

Bijlage 3, behorende bij raadsbesluit d.d. 3 juli 2012 (voorstelnr. 12-46)

Onderwerp: Bestemmingsplan Van den Bogertlaan I en beeldkwaliteitplan Van den Bogertlaan Naar aanleiding van amendementen genummerd 4 en 5.

Nota zienswijzen (bijlage 1 bij het raadsbesluit)

Gemeentelijke reactie onder 1a, 1b, 1d, 1e, 3a en 3c behoeft aanpassing gelet op de raadsvergadering d.d. 3 juli 2012, en wel als volgt:

Goot- en bouwhoogten

In amendement genummerd 4 wordt aangegeven dat door het aanpassen van de bouwhoogte het gebouw minder kolossaal wordt en het zicht vanuit dit gebouw op de Van Domselaerstraat 61 wordt beperkt. De wijziging om de goot- en bouwhoogten bij het appartementengebouw aan de Van Domselaerstraat aan te passen komt tegemoet aan de wens om de privacyschending aan de Van Domselaerstraat 61 te beperken.

De goot- en bouwhoogten bij het appartementengebouw (kerklocatie) worden verlaagd, waarbij het gehele appartementengebouw een bouwhoogte krijgt van 9,5 meter, met uitzondering van het accent Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat (bouwhoogte 12,5 meter). Het accent op de hoek (vierde bouwlaag) ter hoogte van de Van Domselaerstraat 61 verdwijnt en krijgt dezelfde hoogte als de belendende appartementen (9,5 meter). Dit betekent ook dat de goothoogte wijzigt. Zo zal de goothoogte 6 meter gaan bedragen, waarbij het accent Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat én het binnenterrein een goothoogte hebben van 9 meter. Het behelst dus het aanpassen van de maximale bouwhoogte. Deze is met 1,5 meter verlaagd voor zover het betreft de bouwhoogte van naastgelegen woningen bij de Van Domselaerstraat 61 en een verlaging van 5,5 meter ten aanzien van het hoekaccent ter hoogte van de Van Domselaerstraat 61. Dit heeft als consequentie dat er één appartement minder gerealiseerd zal worden (door het verdwijnen van die vierde laag).

Daarnaast zal er op de hoek (noordoostelijke hoek van dit appartementengebouw) richting Van Domselaerstraat 61 geen balkon/raam gerealiseerd worden alsmede zullen de woonvertrekken die zicht hebben op de (achter)tuin van de Van Domselaerstraat 61 uitgevoerd gaan worden met matglas. Dit is in de exploitatieovereenkomst geregeld.

De aanpassing van dit appartementengebouw door aanpassing van de goot- en bouwhoogten ziet er evenwichtig uit. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de privacy van de Van Domselaerstraat 61.

Door het verlagen van de bouwhoogte én het verdwijnen van de vierde bouwlaag zal dit de bezonning van het perceel Van Domselaerstraat 61 ten goede komen en gunstig beïnvloeden. Het uitvoeren van een bezonningsstudie is daarmee niet meer noodzakelijk voor dit perceel.

Dit vertaalt zich op de verbeelding door de maximale goot- en bouwhoogten aan te passen.

Eenrichtingsverkeer

Nu bij amendement (genummerd 5) door de raad besloten is het college op te dragen om de procedure tot het instellen van eenrichtingsverkeer ter hoogte van de weg te starten tegenover Van Domselaerstraat 58 wordt daarmee tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Daartoe is de verkeersmaatregel ook doorgevoerd in de inrichtingstekening en hiervoor zal het college een verkeersbesluit gaan voorbereiden en in procedure brengen. Hiervoor geldt een publicatieplicht en een bezwarentermijn van zes weken. Eenrichtingsverkeer kan ingesteld worden als het besluit onherroepelijk is.

Staat van wijzigingen (bijlage 2 bij het raadsbesluit)

Verbeelding:

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Goot- en bouwhoogten appartementengebouw (bouwplan Van Manen)	<p>De goot- en bouwhoogten bij het appartementengebouw (bouwplan Van Manen) zijn verlaagd, waarbij het gehele appartementengebouw een bouwhoogte krijgt van 9,5 meter. Dit met uitzondering van het accent Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat. Daar komt een bouwhoogte van 12,5 meter.</p> <p>De goothoogte bedraagt 6 meter. Bij het accent Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat én het binnenterrein bedraagt de goothoogte 9 meter.</p>	Dit is overeenkomstig amendement 4 doorgevoerd op de verbeelding.
Bouwhoogte accent op de hoek (vierde woonlaag) ter hoogte van de Van Domselaerstraat 61	Vierde woonlaag ter hoogte van Van Domselaerstraat 61 verdwijnt, en krijgt dezelfde bouwhoogte als de belendende appartementen (9,5 meter). De goothoogte is 6 meter, waarbij het binnenterrein een goothoogte heeft van 9 meter.	Dit is overeenkomstig amendement 4 doorgevoerd op de verbeelding.
Goothoogte van de accenten	Uit de Staat van wijzigingen (bijlage 2 van het raadsbesluit) vervalt het onderwerp 'goothoogte van de accenten' voor zover dit ook betrekking heeft op het accent ter hoogte van Van Domselaerstraat 61.	Naar aanleiding van amendement 4 geldt deze goothoogte enkel nog voor het accent Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat en niet meer voor het accent ter hoogte van Van Domselaerstraat 61. Deze is immers komen te vervallen.

Toelichting:

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Paragraaf 1.1	<p>Eerste alinea, laatste zin: '129' wordt gewijzigd in '128'.</p> <p>Tweede alinea, laatste zin: '74' wordt gewijzigd in '73'.</p>	Wijziging i.v.m. amendement 4.
Paragraaf 3.1	<p>Tweede alinea, laatste zin wordt gewijzigd in: <i>"De naar de bredere wegen gerichte hoek Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat van dit bouwblok krijgt met een extra laag een hoogteaccent, wat de snijpunt van deze straten markeert."</i></p> <p>Daarnaast is er een toevoeging gedaan over het amendement genummerd 4.</p> <p>Verder is ingegaan op de situatie dat er eenrichtingsverkeer komt (dit ten gevolge</p>	Wijzigingen i.v.m. amendementen 4 en 5.

	<p>van amendement genummerd 5).</p> <p>Tot slot is er een opmerking betreffende de gevelaanzicht (tekening) van het appartementencomplex aan de Van Domselaerstraat gemaakt.</p>	
Paragraaf 3.2	Toevoeging gedaan in paragraaf 3.2, met een verwijzing naar amendement genummerd 4.	Wijziging i.v.m. amendement 4.
Paragraaf 3.3	<p>Aantal appartementen gewijzigd: '74' wordt '73'</p> <p>Ook het aantal woningen gewijzigd: '129' wordt '128'.</p>	Wijziging i.v.m. amendement 4.
Paragraaf 3.4	Tekst, inrichtingstekening en tabel zijn toegevoegd ten gevolge van amendement 5 (het college is opgedragen om de procedure tot het instellen van eenrichtingsverkeer ter hoogte van de weg tegenover Van Domselaerstraat 58 te starten). Ook is het aantal woningen gewijzigd: '129' wordt '128'.	Wijziging i.v.m. amendement 5.
Paragraaf 5.8	Aantal '129' gewijzigd in '128'.	Wijziging i.v.m. amendement 4.
Paragraaf 5.11	Aantal '74' gewijzigd in '73'	Wijziging i.v.m. amendement 4.
Paragraaf 8.3	<p>Toevoeging achter de bestaande passage:</p> <p><i>De Staat van wijzigingen (bijlage 2 bij het raadsbesluit) is als bijlage 18 toegevoegd.</i></p> <p><i>Tijdens de raadsvergadering d.d. 3 juli 2012 zijn er twee amendementen aangenomen.</i></p> <p><i>Dit heeft tot gevolg dat er wijzigingen hebben plaatsgevonden in de toelichting en op de verbeelding. Deze wijzigingen zijn vervat in bijlage 3 van het raadsbesluit, en dit document is tevens als bijlage 19 bij deze toelichting opgenomen.</i></p>	Wijzigingen i.v.m. amendementen 4 en 5.
Rapporten	Indien in rapporten gesproken wordt over de realisatie van 129 woningen in het totale plangebied dan wel 74 appartementen op de locatie Van Domselaerstraat, dan zijn dit er -vanwege het amendement- 128 woningen dan wel 73 appartementen op de locatie Van Domselaerstraat.	Door het wijzigen van het aantal appartementen blijven de rapporten geldig, en behoeven deze geen aanpassing indien in rapporten een ander aantal wordt genoemd. Dit is ruimtelijk niet relevant.