

1. WENSEN EN BEDENKINGEN COMMISSIE RUIMTE 7 FEBRUARI 2012

1	
Wensen en bedenkingen	reactie
<p>► de bouwmassa is te groot, diverse partijen willen max. 3 bouwlagen en de beeldkwaliteit is onduidelijk</p>	<p>► In het bestemmingsplan zijn de regels opgenomen (nok- en goothoogte) waaraan het bouwplan moet voldoen. In de toelichting is wel een schets opgenomen van het te realiseren bouwplan echter dit is niet verder toegelicht. De schetsplannen zijn ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft zich inmiddels positief uitgesproken over de massaverhouding ten opzichte van de bestaande bebouwing. Ook heeft de commissie aangegeven een accent in bouwhoogte op de hoek (Emmastraat-Julianastraat) als passend te ervaren. In de toelichting is ter verduidelijking een uitleg over het bouwplan en de massaopbouw van de architecten opgenomen.</p>
<p>► de parkeerberekening is onduidelijk en is niet conform de onlangs vastgestelde nota parkeernormen</p>	<p>► Het voldoen aan de parkeernorm was een van de voorwaarden van uw college om in principe medewerking te verlenen aan het project. Op 12 juli 2011 heeft het college een besluit genomen over de parkeerberekening en het functionele programma. Deze parkeerberekening is opgesteld aan de hand van en voldeed aan de toen geldende (CROW)normen. Op 20 december 2011 is de nota parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Vanwege de eerdere toetsing aan de normen is het voorontwerpbestemmingsplan, wat vanaf 23 december 2011 voor inspraak ter inzage lag, niet aangepast aan de nota parkeernormen. Ook bij toetsing van het plan aan de nieuwe normen volgens de nota parkeernormen kan er (ruimschoots) voldaan worden aan de nieuwe normen.</p>
<p>► de relatie van het aantal woningen met de woonvisie is onduidelijk en er zouden teveel appartementen worden gerealiseerd</p>	<p>► Volgens de Woonvisie 2010 t/m 2019 moeten in de categorie geschikt wonen gestapeld 110 appartementen worden gerealiseerd, waarvan 45 in de huursector en 65 in de koopsector. In de koopsector zijn nog geen appartementen in de categorie geschikt</p>

<p>► de invulling van de zorgwoningen en de redenen voor de wijzigingsbevoegdheden is onduidelijk</p> <p>► er moet aandacht worden besteed aan het uitzicht/woongenot van naastgelegen panden (n.a.v. inspraakreactie 1)</p>	<p>wonen gestapeld gerealiseerd. Wel zijn diverse projecten in voorbereiding waarbinnen koopappartementen in deze categorie gebouwd zullen worden. Daarbij gaat het om 29 appartementen. Dit is beduidend minder dan de taakstelling van 65 koopappartementen.</p> <p>Binnen het project Julianastraat Emmastraat zullen 4 bovenwoningen worden gesloopt en 12 koopappartementen teruggebouwd. Dit levert een toename van 8 appartementen binnen het project. Het project past binnen het woningbouwprogramma, immers het tekort aan koopappartementen in de categorie geschikt wonen gestapeld wordt door dit project met 8 gereduceerd.</p> <p>Binnen het project zullen tevens 10 zorgplaatsen worden gerealiseerd. Deze mogen overeenkomstig de Woonvisie bovenop de gemeentelijke taakstelling worden gebouwd.</p> <p>► De wethouder heeft de invulling en de doelgroep (Kempenhaeghe) toegelicht aan de commissieleden. Een bestemmingsplan is echter niet het instrument om de specifieke doelgroep in de regels op te nemen, zolang er wordt voldaan aan de definitie van zorgplaatsen is er geen strijd met het bestemmingsplan. De mogelijkheid die wordt gecreëerd om de zorgwoningen te herbestemmen tot kamerverhuur aan arbeidsmigranten heeft tot doel het creëren van een permanente huisvestingsmogelijkheid voor arbeidsmigranten conform de woonvisie en zou wellicht wenselijk zijn door gewijzigde wetgeving omtrent de AWBZ.</p> <p>► Het huidige plan laat op deze plek (op ruim 1,3 m van de ramen van genoemde appartementen) eveneens een gevel toe met een goothoogte van 6 meter (met schuine kap zodat de nokhoogte nog hoger bedraagt). Dit kan leiden tot een vergelijkbaar gevolg voor de daglichttoetreding en uitzicht, in het bijzonder voor het appartement op de 1^e etage. Verder geldt dat slechts 2 ramen met een beperkte breedte in de bewuste gevel aanwezig zijn en dat voor de ruimte op de 2^e</p>
--	--

<p>► Een van de grondeigenaren in het plangebied is niet op de hoogte van de planontwikkeling</p>	<p>etage eveneens daglichttoetreding is vanuit andere ramen. Daarnaast is Waals vastgoed in overleg met de inspreker over een andere (bouwtechnische) oplossing.</p> <p>► Het klopt dat één van de drie grondeigenaren niet actief betrokken is bij het project, de andere twee partijen zijn de initiatiefnemers. Mondeling hebben de initiatiefnemers echter altijd aangegeven ook de derde grondeigenaar te hebben geïnformeerd over de voortgang van het project. Daarnaast moet opgemerkt worden dat er altijd op een locatie een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dit is geen verplichting tot realiseren van mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben daarom in de fasering van het bouwplan ook rekening gehouden met de eigendomsgrenzen.</p>
<p><i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i></p>	
<p>In de toelichting is ter verduidelijking een uitleg over het bouwplan en de massaopbouw van de architecten opgenomen.</p>	