



BEHOREND BIJ COLLEGENOTA VAN
Ruimte

DATUM
19-11-14

CORRESPONDENTIENUMMER

- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Ontwikkeling Vastgoed
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Nieuwbouw 6 grondgebonden woningen aan het Savelsbosch

1. Aanleiding.

Door Krapels Holding BV is een bouwinitiatief ingediend voor 6 woningen te realiseren aan het Savelsbosch.

Wij stellen voor om met deze ontwikkeling in beginsel en onder voorwaarden in te stemmen.

Beslispunten zijn:

- 1. Kennis te nemen van deze voorgenomen ontwikkeling en hiermee akkoord te gaan.
- 2. Initiatiefnemer te berichten conform bijgaand concept-schrijven.

2. Relatie met bestaand beleid.

Door J. Krapels is een principe-plan, kenmerk 14-1427WB, ingediend voor de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen aan het Savelsbosch.

Met architect / aanvrager hebben diverse gesprekken plaatsgehad. Tijdens deze overleggen is aangegeven dat deze gesprekken onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring plaatsvinden. Er zijn dus nimmer verwachtingen gewekt.

Als bestaand juridisch beleid geldt hier het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal dat is vastgesteld door de raad op 3 oktober 2000, goedgekeurd is door GS van Limburg op 8 mei 2001 en sedert 1 mei 2002 onherroepelijk is als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het nieuwe bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal dat is vastgesteld op 29 mei 2012 en vanaf 7 september 2012 onherroepelijk is de projectlocatie niet opgenomen (=witte vlek).

De gronden hebben de bestemming "woondoeleinden". Specifiek voor Vroendaal is een BeeldKwaliteitsPlan vastgesteld dat als basis dient t.a.v. de verkaveling en bebouwingsbeeld. Ter plaatse van de 6 beoogde kavels is aangegeven dat hier de "poort-visie" aan de orde is met 2 bebouwingselementen bestaande uit 2 x 5 bouwlagen. De beoogde verkaveling past niet in deze stedenbouwkundige benadering en is dus in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan het bouwplan zou kunnen via het herzien van het geldend bestemmingsplan (inclusief exploitatieplan / anterieure overeenkomst met hierin de planschadeafwenteling opgenomen).

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.



Het plan voor de 6 grondgebonden woningen is getoetst aan het thans bestaande beleid en door stedenbouw, wonen en milieu nader bekeken.

- Stedenbouw: de bestemming van de percelen is wonen. Er mag gestapeld gebouwd worden in 5 bouwlagen. Genoemd BKP voorziet in twee urban villa's die tesamen een 'poort' vormen. Inmiddels is de wenselijkheid van gestapelde woningbouw onder druk komen te staan vanuit programmatisch-planologische overwegingen.

De Provincie Limburg heeft al aangegeven medewerking te zullen verlenen aan het omzetten van de 20 gestapelde woningen naar 6 grondgebonden woningen. Vanuit ruimtelijke overwegingen is het wel wenselijk antwoord te geven op de vraag vanuit het stedenbouwkundige plan voor Vroendaal en het thema dat van daaruit in het BKP is terechtgekomen: In de afstemming tussen gemeente en de architect is dit thema van de 'Poort' dan ook verder uitgewerkt. Het voorliggende plan is daarvan het resultaat. Het is dus geheel conform de wensen van de gemeente, architect en opdrachtgever en voldoet aan de uitgangspunten van het BKP en dus de onderlegger van het BP. Sterker nog: afgezet tegen het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan kan gesproken worden van een verbetering. Dat zit in een meer ontspannen programma, betere afstemming op het landschap en de bestaande bebouwing. Ook sluit het plan nu beter aan op de reeds afgegeven vergunning voor het woningbouwplan op de tegenovergelegen 'voormalige manege Houten'. Medewerking is dus niet alleen mogelijk, maar ook wenselijk.

- Wonen: op de locatie Savelsbosch is in het oude bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal geregeld de realisatie van maximaal 26 appartementen in twee woonblokken: de poort van Vroendaal.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is het harde nieuwbouwplan geschrapt en is er een nieuw plan – 6 grondgebonden woningen – voor in de plaats gekomen.

Aan ruime grondgebonden woningen in het groenstedelijk woonmilieu is volkshuisvestelijk behoefte en gelet op de woon- en leefomgeving past het nieuwe initiatief beter in dat deelgebied van Vroendaal dan gestapelde woonvormen.

Het initiatief is niet in strijd met de Stedelijke Woningbouwprogrammering 2010-2019 en de Provinciale Woonverordening 2013. Dit laatste is ambtelijk afgestemd met de Provincie Limburg. Het nieuwe bouwplan compenseert voldoende capaciteit ten opzichte van het vergunde bouwplan namelijk door het schrappen van 20 woningen in de bestaande, harde plancapaciteit.

- Bodem: de graafwerkzaamheden vinden plaats in het onverdachte deelgebied "overig" conform de Nota Bodembeheer 2012. Dit betekent dat voor de diffuse verontreinigingen gebruik kan worden gemaakt van de Bodemkwaliteitskaart (onderdeel van de Nota Bodembeheer 2012). De bodemkwaliteitskaart geldt niet voor zogenaamde puntbronnen.

Aangezien er meer dan 25 m³ grondverzet plaatsvindt dient er een historisch onderzoek (NEN 5725) verricht te worden om na te gaan of er geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (puntbronnen zoals b.v. ondergrondse tanks, chemische waterrijen)

Tevens dient, aangezien er meer dan 25 m³ grondverzet plaatsvindt, een asbestonderzoek (NEN 5707) plaats te vinden. Het asbestonderzoek bestaat uit een maaiveldinspectie en het beoordelen van boringen (boorprofielen) door een VKB 2018 gecertificeerd persoon. Er dienen dus boringen gezet te worden t.b.v. van het asbestonderzoek. Indien er in de boringen puin wordt aangetroffen dan dienen er aanvullend proefgaten gemaakt te worden. Er wordt dan ook geadviseerd om meteen proefgaten te maken in plaats van boringen.

Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de te onderzoeken locatie bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden dan dient er aanvullend een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 plaats te vinden, waarbij alleen de bodembedreigende activiteiten



worden onderzocht (boringen en analyses). Indien er uit de boringen/proefgaten blijkt dat er asbestverdachte materialen zijn aangetroffen dan dient er een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden (proefsleuven en analyses).

- Geluid: het betreft het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde ter plaatse wordt overschreden waardoor een toets aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Er dient een akoestisch onderzoek geluidbelasting en geluidwering uitgevoerd te worden.

- Luchtkwaliteit: een luchtonderzoek is niet noodzakelijk. De NIBM-toets wijst uit dat er geen belemmeringen bestaan.

- Externe Veiligheid: voor externe veiligheid zijn er ook geen belemmeringen. De verantwoording kan plaatsvinden op niveau 3 conform de beleidsvisie externe veiligheid.

- Archeologie: aangezien de te ontwikkelen percelen groter dan 2500 m² zijn, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk (zie beleidsnota 2007-2012). Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een bureaustudie en een booronderzoek. Op deze manier kan een betere inschatting gemaakt worden van de bodemopbouw en of deze reeds verstoord is dan wel mogelijk nog archeologische resten bevat. Het Plan van Aanpak voor het booronderzoek dient goedgekeurd te worden door het Bevoegd Gezag (burgemeester en wethouders). Het veldwerk dient te worden uitbesteed.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal het Bevoegd Gezag de afweging maken of verder onderzoek noodzakelijk is. Dit zal de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek en/of een definitieve opgraving. Ook hierbij geldt dat het Programma van Eisen op basis waarvan het onderzoek uitgevoerd zal worden, opgesteld wordt door het Bevoegd Gezag en dat het veldwerk en de uitwerking van de resultaten uitbesteed dient te worden. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder. Deze voorwaarde zal opgenomen worden in de voorwaarden die verbonden zijn aan het verlenen van de (aanleg/bouw/sloop)vergunning.

- Vastgoed: door voorliggend bouwplan van de 6 vrije sector koopwoningen wordt de wijk Vroendaal afgebouwd. Ruimtelijk en beleidsmatig wordt het initiatief goedgekeurd. In de stedelijke programmering past het initiatief (vermindering van 20 woningen t.o.v. oude plannen). Plan is weliswaar concurrerend voor Ambyerveld, maar dat is geen argument om het plan tegen te houden.

- Welstands-/Monumentencommissie: aanvrager heeft een nader uitgewerkt plan gemaakt en ter advisering voorgelegd aan de WM-commissie. Op 11 november jl. is dit plan behandeld. Gesteld wordt dat het plan in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand voldoet onder de voorwaarde dat voor een definitieve goedkeuring een volledig uitgewerkt plan, inclusief een materialen- en kleurenvorstel, wordt voorgelegd.

Gelet op vorenstaande adviezen stellen wij voor om in beginsel en onder voorwaarden in te stemmen met de beoogde planontwikkeling van de 6 grondgebonden woningen.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Aanvrager heeft aangegeven diverse maatregelen met betrekking tot duurzaamheid te willen toepassen. Denk hierbij aan gebruik van recycleerbare en onderhoudsarme maatregelen, goede isolatie, gebruik van HR++ glas, een gebalanceerd ventilatiesysteem, 15 m² PV panelen worden op



dak aangebracht en koppeling aan het gescheiden rioleringsstelsel. Uitgegaan wordt van de EPC norm van 0.4 conform het Bouwbesluit. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

N.,v.t.

10. Voorstel.

Akkoord te gaan met het gestelde in paragraaf 1.

11. Vervolg / Planning.

Door Krapels Holding BV dient het plan nader uitgewerkt te worden. Dit indachtig de vastgestelde randvoorwaarden.

Wij zijn van mening dat de raadscommissie Stadsontwikkeling eveneens op de hoogte gesteld dient te worden van de voorgestane planontwikkeling. Aan de raadscommissie wordt de collegenota en brief ter informatie ter beschikking gesteld.

Collegenota