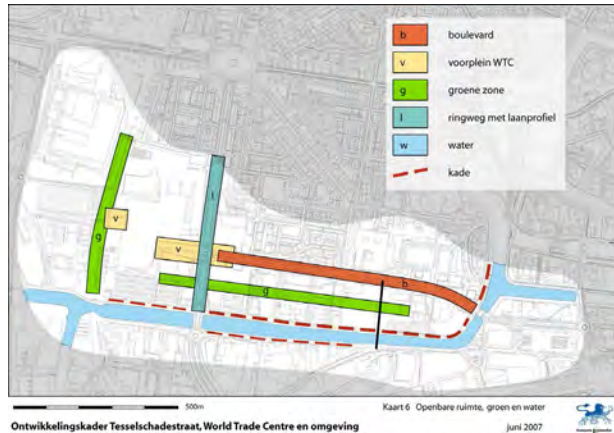
Op pagina 3 komt de groene zone aan bod; wat is de bedoeling ervan en hoe staat het met de realisatie?

Op pagina 4 wordt besproken hoe de nieuwe garage ingepast wordt in het straatbeeld van de Tesselschadestraat.

Op pagina 5 staat binnen welke ruimtelijke randvoorwaarden de garage gerealiseerd moet gaan worden.

Op pagina 6 t/m 10 staan illustraties die een beeld geven van het bouwvolume in de situatie.

Groene zone



Kaartje uit het Ontwikkelkader 2007 met daarin aangegeven de groene zone.

In 2007 is het zgn. “Ontwikkelkader Tesselshadestraat en omgeving” vastgesteld. Een belangrijk onderdeel hierin is kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied. De Tesselshadestraat en de Harlingertrekweg zijn heringericht, waarbij de eerstgenoemde een groene berm met bomen heeft gekregen. Daarnaast is een nieuwe groene zone in het hart van het gebied geïntroduceerd, daar waar voornamelijk parkeerterreinen waren of zijn. In dit nieuwe groen kunnen werknemers hun lunchpauze doorbrengen, buurtbewoners een ommetje maken en toekomstige bewoners aan wonen.

Deze zone zal in stappen worden gerealiseerd. Bij de bouw van het nieuwe CJIB-kantoor is een groene ruimte tussen de gebouwen gerealiseerd. Bij de planontwikkeling van woningbouw op het LPF terrein vormt het groen een uitgangspunt. De parkeergarage laat ook voldoende ruimte vrij voor een groene zone tussen garage en de gebouwen van de Veiligheidsregio en Ziggo. Op de langere termijn streven we naar het realiseren en koppelen van een reeks groene ruimten tot één doorlopende groenzone.



Overzicht van de gerealiseerde en geplande invulling van de groene zone

Inpassing in het straatbeeld van de Tesselschadestraat

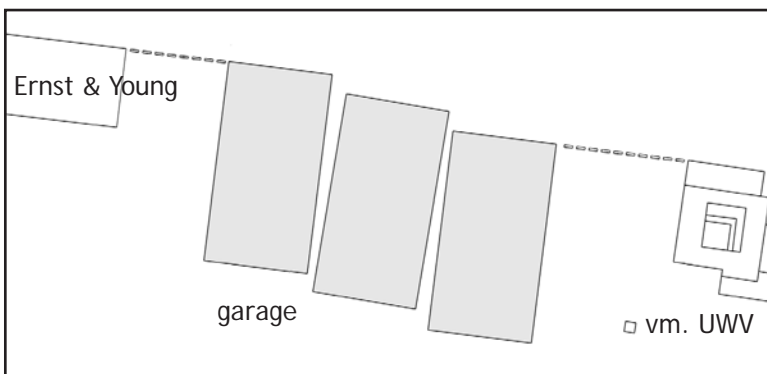


De bebouwing langs de zuidzijde van de Tesselschadestraat is divers voor wat betreft de grootte, hoogte en leeftijd. De gebouwen staan ook op verschillende afstand van de weg; er is geen sprake van een eenduidige rooilijn. De parkeergarage Revius vult de open ruimte die het tankstation van Q8 heeft achtergelaten.

De nieuwe opzet van het bouwplan gaat uit van een opdeling in drie volumes die verschoven zijn ten opzichte van elkaar. De 'dozen' zijn in drie stappen teruggelegd vanaf de Tesselschadestraat.

Het meest westelijke deel staat in lijn met het kantoorgebouw van Ernst & Young. Het staat daar ongeveer 5 meter uit het trottoir van de Tesselschadestraat.

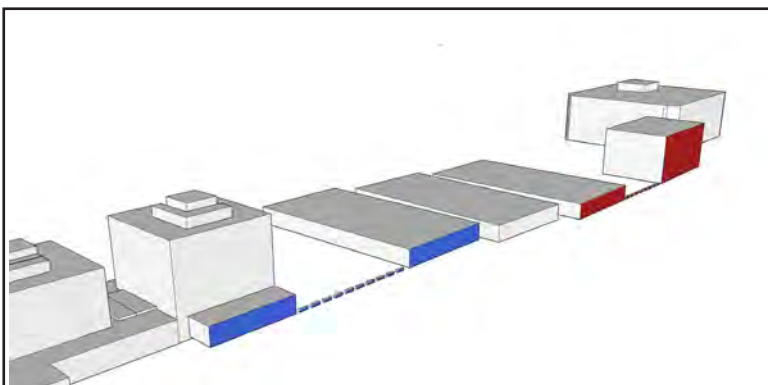
Het meest oostelijke deel staat in lijn met het gebouw van het voormalige UWV. Het staat daar ongeveer 11,50 meter uit de rand van het voetpad van de Tesselschadestraat.



Schematische weergave van de driedeling in de garage

Door deze opzet is het gebouw verankerd in de omgeving én is er meer afstand tot de weg.

De opdeling in schijnbare losse volumes zorgt ook voor een onderbreking van de lange wand die het gebouw zou hebben als de garage één grote rechthoekig gebouw zou zijn.



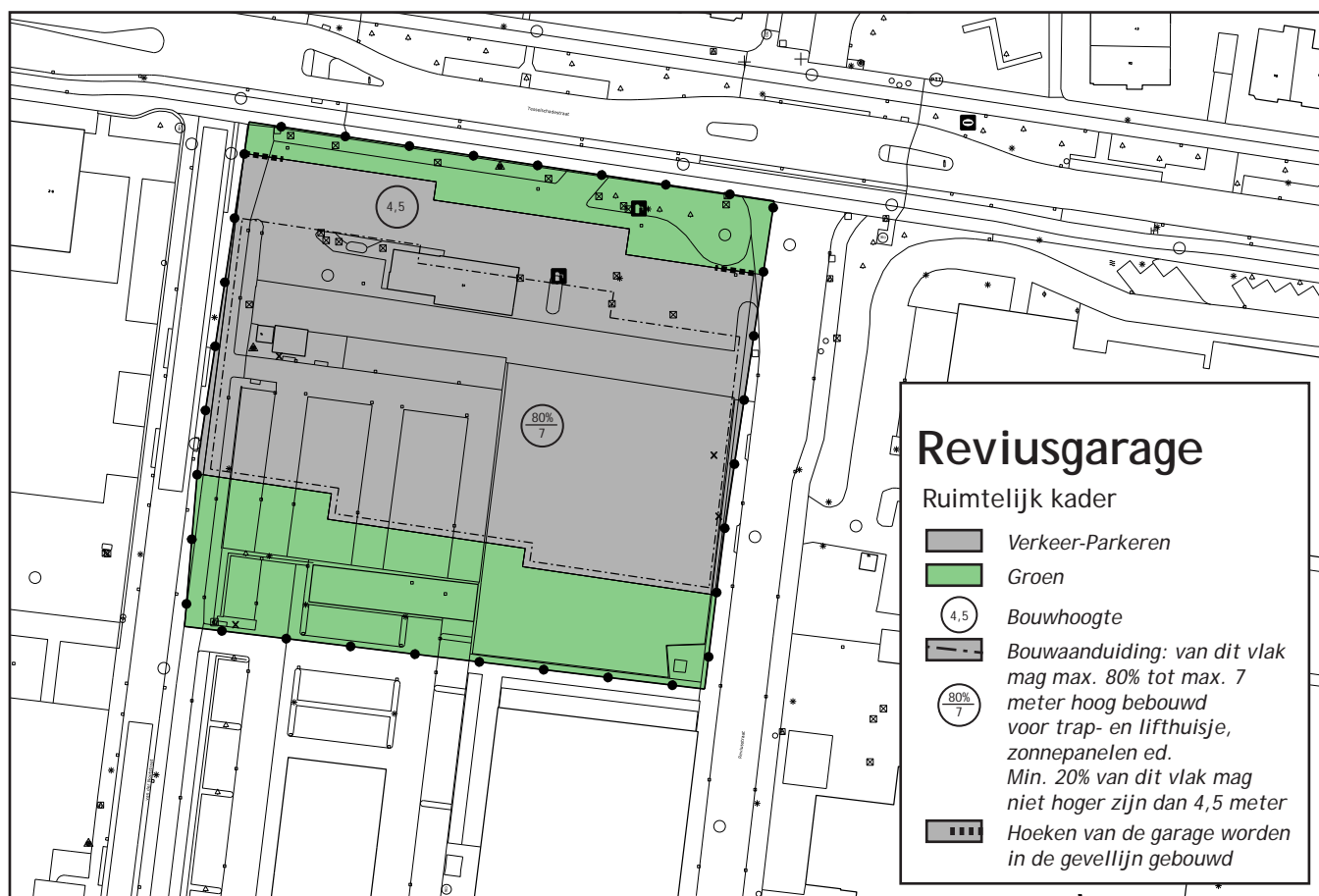
Garage lijnt uit met voormalig UWV (blauw) en Ernst & Young (rood)

Ruimtelijk kader

Een tweelaagse parkeergarage past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat aan de straatzijde de garage 'opgetild' had moeten zijn vanwege het destijds in te passen brandstofverkooppunt. Om de nieuwe parkeergarage mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. De bebouwingsregels zijn in het onderstaande kaartje weergegeven. De bebouwingshoogten in het nieuw op te stellen bestemmingsplan zijn een stuk lager dan in het huidige rechtsgeldige bestemmingsplan.

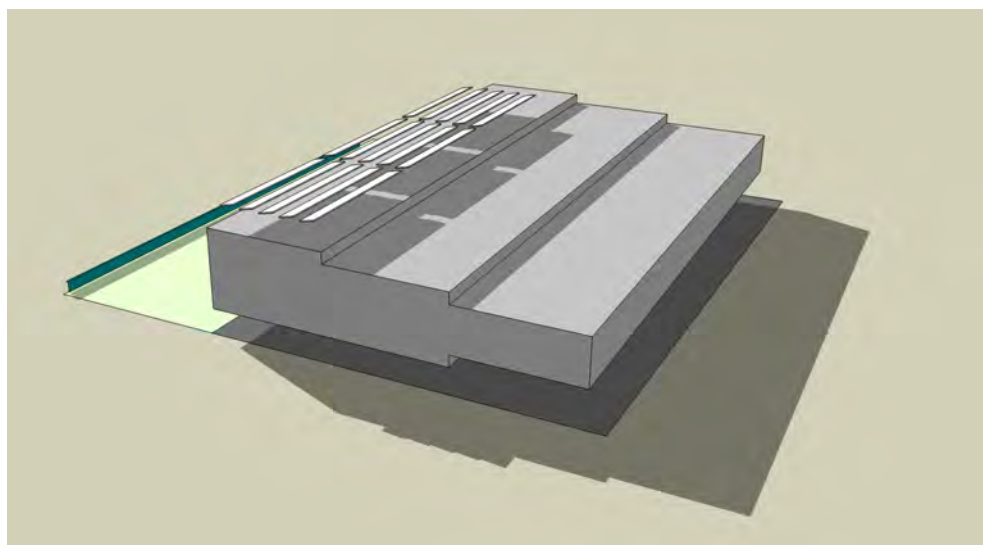
Het grijze bebouwingsvlak mag bebouwd worden tot een hoogte van 4,50 meter. In het gestippelde vlak (bouwaanduiding) kan voor 80% van dat oppervlak tot 7 meter hoog gebouwd worden, uitsluitend ten behoeve van trappen- en lifthuizen en/of een constructie ten behoeve van zonnepanelen.

De hoekpunten van de garage moeten in de denkbeeldige gevellijn van de belendende gebouwen gebouwd worden.



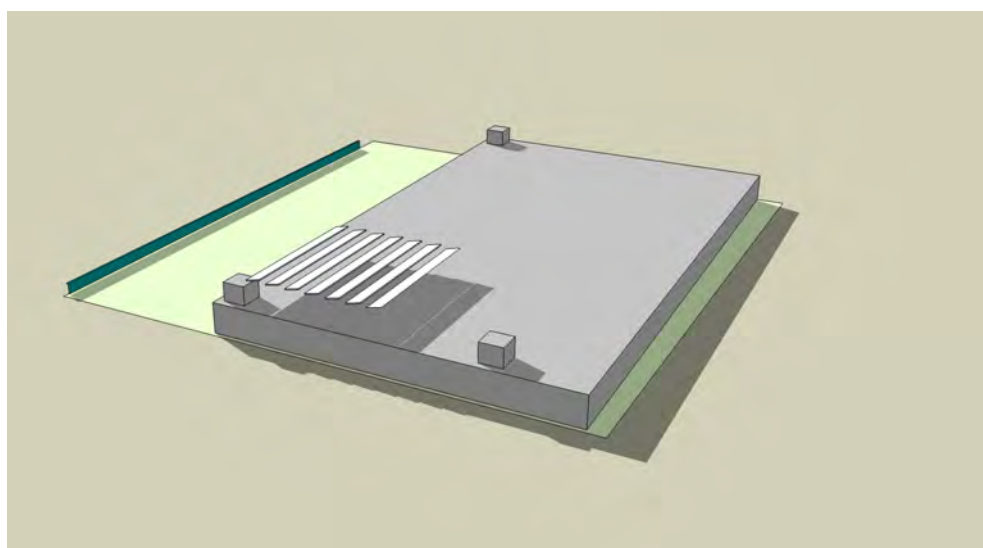
Illustraties

Het nieuwe bouwplan in relatie tot de eerdere plannen



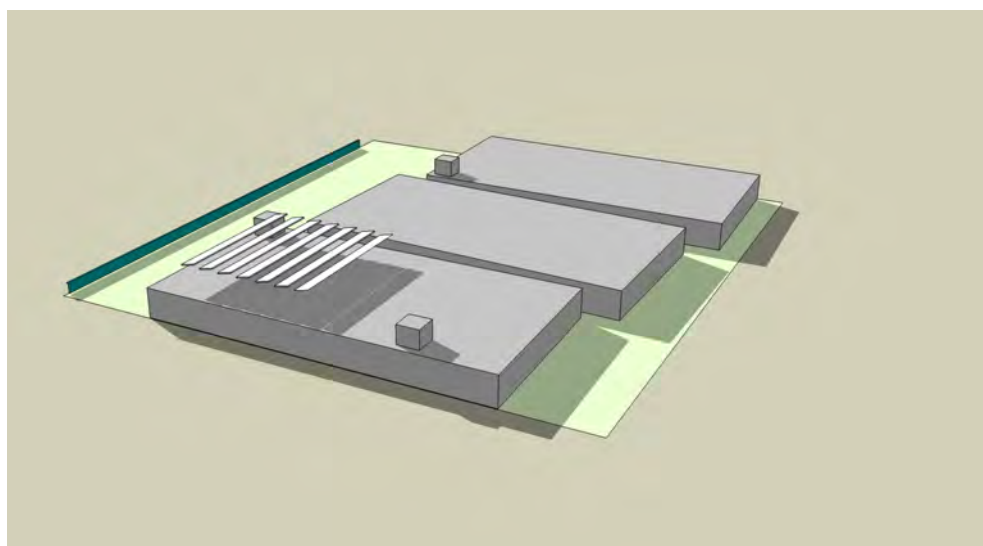
Garage met brandstofverkoop punt

Dit bouwplan past binnen het huidige bestemmingsplan.



Verkleinde garage zonder brandstofverkoop punt

Dit bouwplan past binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Omdat aan de voorzijde de garage 'opgetild' moet worden, past dit niet zonder procedure in het huidige bestemmingsplan.



Verkleinde garage zonder brandstofverkoop punt én geleased in drie delen

Dit bouwplan ligt nu voor. De geleiding verankert de garage in zijn omgeving. De groenzone is gedeeltelijk versmald ten gunste van meer groen aan de straatzijde.

Illustraties

Het nieuwe bouwplan in de situatie



Garage gezien vanuit het noordoosten. Rechtsboven het WTC.



Garage gezien vanuit het WTC. Op de voorgrond het nieuwe CJIB gebouw. In de verte de Achmeatoren.

Illustraties

Het nieuwe bouwplan in de situatie



Garage gezien van de Tesselschadestraat kijkend richting het WTC. Links achter de bus de drie delen van de garage.



Garage gezien vanuit de Tesselschadestraat kijkend richting het centrum. Direct rechts achter de groene auto de garage.

Illustraties

Het nieuwe bouwplan in de situatie



Garage gezien vanuit de groenzone bij het CJIB kijkend richting het centrum. Links de garage, rechts het gebouw van Ziggo.



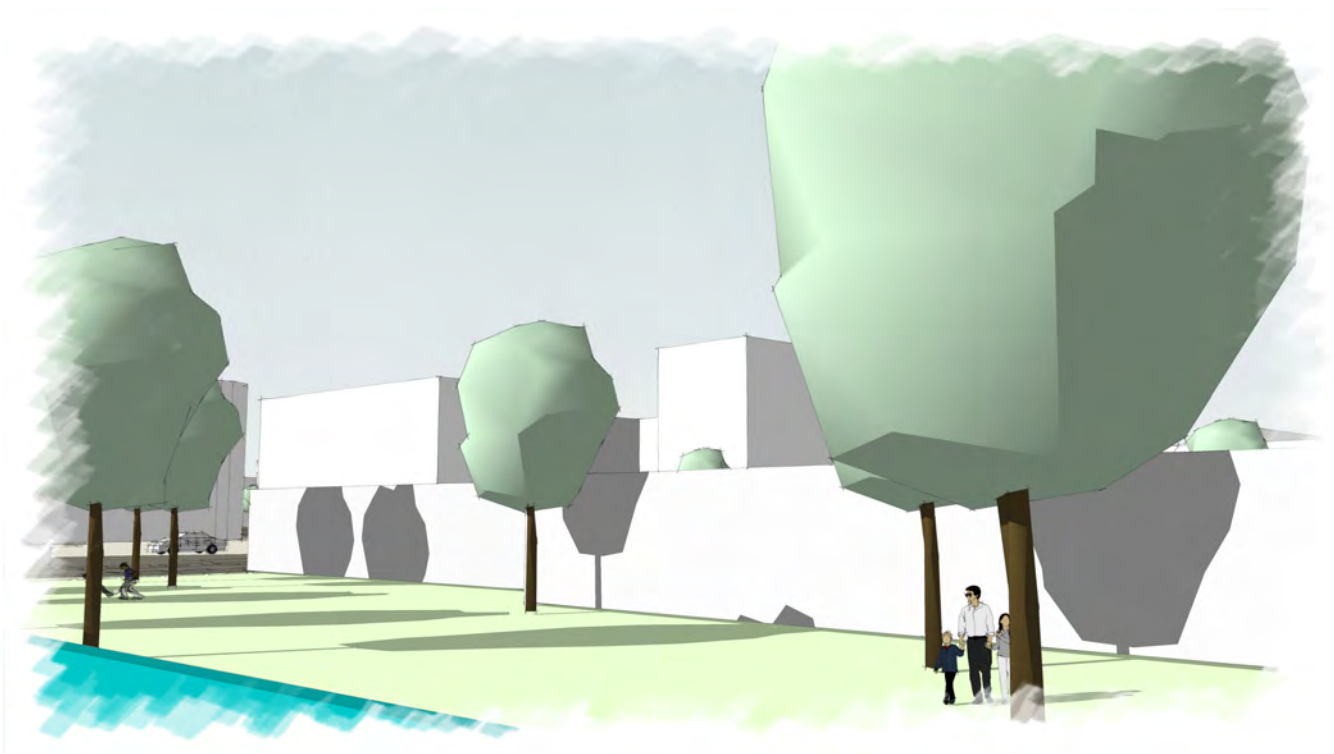
Garage gezien vanaf de parkeerplaatsen bij De Friesland kijkend richting het CJIB. Rechts de garage, links het gebouw van Ziggo.

Illustraties

Het nieuwe bouwplan in de situatie



Garage gezien vanuit de Ruusbroecstraat. Recht voor de garage.



Garage gezien vanaf het verhoogde terras van het gebouw van Ziggo. Recht voor de garage. Links achter de boom het CJIB.