

Technische vragen

Van : ChristenUnie, Christiaan Quik
Datum vraag : 11 september 2020
Onderwerp : Bestemmingsplan Spoorzone C1

Datum antwoord :

Vragen:

Ontwikkelperspectief Spoorzone en beeldkwaliteit

1. Op welke manier voldoet dit bouwplan en bestemmingsplan aan de 7 ontwerpprincipes die zijn opgenomen bij het vastgestelde ontwikkelperspectief Spoorzone? En waar is deze onderbouwing te vinden en hoe is dit verankerd in dit bestemmingsplan en de planregels?
2. Op welke manier voldoet dit bouwplan aan het 8e ontwerpprincipe wat is toegevoegd, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen? En waar is deze onderbouwing te vinden en hoe is dit verankerd in dit bestemmingsplan en de planregels?
3. Het beeldkwaliteitsplan voor de Spoorzone wordt als het goed is nog later dit jaar door de gemeenteraad behandeld. In hoeverre past dit plan in de gewenste beeldkwaliteit voor de Spoorzone en hoe is dat verankerd in dit bestemmingsplan?
4. Zijn er al schetsen van het bouwwerk bekend en kunnen die gedeeld worden om een beeld te vormen wat mogelijk wordt gemaakt met het nu voorliggend bestemmingsplan? En kan dat ook voor de openbare ruimte?

Groen en duurzaamheid

5. Op welke manier wordt in dit bouwplan voldaan aan de 15% groennorm? En waar is deze motivering opgenomen?
6. Ik lees in de toelichting een beschrijving over duurzaamheid, klimaatadaptatie en bodemenergie die benut kan worden (warmte- koudetoeslag). Ik lees echter nergens wat er in dit project mee gedaan wordt. Kan dat worden toegelicht?
7. Waarom wordt de hoogtemaat van 50 meter over 1/3 van de gevelbreedte opgenomen in een binnenplanse ontheffing en niet direct in de bouwregels? En als de positie van dit bouwvolume bekend is, waarom wordt dan toch gekozen voor deze flexibiliteit?

Parkeren

8. De Gemeenteraad heeft ingestemd met lagere parkeernormen, mits een goede onderbouwing wordt opgenomen hoe hiertoe te komen. In het bestemmingsplan is geen motivatie opgenomen en ook geen onderbouwing alleen een verwijzing naar het vastgestelde ontwikkelperspectief Spoorzone door de gemeenteraad en de geldende parkeernormen. Kan deze onderbouwing waarom tot een lagere parkeernorm is gekomen en hoe deelauto's en of MAAS wordt toegepast nog worden toegevoegd voor deze locatie?
9. Ik kan geen enkele berekening of uitleg vinden van de hoeveelheid parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het bouwplan dat nu is voorgesteld en waar deze parkeerplaatsen gevonden worden. Kan dit worden toegelicht? En hoeveel parkeerplaatsen zijn dit voor de nu bedachte 154 woningen?
10. Het aantal parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling is zeer laag te noemen. Zijn er mogelijkheden om parkeerproblematiek toch nog op te lossen in de toekomst mocht blijken dat de parkeernorm te laag is?
11. Op dit moment wordt het te bebouwd gebied gebruikt voor parkeren. In welke mate is deze huidige parkeervoorziening gebonden aan de Rabobank en moet de Rabobank nu elders naar parkeerruimte zoeken?

Milieu en externe veiligheid

12. Geluid - bouwplan kan niet voldoen aan hogere grenswaarden. Wat wordt in de vergunning aan gedaan om toch een leefbaar woonklimaat te creëren met deze hoge geluidsbelasting. Zijn er voorbeelden in Nederland waar soortgelijke technieken voor geluidsreductie al succesvol zijn toegepast?
13. Advies veiligheidsregio Hollands Midden - binnen het plangebied geen bestemmingen toe te staan voor verminderd of niet zelfredzame personen (ouderen, kinderen onder de 12 jaar enz); Hoe wordt gezorgd dat er mensen wonen die zelfredzaam zijn?
14. Klopt het dat het uitvoeren van windonderzoek niet verplicht is voor dit project? Wordt er voor dit bouwwerk toch nog een onderzoek uitgevoerd naar wind? Waarom wel of waarom niet?

Antwoorden:

Antwoord vraag 1: In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de leidende principes van het ontwikkelperspectief dat op 3 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt voor deze locatie concreet belicht wat de uitgangspunten voor dit plan zijn. In paragraaf 4.3.8 van de toelichting van het bestemmingsplan is de paragraaf duurzaamheid toegevoegd. Er wordt op dit moment nog gewerkt aan een schetsontwerp dat moet worden uitgewerkt conform de door de gemeenteraad vastgestelde principes.

Antwoord vraag 2. In hoofdstuk 4.3.8.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het punt van klimaatadaptatie. Er wordt op dit moment nog gewerkt aan een schetsontwerp dat moet worden uitgewerkt conform de door de gemeenteraad principes van klimaat adaptief en natuurinclusief bouwen.

Antwoord vraag 3. Voor de spoorzone is een beeldkwaliteitsplan in voorbereiding. Dit plan zal binnenkort worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De ARK is hierover positief.

De inzet voor het noordelijk stationsgebied is daarin dat nieuwe gebouwen zich moeten voegen in de al bestaande reeks van stoere, stevige blokken met eenvoudige gebouwwormen en een op zichzelf staand karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dit bereikt door het beperken van de complexiteit in de gebouwworm, zodat de architectuur van een gebouw spreekt als één geheel. Is een complexere bouwworm onvermijdelijk, bijvoorbeeld door meerdere hoge en lagere volumes, dan kan deze door parcellering, een opdeling in meerdere architectonische eenheden, gevormd worden tot een reeks van eenvoudige gebouwwormen met ieder een eigen architectonische uitdrukking.

De ruimtelijke kwaliteit in het noordelijk stationsgebied moet verder in elk gebouw ondersteund worden door een actieve, stedelijke plintzone die zorgt voor een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte waar het prettig is om te verblijven.

Het plan zal moeten voldoen aan de eisen uit het (concept)beeldkwaliteitsplan.

In het bestemmingsplan wordt het gebruik en de massa door uw raad vastgelegd. Er wordt op dit moment gewerkt aan een schetsontwerp dat zal moeten voldoen aan de randvoorwaarden van de gemeenteraad.

Antwoord vraag 4. Om een idee te krijgen van de mogelijkheden die met dit bestemmingsplan geboden worden, kan worden verwezen naar de tweede afbeelding uit de nota van beantwoording onder 2.1. b. Hierin staat de massa getekend in relatie met zijn omgeving. Er wordt op dit moment gewerkt aan een schetsontwerp dat passend is binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Antwoord vraag 5. Er wordt op dit moment gewerkt aan een schetsontwerp dat passend is binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Een uit te werken bouwplan zal moeten voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Groen. In hoofdstuk 4.3.7. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop ingegaan.

Antwoord vraag 6. Er wordt op dit moment gewerkt aan een schetsontwerp waarin genoemde duurzaamheidsaspecten verder zullen moeten worden uitgewerkt, dat passend is binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

Antwoord vraag 7. In het bestemmingsplan is een hoogte opgenomen van 30 meter. Deze hoogte kan met een binnenplanse ontheffing onder voorwaarden worden verhoogd. Deze voorwaarden zijn onder andere dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden voor de omgeving, waarbij schaduw hinder en windhinder moeten worden onderzocht. Deze aspecten zijn pas te beoordelen bij een bouwplan.

Antwoord vraag 8. In dit bestemmingsplannen zijn de normen opgenomen zoals door de raad vastgesteld op 29 januari 2020. Aan deze norm is de mogelijkheid voor reductie voor deelmobiliteit toegevoegd conform het ontwikkelperspectief dat op 3 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Antwoord vraag 9. De aantallen parkeerplaatsen zijn afhankelijk van de grootte, type en aantallen van de woningen. Er wordt op dit moment gewerkt aan een schetsontwerp dat zal moeten passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan en het door de raad vastgestelde Parkeerplan 2020.

Antwoord vraag 10. De verwachting is dat het autobezit laag zal zijn en toekomstige bewoners grotendeels gebruik zullen maken van alternatieve vervoermiddelen. Deze locatie ligt op nog geen 150 meter lopen vanaf de ingang van het station en op korte fietsafstand van de binnenstad. Autobezit zal om die reden zeker niet worden gestimuleerd. De parkeervoorzieningen zullen zich navenant verhouden. Afhankelijk van de op dat moment beschikbare capaciteit op bijvoorbeeld parkeerterrein Vossenburchkade of in de Stationsgarage of verder weg gelegen parkeerlocaties, kan men daarvan gebruik maken om te parkeren.

Antwoord vraag 11. Het terrein is nu niet in gebruik als parkeerterrein. De Rabobank heeft meer dan voldoende eigen parkeervoorzieningen.

Antwoord vraag 12. Voor het gebied zijn onder voorwaarden hogere grenswaarden verleend. Bij de bouwvergunningaanvraag moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden uit het hogere waarden besluit wordt voldaan. Wanneer aan de voorwaarden in het hogere waarden besluit wordt voldaan is er sprake van een aanvaardbaar binnenniveau. De te realiseren geluidswerende voorzieningen zullen ter toetsing worden voorgelegd aan de ODMH.

In Nederland wordt, vooral in de grote steden, veelvuldig gebouwd in de directe omgeving van het spoor. Het voorkomen van trillingen is hierbij een van de belangrijkste onderwerpen. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen opgesteld. In dit bestemmingsplan is speciale aandacht geschonken aan het voorkomen van trillingshinder (§ 5.10 van de toelichting op het BP).

Antwoord vraag 13. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er geen gebruik als zeer kwetsbaar object mogelijk is. Bij de beoordeling of een gebruik is toegestaan zal een onderzoek plaatsvinden of dit is aan te merken als een kwetsbaar object in relatie tot de zelfredzaamheid van personen.

Antwoord vraag 14. Zie deels antwoord bij vraag 7. In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder en deze betrekken in de beoordeling nodig. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat bij een hoogte van meer dan 30 meter een windhinderonderzoek nodig is om eventuele effecten van het gebouw op de wind in de omgeving te kunnen beoordelen. Bij een hoogte van meer dan 30 meter is een windhinderonderzoek verplicht gesteld. Er zal voor dit plan dus een windhinderonderzoek worden verricht.