

Beantwoording technische vragen

19R.01035



Datum : 16 december 2019
Portefeuillehouder : Wethouder De Weger
Contactpersoon: M. de Kogel
Fractie(s) : CDA

Onderwerp: Beantwoording technische vragen over 'De Pionier' d.d. 9 december 2019

Welk gesprek is er binnen het voorliggende bestemmingsplan nog mogelijk (na vaststelling) over de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp:

1. Over de kwalitatieve vormgeving van het gebouw: kan dat hoogwaardiger dan de doorsnee galerijflat? Materialen, vormgeving. De gekozen kwaliteit wijkt af van de rest van het dorp.

In de nota zienswijze wordt in reactie 11 'welstand' ingegaan op het proces aangaande de kwalitatieve vormgeving waar u op doelt in uw vraag. Uw vraag impliceert dat de gekozen kwaliteit afwijkt van de rest van het dorp.

In de nota zienswijze is aangegeven dat: *'De bouwlocatie ligt officieel in welstandsvrij gebied wat wil zeggen dat er geen welstandseisen gelden voor dat gebied. Echter, in dit geval vormt de beeldkwaliteitsparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan De Pionier het toetsingskader voor welstand voor onderhavig bouwplan. Deze paragraaf wordt gekoppeld aan de welstandsnota waarmee het project tot 2 jaar na oplevering welstandsplichtig is. Nu er een toetsingskader voor welstand is ontstaan, is het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de commissie 'Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed'. Deze commissie heeft het bouwplan op 10 juni 2019 beoordeeld en hier positief op geadviseerd, omdat het bouwplan voldoet aan de beeldkwaliteitsparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan.'* Dit positieve advies is tot stand gekomen na meerdere overleggen en tussentijdse aanpassingen van het plan. Het voorliggende plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2. Vormgeving van hoogte bij dorpse karakter: kan de derde verdieping deels dak-achtige uitstraling krijgen (zie voorbeeld: Florijn Zegveld)

In de beeldkwaliteitsparagraaf is onder andere opgenomen dat het gebouw een uitzondering vormt binnen het stedenbouwkundig patroon van de wijk. De voormalige school vormde eveneens een uitzondering. Ook is opgenomen dat het gebouw bestaat uit drie lagen en plat afgedekt is. In de overleggen tussen initiatiefnemer en gemeente zijn ook alternatieve oplossingen besproken. Bijvoorbeeld een dakachtige uitstraling of een terugliggende derde bouwlaag. Deze zijn om meerdere redenen niet haalbaar bevonden. Een afgeknotte kapvorm (een dakvorm zonder nok) leidt tot een gekunstelde uitstraling met een minder fraai zij-aanzicht. Daarnaast bemoeilijkt deze mogelijke oplossingen het realiseren van de gewenste plattegrond voor de doelgroep, die een zorgvraag heeft.

Tevens levert het aanpassen van het ontwerp een verhoging van de bouwkosten op, terwijl het project al verliesgevend is. De gemeente draagt daarom bij met een bedrag van € 150.000.- om het project gerealiseerd te krijgen. Tot slot leidt het aanpassen van het ontwerp weer tot vertraging. Een deel van de procedures zullen opnieuw in gang gezet moeten worden.

3. Natuurinclusief: groene gevels, beplanting, groene parkeervakken? Etc.

In het bouwplan zijn hagen voorzien rond de voortuinen op de begane grond, langs beide kopgevels en tussen het bergingscomplex en het achterpad. GroenWest heeft aangegeven open te staan voor verdere vergroening van de noordoostelijke kopgevel, maar hierover is nog geen verder overleg geweest met

omwonenden. Een ander nog nader in te vullen groenelement is de binnentuin op eigen terrein van het gebouw. De invulling hiervan wordt op dit moment door een werkgroep van de zorgcoöperatie Zegveld Zorgt voorbereid, aangezien zij na oplevering zullen participeren in het beheer van die binnentuin. Onder het natuurinclusief bouwen vallen verder voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis in de gevel. Bij de ontheffing op de Flora en Faunawet voor de sloop van de voormalige school heeft het bevoegd gezag dit opgelegd in het kader van de zorgplicht nadat een verblijfplaats in de oude school verloren ging.

Voor de groene buitenruimte is ook de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente van belang. Dit betreft vooral de nieuwe parkeervoorziening voor Clausstraat 10-20, die wordt omzoomd door een nieuw aan te leggen groene haag. Nieuwe bomen worden geplant langs deze parkeervoorziening en daar waar mogelijk bij de dwarsparkeerplaatsen tegenover Clausstraat 1-9.

Verder zijn we op dit moment nog in gesprek met onder andere geotechniek over de beste passende bestrating, waarbij zeker rekening gehouden wordt met het afvoeren van regenwater. Daarnaast wordt het (overtollige) hemelwater voor een groot deel afgevangen in de onverharde binnentuin. Halfopen/groene bestrating heeft inderdaad als groot voordeel dat zij veel hemelwater opnemen. Daarnaast oogt het groen en verzacht het daarmee de stenige uitstraling.

Open/ groene bestrating heeft echter als nadeel dat het oneffenheden met zich meebrengt. De open structuur brengt onder andere een hoger risico op vallen (bijvoorbeeld omdat een wandelstok blijft haken) met zich mee. Daarnaast is het ongelijkmatige niet prettig voor rolstoelgebruikers en rollatorgebruikers. Dit kan worden opgelost door alleen halfopen bestrating onder de geparkeerde auto's te realiseren, en te werken met gesloten uitstapstroken die tevens de scheiding tussen de parkeerplekken vormen. We nemen het mee in de uiteindelijke keuze.

4. Inrichting omgeving: is het juist dat gemeente die bekostigt? Is er gekeken naar mogelijkheid van fietspad voorlangs? Inrichting tuin. Speelvoorziening.

De aanleg van de parkeervakken / openbare ruimte wordt bekostigd uit de GREX. Het gaat hierbij om een vastgestelde grondexploitatie, waarbij gronden die in eigendom zijn van de gemeente een nieuwe bestemming krijgen en de gemeente de planologische (bestemmingsplan) en fysieke ingrepen (sloop-, bouw- en woonrijpmaken) die daarmee gepaard gaan voor haar rekening neemt. De hiervoor te maken kosten worden – net als bij andere grexen – gedekt uit de opbrengsten uit gronduitgifte (zie voor meer toelichting de beantwoording van de vragen van 6 en 7 december).

Het is ons bekend dat het voetpad ook regelmatig gebruikt wordt als fietspad. We hebben inderdaad de afweging gemaakt en ervoor gekozen om het voetpad te handhaven. Het pad is namelijk onvoldoende breed voor een fiets- en voetpad in twee richtingen. Verder is het beleid dat in een 30 km/ uur zone geen aparte fietspaden worden aangelegd.

Voor de inrichting van de binnentuin is een werkgroep in oprichting (zie verder vraag 3).

Met het sluiten van de school is ook de speelgelegenheid verdwenen. Op het zogeheten 'koeienveld' is een nieuwe speelvoorziening voorzien. Een eerste informatiemiddag is hierover in oktober georganiseerd. Echter, deze aanleg valt buiten het project de Pionier. De financiering van de speelplek behoort bij de IBOR gelden die momenteel aan een strategische heroverweging worden onderworpen. Hierdoor ligt het ontwerp en de aanleg van de speelvoorziening op dit moment stil. De GREX biedt onvoldoende ruimte om deze financiering op zich te nemen.

Bijlagen: