

Randvoorwaarden herontwikkeling Van Polanenpark 243

Ruimtelijke randvoorwaarden van de raad

De gemeenteraad heeft de volgende ruimtelijke kaders gesteld aan de herontwikkeling van deze locatie:

- Herstel van de stedenbouwkundige verkaveling als het gaat om een herontwikkeling met sociale woningbouw;
- Bij de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw de categorie woningen en typologie zorgvuldig inpassen in de omgeving;
- Rekening houden met oriëntering van de bestaande woningen, voorkom het creëren van voor-achterkantsituaties in relatie met de bestaande woningen;
- De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande aangrenzende bebouwing;
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de nieuwe functie van het gebied conform de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR).

Extra kaders van college van B&W

- De directe burens worden actief betrokken bij de planontwikkeling
- In het kader van duurzaam bouwen:
 1. toepassen van uitsluitend FSC hout
 2. toepassen van het instrument GPR gebouw met als ambitie een 7 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een 8 voor het thema energie.
- De drie kastanjabomen aan de westrand van de locatie moeten worden behouden. De op de locatie aanwezige plataan mag verplant worden. De rest van de bomen zou met een kapvergunning weggehaald mogen worden. Wel bestaat daarvoor een herplantplicht in de maat 16-18 voor elders op het terrein of omgeving.
- De 7 parkeervakken gelegen aan het Van Polanenpark (voorzijde) mogen worden meegenomen in het behalen van de parkeernorm.

Toets aan kaders

Zowel het college als de raad hebben kaders vastgesteld ten behoeven van het ontwerp. Hierbij wordt aangegeven in welke mate het plan voldoet aan deze kaders en wordt aangegeven waarom op onderdelen is afgeweken van deze kaders. Het bestuursorgaan dat de kaders heeft vastgesteld zal in het kader van de omgevingsvergunning en/of verkoopovereenkomst moeten beslissen of zij in kan stemmen met deze afwijkingen van zijn eigen kaders.

Kaders Raad

- *Herstel van de stedenbouwkundige verkaveling als het gaat om een herontwikkeling met sociale woningbouw*

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de nieuwe aan te leggen parkeerplaatsen vóór de nieuwe woningen gesitueerd. Nergens in de wijk is er sprake van een parkeerterrein vóór de woningen. De woningen staan hierdoor relatief ver achter de rooilijn (zie de afbeelding op de volgende pagina) terwijl elders in de wijk de woningen dicht op de straat staan en meer ter hoogte van de rooilijn gesitueerd zijn. Hier is dus geen sprake van herstel van de stedenbouwkundige verkaveling. De omwonenden willen echter juist nadrukkelijk het parkeerterrein aan de voorzijde van de woningen hebben. Bij een parkeerterrein aan de achterzijde zou deze namelijk worden ontsloten via een kleine toegangsweg richting bestaande carports. Die toegangsweg wordt nu veel gebruikt



door spelende kinderen. Daarnaast sluit een parkeerterrein aan de voorzijde van de woningen beter aan op de hoofdontsluitingsweg van de wijk. Hierdoor zullen de nieuwe bewoners eerder gebruik gaan maken van de nieuwe parkeerplaatsen. Wanneer het parkeerterrein achter de woningen gesitueerd zou worden, is de kans groter dat de nieuwe bewoners op bestaande parkeerplaatsen gaan parkeren waardoor bestaande bewoners die parkeerplaatsen niet meer kunnen gebruiken.

Daarnaast is er sprake van een kruisvormige groenstructuur in de wijk (zie bovenstaande afbeelding). Hoewel deze groenstructuur ook deels verhard is, bevatten de uiteindes van dit kruis allemaal veel groen. Die structuur wordt versterkt door middel van de nieuwbouw.

- *Bij de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw de categorie woningen en typologie zorgvuldig inpassen in de omgeving*

De plangroep heeft gekozen voor galerijwoningen. Die komen echter niet voor in de nabijheid van het plangebied. Ontwerpvarianten met eengezinswoningen, die qua typologie het beste in het plangebied passen, waren ongewenst bij de plangroep. Deze scoorden negatief op de aspecten openheid (een rij woningen zou vrij dicht op bestaande woningen komen te staan, zie afbeelding), bezonning (veel schaduwwerking op nabijgelegen woningen) en privacy



(wederom vanwege de afstand tot naastgelegen woningen). Andere opties, zoals Urban Villa's of rug aan rug woningen stuiten eveneens tegen ruimtelijke bezwaren. Hoewel galerijwoningen niet voorkomen in de nabijheid van het plangebied, waren galerijwoningen ruimtelijk wel het beste in te passen op de locatie.

- *Rekening houden met oriëntering van de bestaande woningen, voorkom het creëren van voor-achterkantsituaties in relatie met de bestaande woningen*

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan dit kader. Er is geen sprake van voor-achterkantsituaties.

- *De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande aangrenzende bebouwing.*

De nieuwbouw is twee lagen hoog (goot en bouwhoogte van rond de 6 a 7 meter). De omliggende bebouwing bevat twee lagen met een kap (goot van ca. 6 meter en bouwhoogte van ca. 10 meter). De nieuwbouw is qua hoogte van vergelijkbare orde als de omgeving en sluit daarmee dus goed op de omgeving.

- *Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de nieuwe functie van het gebied conform de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR). Qua materiaalgebruik zijn de inrichtingseisen alleen van toepassing indien de nieuwe parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn.*

Uitgangspunt voor de nieuwbouw waren de CROW parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de LIOR. Er waren echter zowel bestuurlijk als bij de woningbouwcorporaties twijfels of deze parkeerdruk (1,8 parkeerplaats per woning) niet te hoog zou zijn voor de doelgroep (lage inkomens). Om de stedenbouwkundige groenstructuur in de wijk te kunnen versterken zijn er twee parkeerplaatsen uit het ontwerp verwijderd, waardoor het ontwerp volgens de CROW norm een tekort van twee parkeerplekken kent. Afgesproken is dat na oplevering geïnventariseerd wordt, hoe hoog het autobezit is bij de nieuwe bewoners. Indien dat autobezit dusdanig hoog is dat deze twee parkeerplekken toch nodig zijn, worden deze alsnog binnen het plangebied gecompenseerd door een aanpassing aan het parkeerterrein. Deze aanpassing heeft als nadeel dat de parkeerplaatsen dicht op de nieuwbouwwoningen komen te staan en daarom is ervoor gekozen dat dit ontwerp niet in eerste instantie de voorkeur heeft.

Kaders College

- *De directe burens worden actief betrokken bij de planontwikkeling*

Met het oprichten van de plangroep is zeer uitgebreid invulling gegeven aan dit kader.

- *In het kader van duurzaam bouwen:*
 1. *toepassen van uitsluitend FSC hout*
 2. *toepassen van het instrument GPR gebouw met als ambitie een 7 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en een 8 voor het thema energie.*

Het plan voldoet aan dit kader met uitzondering van het thema milieu, waarop een 6.5 wordt gescoord. De score voor milieu wordt sterk negatief beïnvloed door het aanbrengen van zonnepanelen. Zonder zonnepanelen zou de score voor milieu 7.6 zijn. Echter de zonnepanelen zijn nodig om aan de score voor energie te komen. Dit geldt ook voor het materiaalgebruik; goed geïsoleerde woningen vragen meer materiaal wat negatief op de milieuscore doorwerkt. Om toch een score van 7 voor milieu te halen zouden andersoortige bouwmaterialen en/of meer gerecyclede materialen moeten worden gebruikt. Het milieurendement weegt niet op tegen de extra kosten die dit met zich meebrengt. De score van 6.5 is te rechtvaardigen.

- *De drie kastanjabomen aan de westrand van de locatie moeten worden behouden. De op de locatie aanwezige plataan mag verplant worden. De rest van de bomen zou met een kapvergunning weggehaald mogen worden. Wel bestaat daarvoor een herplantplicht in de maat 16-18 voor elders op het terrein of omgeving.*

Het plan voldoet aan dit kader.

- *De 7 parkeervakken gelegen aan het Van Polanenpark (voorzijde) mogen worden meegenomen in het behalen van de parkeernorm.*

De 7 parkeervakken zijn onderdeel van de parkeerbalansberekening.