Beantwoording van vragen gesteld tijdens de raadscommissie 01-06-2022 – agendapunt Almenum

Nr.	Gesteld door:	Agendapunt (nr + titel)	Vraag	Antwoord
1	Wad'n partij	15. Bestemmingsplan Almenum	Waarom wordt de grond, nu nog in eigendom van de Bouwvereniging, voor openbaar beheer overgenomen door de gemeente?	In afstemming met de Bouwvereniging is besloten dat een aantal gronden na de woonrijpe oplevering in 2026 voor openbaar beheer worden overgedragen aan de gemeente. Alleen de gronden met een omtrek van 4 meter rondom de woongebouwen plus de binnentuinen, blijven in eigendom van de Bouwvereniging. De overdracht sluit aan bij het door de raad vastgestelde raamwerk van principeafspraken tussen gemeente en Bouwvereniging: *"De kosten voor de inrichting van het terrein worden gedragen door de Bouwvereniging en de Bouwvereniging draagt het terrein na inrichting over aan de gemeente voor een symbolisch bedrag. De overgedragen percelen zullen door de gemeente voor beheer en onderhoud worden meegenomen en financieel bij de Kadernota worden opgevoerd. In die gevallen waarbij De Bouwvereniging zorgdraagt voor het inrichten van het gebied, dat na inrichting over gedragen wordt aan de gemeente, dient zij zich te houden aan de door de gemeente Harlingen vastgestelde inrichtingseisen".* Omwille van de volgende redenen is gekozen voor de overdracht: • Almenum is onderdeel van de stad met bewoners midden in de maatschappij. Door dit gebied toe te voegen aan de openbare ruimte wordt het voor iedereen toegankelijk. Het gebied heeft een dusdanige ligging en omvang, nabij het centrum en aan het kanaal, dat vrije toegang meerwaarde biedt aan inwoners/bezoekers van het gebied. Zo kan er bijvoorbeeld een wandeling op het pad langs het kanaal worden gemaakt. Ook is het niet publieksvriendelijk dat woongebieden als privéterrein in eigendom zijn. • Kwalitatief kan er een mooie hoogwaardige inrichting van het plangebied worden gerealiseerd die voldoet aan de gemeentelijke kaders en in afstemming met de gemeente wordt gerealiseerd.

Beantwoording van vragen gesteld tijdens de raadscommissie 01-06-2022 – agendapunt Almenum

2	Harlinger Belang	15. Bestemmingsplan Almenum	Wordt de ingekomen brief van de heer Wouters nog beantwoord?	Zie onderstaande beantwoording, welke op 7 juni 2022 aan de indiener (de heer Wouters) is verstuurd.

Beantwoording nr. 2:

Geachte heer,

In het kader van de raadscommissie op 1 juni jl. heeft u een aantal vragen aan het college gesteld over het agendapunt van Almenum in relatie tot de beantwoording in de reactienota.
Met dit bericht ontvangt u antwoord op de diverse gestelde vragen:

- Ten aanzien van het parkeren en de gestelde norm van 0,8:
  Antwoord: alleen t.a.v. de sociale huur wordt afgeweken van de norm van 1,1 (voor de duurdere huur is gerekend met 1,5). In mei 2020 heeft het college al besloten tot de gewijzigde norm op basis van een uitgevoerd parkeeronderzoek. In de huidige situatie zijn er 75 pp voor 162 woningen, waarbij op het drukste moment 80% bezet is. In de nieuwe situatie komen er 143 pp voor 155 woningen: bijna een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen.

- Meer verkeersbewegingen en noodzaak parkeren op de Midlumerlaan en tevens onveiliger situaties bij de school en op de laan in zijn algemeenheid:
  Antwoord: het nieuwe bestemmingsplan leidt in het plangebied niet tot gewijzigde rijrichtingen en ook niet tot extra verkeersontsluitingen; mocht er in de toekomst sprake zijn van een gewijzigde en onveiliger situatie op de Midlumerlaan, dan zullen op dat moment passende maatregelen worden getroffen.

- Het ontbreken van een zichtlijn en privacy analyse in combinatie met voorziene balkons:
  Antwoord: op blz. 13 in de reactienota is hier onder de punten a. en b. op ingegaan; met de conclusie dat onze verwachting is dat uw privacy niet in onevenredige mate zal worden aangetast. Een nadere zichtlijn en privacy analyse heeft geen noodzaak en verplichting.

- Weliswaar worden er minder appartementen gerealiseerd, echter het bouwvolume neemt enorm toe:
  Antwoord: de verwachting is niet dat in de nieuwe situatie het bouwvolume zal toenemen; dit is aannemelijk gelet op de deels in het plangebied afnemende bouwhoogte in combinatie met een lagere bebouwingsoppervlakte: in de huidige situatie is er sprake van circa 7900 vierkante meter aan bebouwd woonoppervlak, terwijl dit met het nieuwe bestemmingsplan maximaal circa 6650 vierkante meter zal bedragen; daarmee wordt een afname van circa 15% aan bebouwd woonoppervlak gerealiseerd.

Beantwoording van vragen gesteld tijdens de raadscommissie 01-06-2022 – agendapunt Almenum

- Bouwblokken 1 achter woningen Midlumerlaan 55 , 57 en 59 zijn +/- 6 m opgeschoven richting de woningen:
  Antwoord: de bouwblokken zijn **niet** opgeschoven richting de bestaande woningen; onderstaande afbeelding van www.ruimtelijkeplannen.nl geeft hiervan een goede weergave, waarbij de zwarte rechthoeken de nieuwe bouwvlakken zijn en daaronder is de bestaande bebouwing geprojecteerd; bijna het gehele bouwvlak ligt op een ruimere afstand van de achterste perceelsgrens van de bestaande woningen dan nu het geval is.



- Ons is niet bekend wat het peil van de nieuwbouw is t.o.v. onze woningen. Inzicht is vereist om totaalbeeld te kunnen vormen:
  antwoord: maatvoering over peilhoogtes vormen standaard geen deel van de regelgeving in het bestemmingsplan; wel zijn hier inmiddels de volgende gegevens van beschikbaar:
  De nieuwbouw Almenum krijgt een vloerpeil van 1.45m+NAP. Peil bestaand (te slopen) gebouwen ligt op ca. 1,20-1,25m +/+ N.A.P. Er komt nu een nieuwe gemeentelijke weg/infrastructuur waardoor peilverhoging noodzakelijk is.

Beantwoording van vragen gesteld tijdens de raadscommissie 01-06-2022 – agendapunt Almenum

De maaiveldhoogte van de Midlumerlaan varieert nogal. Richting de Riedbrug loopt de straat erg omhoog. Enkele hoogtes:

- Trottoir bij huisnummer 29 => 1.03+NAP
- Trottoir bij huisnummer 45 => 1.34+NAP
- Hart weg bij de hoofdingang (bij nummer 55) => 1.74+NAP

- Wie betaalt alle terrein- en inrichtingskosten onder en boven de grond. Hoe is garantie kwaliteit geregeld gezien latere overname onderhoudsverplichting door gemeente.
  antwoord: de Bouwvereniging betaalt de totale planinrichting inclusief het woonrijp maken, daarna neemt de gemeente het openbaar gebied over voor toekomstig onderhoud en beheer; tekeningen en bestekken daarvoor dienen te voldoen aan gemeentelijke voorwaarden; in de vastgestelde anterieure overeenkomst tussen gemeente en Bouwvereniging zijn hier afspraken over gemaakt.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht bovenstaande nog aanleiding geven tot nadere vragen, dan verneem ik dat graag.