

Technische vragen

Van : VVD, Kevin de Jonge
Datum vraag : 12 september 2021
Onderwerp : Bestemmingsplan De Blaauwe Haan

Datum antwoord : 15 september 2021

Vragen:

Beeld, omgeving en cultuurhistorie

1. Wat is er concreet bepaald om optimaal aan te kunnen sluiten bij het 'historisch karakter' van de Kattensingel en omgeving?
2. In hoeverre sluit de gekozen bouwhoogte aan bij bestaande bouw en het 'historisch karakter' van de Kattensingel en omgeving?
3. Wat zijn de concrete bezwaren tegen het, in lijn met wat bewoners zouden willen, toepassen van andere dak-/kapconstructie, behoudens het in de nota van beantwoording genoemde voorbehoud dat er geen garantie is dat een dergelijke aanpassing de uitkomsten biedt die de inwoners noemen?

Proces en participatie

4. Hoe heeft een dergelijke hoeveelheid bezwaren kunnen ontstaan gedurende het participatieproces? En op welke wijze zijn genoemde bezwaren teruggekomen in het doorlopen participatieproces?
5. Wat zijn de mogelijkheden om te werken met de wens van inwoners om bepaalde toezeggingen nader te consolideren bij ruimtelijke plannen?

Verkeer en parkeren

6. Volgens de norm zijn er bij een dergelijke ontwikkeling 113 parkeerplaatsen nodig. Met wat schattingen inzake de ligging t.o.v. openbaar vervoer, de te huisvesten doelgroep en 2 deelauto's wordt er gekozen voor een norm die 37% lager ligt (71 parkeerplekken). Wat zal het college ondernemen wanneer de gekozen parkeernorm voor problemen in de omgeving zal zorgen?
7. Wat zal deze ontwikkeling betekenen voor de verkeersdruk op omliggende straten?

Antwoorden:

1. Het appartementengebouw aan de Kattensingel is zorgvuldig onderzocht in een lang traject met de architect, en de stedenbouwkundige en adviseur cultuurhistorie van de gemeente en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Het gebouw komt te staan op de plek van een voormalig pakhuis, dat in zijn verschijningsvorm al een "vreemde eend" in de straatwand was. Juist die differentiatie in panden is kenmerkend voor dit deel van de Kattensingel. Om die reden is een steviger volume aan de Kattensingel goed denkbaar. In het ontwerp is rekening gehouden met de horizontaliteit in de gevel om op die manier de kenmerken van het pakhuis terug te laten komen. Daarnaast is middels zogenaamde parcellering (opdelen van de gevel) geprobeerd om de het gevelbeeld aan te laten sluiten op de rest van de straatwand. Dat betekent dus letterlijk dat het pand in kleurstelling is opgedeeld en zo meer aansluit om zijn omgeving.
2. Het appartementengebouw ligt op de schaalovergang tussen de historische gevelwand aan de Kattensingel en nieuwere gestapelde bouw uit de 20^e eeuw. Zo is het plan qua schaal ook uitgewerkt. Ter linkerzijde sluit het appartementengebouw met 3 lagen aan op de historische herenhuizen en aan de rechterzijde met 4 lagen op het gestapelde appartementengebouw.
3. Uit de gesprekken met omwonenden over gewenste dakvormen bleek dat men vooral moeite had met de langgerekte daklijnen en soberheid van achtergevels in vergelijking met de parkgevels. Een vertaling van die parkgevel zou naar hun idee

kunnen bestaan uit toepassing van schuine dakkappen. De architect heeft het aangedragen punt beoordeeld en als reactie erop het ontwerp van de achtergevels aangepast. De uitkragende daklijnen worden nu afgewisseld met smalle langgerekte luifels ter hoogte van de 2^e verdieping. De 2^e verdieping wordt achter deze luifels teruggelegd en uitgevoerd in een tint donkerder metselwerk, net als de plinten. In de bewonersavond in juni dit jaar werd deze alternatieve oplossing gepresenteerd en enthousiast ontvangen. Deze aanpassing is vervolgens geformaliseerd met gewijzigde stukken bij de vergunningsaanvraag.

In het plan wordt daarnaast aansluiting gezocht bij de bestaande parkengordel en wordt de karakteristiek van het wonen rondom groen door in de nieuwe locatie doorgetrokken. Net als woningen uit de omgeving, zoals de straatwand langs de van Beverninglaan, zijn de nieuwe parkwoningen gericht op het park met een ritmiek van grote vensters, (Franse) balkons en dakoverstekken. Hierbij wordt woningen met drie bouwlagen zonder kap een betere aansluiting bereikt met het appartementengebouw aan de Kattensingel.

Programmatisch was er ook een belangrijke overweging om geen schuine kappen toe te passen. Uit de markt- en doelgroepanalyse is gebleken dat er behoefte is aan woningen waar ook eenvoudig thuisgewerkt kan worden. Een zolderverdieping met platdak geeft hier een betere invulling aan dan een schuin dak.

4. Er zijn meer zienswijzen ingediend dan aanvankelijk verwacht, maar deze zijn ingediend door een beperkt aantal omwonenden. Ook zijn de zienswijzen inhoudelijk veelal gelijklopend. Zoals aangegeven in § 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de nota van beantwoording zienswijzen hebben vele participatiemomenten plaatsgevonden op buurt-, straat- en individueel niveau, die in veel gevallen hebben geleid tot wederzijdse overeenstemming over door te voeren planaanpassingen. Door coronamaatregelen was het in het participatieproces soms lastig, mede door de digitale bijeenkomsten, de juiste groepsdynamiek te creëren, die nodig is om een nog effectiever draagvlak voor oplossingen te vinden. Maar ook tegenstrijdigheid van belangen leidt ertoe dat niet elke belanghebbende alle wensen ingewilligd kan zien. Zo heeft een aanpassing van de ontsluiting langs de buitenzijden van het projectgebied in een eerdere versie van het plan op verzoek van omwonenden, ertoe geleid dat andere omwonenden hun zorgen hebben geuit over verminderde privacy en uitzicht, omdat de nog altijd ruime afstand tussen de woningen minder werd.
Na het ontvangen van de zienswijzen was, vlak voor de zomer, een fysieke bijeenkomst met de buurt weer mogelijk. In deze bijeenkomst zijn de voorgestelde aanpassingen in het plan, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en bezwaarschriften, gepresenteerd. Een beperkt aantal wensen kon niet worden doorgevoerd vanwege de haalbaarheid. De voorgestelde oplossingen zijn daar besproken, waarop door aanwezigen positief is gereageerd.
5. De wensen die zijn overeengekomen met de ontwikkelaar zijn verwerkt in aangepaste en ingediende stukken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, en worden zo bij vergunningverlening geconsolideerd. Waar wensen niet verwerkt zijn, is dit in de nota van beantwoording zienswijzen aangegeven.
6. Het bij het bestemmingsplan gevoegde mobiliteitsrapport geeft aan op welke wijze de parkeerbalans is opgesteld. Daarbij is aangegeven op welke gronden van een lagere parkeernorm kan worden uitgegaan en op welke wijze in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien. Hiermee worden geen problemen voor de omgeving voorzien. Om dit extra te waarborgen komt geen van de woningen in aanmerking voor een parkeervergunning om, naast het parkeren op eigen terrein, ook te parkeren in de omgeving.
7. Ten opzichte van de huidige situatie blijft de netto verkeersgeneratie nagenoeg gelijk. Er is sprake van een lichte afname in verkeersaantrekkende werking van 332 - 303 = 29 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van een 'worst-case' scenario). De ontsluiting en infrastructuur wordt van voldoende capaciteit geacht om deze verkeersstromen af te wikkelen.