



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W

Datum : 14 oktober 2022
Afschriften : Chris Vaartjes

Betreft : aanpassingen bestemmingsplan De Oude Kolk, Leersum

In deze memo worden ambtshalve enkele aanpassingen beschreven die nog doorgevoerd moeten worden in het bestemmingsplan “De Oude Kolk, Leersum” en worden de vragen beantwoord die de gemeenteraad in beeldvormende sessie over het bestemmingsplan op 10 oktober 2022 heeft gesteld. Allereerst wordt ingegaan op de ambtshalve aanpassingen, vervolgens worden in deel 2 de vragen beantwoord.

Deel 1: Ambtshalve aanpassingen

Het vast te stellen bestemmingsplan, dat voorgelegd is tijdens de beeldvormende raadsvergadering, is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast in de zin dat de regeling voor bijbehorende bouwwerken is geschrapt. Achtergrond van die aanpassing is het uitgangspunt dat het appartementencomplex in een groene omgeving komt te staan, zoals ook verwoord in het beeldkwaliteitsplan dat opgesteld is voor de locatie,. Dat houdt in dat er alleen één hoofdgebouw binnen het bouwvlak komt. Dit bouwvlak kan voor 100 procent worden bebouwd en daarbuiten worden geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Per ongeluk is in artikel 4.2.1 onder c de regel blijven staan dat maar 50% van het bebouwingsgebied mag worden bebouwd. Deze regel is gezien de opzet van het plan overbodig en kan alleen maar verwarring oproepen. Voorgesteld wordt dan ook om als aanvulling op het voorliggende besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, te besluiten om artikel 4.2.1. onder c te schrappen uit de planregels.

Voorts blijkt dat in de toelichting een omissie staat. In paragraaf 2.2 Projectbeschrijving staat onterecht dat er 5 woningen in het sociale segment, 9 in het midden segment en 6 in de vrije sector komen. Dit betrof echter het oude voorstel dat tijdens de raadsbehandeling van het raadsvoorstel (2019-192) over de herijking ruimtelijke kaders en woningaantallen grexlocaties is aangepast naar 6 woningen in het sociale segment, 12 in het midden segment en 2 in de vrije sector. In de toelichting wordt het correcte programma overgenomen.

In het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is nu opgenomen dat de modellen met vier en vijf bouwlagen als passend worden beschouwd. Dit roept verwarring op omdat in het bestemmingsplan nu een gebouw met 3 bouwlagen en een halfverdiepte parkeerkelder wordt voorgesteld. Het voorstel is om in het beeldkwaliteitsplan op te nemen dat n.a.v. de ingediende zienswijzen besloten is dat een gebouw met 3 bouwlagen voldoende is om het gewenste aantal woningen te bouwen en dit de beleving van appartementen in het groen ten goede komt.

Tot slot zijn verder in de toelichting en regels enkele kleine typefouten aangepast. Deze beschreven aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan dat voorgelegd is in het kader van de oordeelsvorming.

Deel 2. Beantwoording raadvragen

Opschuiven van het gebouw

Tijdens de raadsvergadering is gevraagd om inzichtelijk te maken of opschuiven van het gebouw mogelijk is. In de onderstaande afbeelding zijn daartoe de kroonprojecties van de te behouden bomen en de grens van het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is overgenomen uit het vast te stellen bestemmingsplan en exact op de juiste coördinaten geprojecteerd over de luchtfoto. In onderstaande foto zijn in groen de boomkranen overgenomen. In oranje is tevens het worteldek aangegeven. Door de boomspecialist is geadviseerd om ten behoeve van het behoud van de bomen tenminste 1,5 meter buiten de boomkranen van de boom te blijven om het worteldek niet zodanig aan te tasten dat het ten koste gaat van de levensvatbaarheid van de boom. De onderstaande afbeelding toont dat het verschuiven van het bouwvlak niet mogelijk is zonder dat dit gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid van de boom.



Afbeelding verschuiving gebouw en kroonprojecties bomen

Tijdens de raadsvergadering is gevraagd om inzichtelijk te maken of het mogelijk is om een gebouw te realiseren van twee bouwlagen met daarin 20 appartementen binnen het bouwvlak. Dit volgt naar aanleiding van de suggestie van een inspreker, die stelt dat een gebouw van 2 lagen met 20 appartementen binnen het bouwvlak mogelijk is.

Om dit te onderzoeken is de onderstaande berekening uitgevoerd, waarbij uitgegaan is van de volgende afmetingen van de verschillende appartementen:

- 6 sociale woningbouwappartementen met een gbo van 79 m² en bvo van 95 m²
- 12 appartementen in het midden segment met een gbo van 85 m² en bvo van 102 m²
- 2 appartementen in het dure segment met een gbo van 120 m² en bvo van 144 m².

De afmetingen gaan uit van de gemeentelijke nota 'richtlijnen levensloop bestendig wonen'. Voor de sociale woningbouw woningen zijn we dan ook uitgegaan van een twee kamer appartementen voor senioren /starters met een minimaal noodzakelijk gebruiksoppervlakte van 79 m². Voor de midden segment (huur)woningen zijn we uitgegaan van een levensloopbestendige drie kamer appartementen met een minimaal gebruiksoppervlakte van 85 m².

Vervolgens dient gerekend te worden met bruto vloeroppervlak, omdat ook rekening gehouden moet worden met de muren van het gebouw en ook algemene ruimtes, zoals de entree, liften, trappenhuis, gangen en bergingen. Hiervoor is circa 30% van het totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw noodzakelijk.

Het bruto vloeroppervlak van het gebouw op basis van bovenstaand programma bedraagt $(6 \times 95) + (12 \times 102) + (2 \times 120) = 569 + 1224 + 288 = 2.021 \text{ m}^2$;

Het bouwvlak is 830 m² groot. Uitgaande van een gebouw van twee bouwlagen is het totale maximum bruto vloeroppervlakte van het gebouw 1660 m². Uit bovenstaande blijkt dat bij levensloopbestendig bouwen van 20 appartementen een groter oppervlakte dan de 1660 m² noodzakelijk is. Het gestelde door inspreker dat binnen het bouwvlak een gebouw van 2 lagen mogelijk is wordt dan ook niet gedeeld. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat wanneer met kleinere, niet levensloopbestendige woningen, gerekend wordt nog steeds onvoldoende oppervlakte aanwezig is binnen het bouwvlak om een twee laags gebouw te realiseren.

Parkeren

Tijdens de raadsvergadering is gevraagd om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn als de parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd worden. Door het realiseren van de parkeerplaatsen op maaiveld kan namelijk de half verdiepte parkeerkelder komen te vervallen en kan het gebouw 1,5 meter lager bebouwd worden waardoor schaduw werking voor omwonenden verder wordt beperkt. Er is nader gekeken naar een inpassing van de parkeerplaatsen op het maaiveld. Er is berekend dat, uitgaande van 'schil centrum' en 'rest bebouwde kom' bij 20 woningen $((6 \times 1,2) + (12 \times 1,5) + (2 \times 1,7) = 28,6) = 29$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Op de volgende pagina is een beeld geschetst waarbij de parkeerplaatsen op maaiveld opgelost worden. De parkeerplaatsen zijn niet als insteekhavens langs de Hoflaan en Dreef ingetekend. Hiervoor is onvoldoende ruimte. Bij parkeerhavens langs de Dreef geldt dat bij het toepassen van insteekhavens

de daar reeds aanwezige langspaarkeerplaatsen ook gecompenseerd moeten worden. Daarnaast kunnen maar beperkt insteekhavens aangelegd worden als gevolg van de te behouden bomen en de nieuwe noodzakelijke toegangsweg voor de overige parkeerplaatsen. Tot slot is gestoken parkeren langs de Dreef minder veilig dan langsparkeren.

Langs de Hoflaan is evenmin ruimte omdat de bomenrij langs de Hoflaan behouden moet blijven vanwege de bomenstructuur en de vleermuisroute. Voor het kappen van bomen zal vanuit de provincie naar alle waarschijnlijkheid geen ontheffing verleend worden.

In onderstaande afbeelding zijn de 29 extra parkeerplaatsen ingetekend inclusief de aangepaste 9 bestaande parkeerplaatsen langs De Oude kolk aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding inpassing naast appartementencomplex

Wij achten deze oplossing ruimtelijk niet verantwoord, omdat geen sprake meer is van een gebouw in het groen zoals onderbouwd in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zal het uitzicht vanuit een deel van de woningen aan de Dreef en aan de Kolk aanzienlijk verslechteren en komt de ontsluiting van het

parkeerterrein te liggen tegenover een aantal woningen aan De Dreef en kunnen de bewoners van die woningen overlast ervaren van inschijnende koplampen van in- en afrijdende auto's.

N.b. Zoals aangegeven tijdens de raadvergadering van 10 oktober 2022 zal de voorgestelde schets met parkeren op maaiveld gedeeld worden met omwonenden. Daarvoor zal deze memo toegevoegd worden aan de gemeentelijke projectenwebsite en zullen omwonenden daarover geïnformeerd worden met het verzoek te reageren. De reacties zullen vervolgens zo spoedig mogelijk gedeeld worden met de gemeenteraad.