

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp

Ontwerp-uitwerkingsplan + ontwerp hogere grenswaardenbesluit Prinsessenpark gebouwen 5 en 6

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de inhoud van het ontwerp-uitwerkingsplan voor de gebouwen 5 en 6 van het project Prinsessenpark;
2. In te stemmen met de inhoud van het ontwerp-besluit hogere grenswaarden voor de woningen in de gebouwen 5 en 6 van het project Prinsessenpark;
3. Het ontwerp-uitwerkingsplan met code NL.IMRO.0542.BPPrinsessenhofG56-on01 op grond van de Wet ruimtelijke ordening op de gebruikelijke wijze openbaar bekendmaken en gedurende 6 weken ter inzage leggen;
4. Het ontwerp-besluit hogere grenswaarden op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder tegelijkertijd met het ontwerp-uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Inleiding

QuaWonen geeft in haar brief van 29 september een korte toelichting op het plan voor de bouw van de laatste twee woongebouwen van locatie Prinsessenpark. Daarnaast wordt u gevraagd medewerking te verlenen aan de ambitie van QuaWonen om te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden in maart/april 2018. Om rond deze datum ook daadwerkelijk te kunnen starten met de bouw moeten er nog een aantal procedurele stappen worden gezet. In dit voorstel ga ik daar nader op in.

Het programma voor de blokken 5 en 6 bestaat uit 60 sociale huurwoningen en 17 studio's/zorgwoningen voor de ASVZ, een stichting die zorgt voor het wonen en verzorgen van cliënten met een geestelijke beperking.

Ook voor gebouwen 5 en 6 moet een uitwerkingsplan worden vastgesteld

Voor het gebied Prinsessenpark heeft u op 15 oktober 2015 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor de woongebouwen 1 t/m 3 een uitgewerkte bestemming Woongebied opgenomen. Op basis van deze bestemming heeft u de omgevingsvergunningen voor deze woongebouwen afgegeven.

Voor de locaties van de woongebouwen 4 t/m 6 is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming Woongebied opgenomen omdat de invulling van dit deel van het plangebied ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet helder was. U heeft vorig jaar een uitwerkingsplan voor gebouw 4 van Prinsessenpark vastgesteld.

U dient voor de locaties van de gebouwen 5 en 6 ook een uitwerkingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1b Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. De voorbereiding van de beide woongebouwen is inmiddels in het stadium dat de maatvoering en het ontwerp vaststaan. Dit is het moment dat het ontwerp-uitwerkingsplan voor de beide gebouwen in procedure kan worden gebracht. Rho adviseurs heeft hiervoor weer een ontwerp gemaakt.

U treft het ontwerp-uitwerkingsplan als bijlage bij dit voorstel aan. Hierna wordt beknopt getoetst aan de uitwerkingsregels, die in het geldende bestemmingsplan

zijn opgenomen. Conclusie is dat in het uitwerkingsplan aan alle regels wordt voldaan.

Toetsing aan de uitwerkingsregels

Bestemmingsomschrijving

De gewenste appartementengebouwen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en groen passen binnen de kaders als gesteld binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'.

Uitwerkingsregels

Algemeen

Ad a.

De gebouwen 5 en 6 worden binnen het bouwvlak gebouwd zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Prinsessenhof' (zie figuur 3.1). Een klein deel van gebouw 5 valt binnen het bouwvlak dat in het uitwerkingsplan 'Prinsessenhof (blok 4)' is opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

Ad b.

Het aantal woningen in de gebouwen 5 en 6 bedraagt 77. Het totaal aantal woningen in de gebouwen 1 tot en met 6 komt daarmee op 250 (215 plus 35 zorgwoningen). Voldaan wordt aan deze uitwerkingsregel.

Ad c.

In blok 1 is in 18 zorgwoningen voorzien. In blok 6 worden hier 17 zorgstudio's aan toegevoegd. Omdat het totaal aantal woningen het maximale aantal van 250 niet overstijgt, hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de extra plancapaciteit wanneer zorgwoningen worden gerealiseerd.

Ad d.

De hoge delen van de gebouwen 5 (circa 16,6 meter) en 6 (circa 13,6 meter) liggen binnen het bouwvlak waarvoor een maximale bouwhoogte van 18 meter op de verbeelding is aangegeven. De laagbouw van de gebouwen 5 (circa 9,4 meter) en 6 (circa 6,5 meter) past eveneens binnen de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding (12 meter).

Stedenbouwkundige structuur

Om te kunnen voorzien in sturing van de ruimtelijke kwaliteit is ten tijde van het opstellen van het moederplan een Bouwregelnotitie opgesteld. De Bouwregelnotitie geeft sturing in de ruimtelijke kwaliteit, maar geeft tegelijkertijd flexibiliteit in de uitvoering. Zichtlijnen moeten er voor zorgen dat het binnengebied een groene ruimte wordt. Voor het plangebied wordt gestreefd naar een niet al te uitgesproken bebouwing: geen felle kleuren, een harmonieuze rustige opbouw in massa en goede verhoudingen tussen de gebouwen onderling. Belangrijk uitgangspunt is een robuuste en natuurlijke uitstraling. Een rustige opbouw komt tot uitdrukking in: de gebouwen schaal geven, herkenbare verdiepingshoogtes, de toplaag duidelijk vorm geven, bijvoorbeeld terugliggend of met een lichter materiaal. In de blokken zelf ook een duidelijke geleiding aanbrengen.

Zoals omschreven in hoofdstuk 2 van het uitwerkingsplan laat het bouwplan voldoende ruimte voor een groen binnengebied. De afstand tussen de bouwblokken 3 en 5 (ruim 23 meter), de bouwblokken 4 en 6 (ruim 18 meter) en de bouwblokken 5 en 6 (circa 19 meter) is

zodanig dat directe zichtrelaties tussen binnen en buiten in stand worden gehouden. Daarnaast is gebruik gemaakt van lichte en natuurlijke kleuren en materialen, overeenkomstig de eerste vier appartementenblokken. De gebouwen zijn derhalve passend binnen de groene omgeving en sluiten aan op de andere blokken in het gebied.

Bouwregels

Dit uitwerkingsplan voorziet in de juridische regeling waarbinnen eisen zijn gesteld ten aanzien van de bouw van gebouwen 5 en 6. Hiermee voldoet het plan aan de opgenomen bouwregels uit het moederplan.

Hogere waardenprocedure wegverkeerslawaai

In het kader van bestemmingsplan 'Prinsessenhof' is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Noorderstraat in het deel van het plangebied waar de blokken 5 en 6 worden gerealiseerd. Daarom is in het kader van dit uitwerkingsplan een meer gedetailleerd onderzoek uitgevoerd met het definitieve bouwplan als uitgangspunt (zie bijlage 1 van het uitwerkingsplan).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Noorderstraat maximaal 55 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het treffen van maatregelen aan de bron (geluidreducerend wegdek of reduceren maximum snelheid) niet doelmatig is of stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige en financiële aard.

Maatregelen in het overdrachtgebied (geluidschermen etc.) stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Uw college is binnen de gemeentegrenzen op grond van artikel 110a lid 1 bevoegd een hogere waarde vast te stellen. Het voorstel is om dit voor de woningen langs de Noorderstraat te doen. Een ontwerp-hogere waarden besluit is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Procedure uitwerkingsplan + hogere waardenprocedure

Op de voorbereiding van beide besluiten (uitwerkingsplan en hogere waarden wegverkeerslawaai) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met dien verstande dat, indien burgemeester en wethouders bevoegd zijn de hogere waarde vast te stellen en het besluit ten behoeve van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan/uitwerkingsplan wordt genomen, het ontwerp van het besluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan/uitwerkingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het ontwerp-uitwerkingsplan en het ontwerp-besluit hogere waarden wegverkeerslawaai liggen gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende de periode van terinzageligging kunnen zienswijzen worden ingediend. U dient binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging omtrent de uitwerking te besluiten.

Bijlagen:

Brief QuaWonen d.d. 29 september 2017

Ontwerp-uitwerkingsplan Prinsessenhof gebouwen 5 en 6

Ontwerp-besluit hogere grenswaarden + bijbehorende tekening

