

## MEMORANDUM

Aan : Commissie grondgebied / gemeenteraad  
Van : Arjan Kraijo  
Datum : 19 november 2021

---

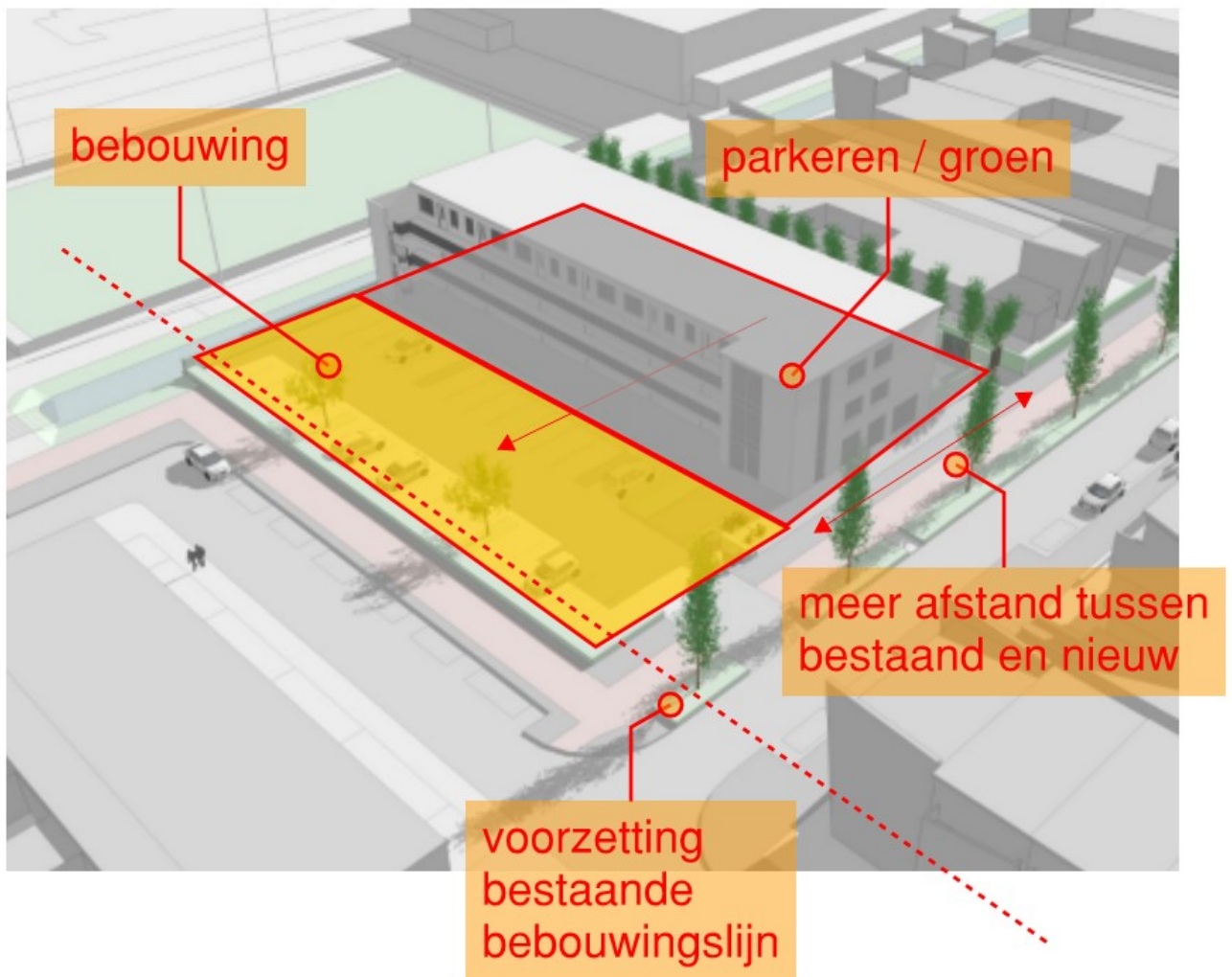
### Inleiding

17 november 2021 heeft de SGP fractie een technische vraag gesteld over het raadsvoorstel 'Vaststelling bestemmingsplan CKC locatie'.

### Vraagstelling

*Nav het raadsvoorstel CKC / toelichting / nota van zienswijze is mij nog niet duidelijk waarom gekozen is voor de huidige positie van de voorgestelde nieuwbouw.*

*Kan de wethouder aangeven waarom er niet gekozen is voor onderstaande positie?*



## **Reactie Wethouder**

Op 27 mei 2019 heeft de aanvrager een inloopavond voor omwonenden gehouden en dat was met een maquette en posters. Op 27 mei 2019 waren een RO ambtenaar en wethouder Kraijo namens de gemeente aanwezig

De aanwezigen konden allerlei vragen stellen en opmerkingen geven. In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt hier dieper op ingegaan.

Met de verwerking en beantwoording van deze opmerkingen en vragen zoals weergegeven in bijlage 14 van het bestemmingsplan is er op 26 september 2020 is een tweede informatiebijeenkomst gehouden, waarbij een RO ambtenaar aanwezig was. Op deze avond heeft er een presentatie over de beargumenteerde voorkeursvariant plaatsgevonden.

De bewonersavonden hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

- Plaatsing van een wintergroene afscheiding tussen het plangebied (aan de zuidkant van het appartementencomplex) en de woningen aan De Boezem. De keuze voor het type beplanting wordt overlegd met de bewoners van de woningen aan De Boezem huisnummers 25 t/m 31. In het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat deze groene afscheiding aangelegd moet worden. De locatie is aangeduid op de verbeelding door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - groenvoorziening - 2'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een groenvoorziening aangelegd dient te worden.
- Plaatsing van afscherming bij de balkons van de appartementen. Deze afscherming wordt geplaatst ten behoeve van het beperken van de inblik bij de naastgelegen woningen aan de Boezem. De keuze voor het type afscherming wordt verder uitgewerkt in de bouwplannen voor het appartementencomplex.

De voorkeursvariant is opgenomen in het bestemmingsplan.

Hieronder de tekst uit de toelichting paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan.

### *Voorkeursvariant*

De gemaakte afspraken in de koopovereenkomst zijn vertaald naar een ruimtelijk programma van eisen (hierna PvE). Dit programma is vertaald naar een massa op de kavel. In de koopovereenkomst is opgenomen dat 20 sociale huurappartementen gerealiseerd moeten worden. Deze zijn op basis van de gemaakte ruimtelijke analyse (in het kader van het PvE) vertaald naar een 3-laagse massa met daarbij in iedere bouwlaag 6 of 7 appartementen. De kop van de massa aan de Boezem wordt gebruikt om de ingang en algemene ruimten in te passen. De algemene ruimtes en de 20 woningen vormen de totale bouwmassa.

Bij de keuze van de positionering van het gebouw zijn de volgende overwegingen meegenomen:

- het gebouw moet in verband met schaduw hinder niet te dicht op de woningen aan De Kreken worden geplaatst
- het gebouw kan in verband met privacy niet te dicht op de woningen aan De Boezem worden geplaatst (aan de zuidkant van het plangebied);
- verkeerskundig is het wenselijk als het parkeren zich aan één zijde bevindt, dit komt de verkeersveiligheid ten goede (er is maar één uitrit en maar één keer hoeft het fietspad te worden doorkruist) en dit zorgt voor een overzichtelijke parkeersituatie;
- aangaande de bezonning is het wenselijk dat de balkons aan de zuidzijde van het gebouw komen. Dit komt het woongenot van de nieuwe bewoners ten goede;
- vanwege mogelijk licht- en geluidhinder van sportveld kan het gebouw niet met de lange zijde richting het sportveld worden geplaatst. Het gebouw moet met de kopgevel richting het sportveld worden georiënteerd om de hinder van het sportveld zoveel mogelijk te minimaliseren.

Op basis van het PvE en bovenstaande overwegingen is een voorkeursvariant ontwikkeld door de architect met daarin de positionering van het gebouw en de buitenruimte (waaronder het parkeerterrein). Deze variant is vervolgens uitgewerkt in een voorlopig ontwerp.

### *Alternatief SGP*

De voorgestelde positionering van de massa is zeker onderwerp van gesprek geweest met omwonenden, stedenbouw en verkeerskundigen. Echter;

- De voorgestelde variant stelt dezelfde rooilijn als woningen De Kreken voor. Dit gaat echter niet omdat de rooilijn van de woningen aan de Kreken in lijn loopt (en misschien iets voorbij steekt) aan de perceelgrens van de locatie. Dat zou betekenen dat de woningen met de voordeur tegen het fietspad aan komen te liggen.

- Bovendien krijg je in de voorgestelde situatie een hele harde overgang vanuit het noordwesten van openbaar naar privé. Langs de lage patiowoningen en tweekappers staat er dan ineens een heel ander type (en veel groter en massiever) gebouw. De huidige positionering van het parkeerterrein zorgt ervoor dat die overgang veel prettiger is.
- Indien het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw komt te liggen, introduceer je een sociaal onveilige plek. Op het parkeerterrein is dan weinig zicht vanuit de omgeving. Ook overlast van auto's langs de tuinen van de patiowoningen is een argument om niet voor deze optie te kiezen.
- De voorgestelde positie zal mede voor de indieners van de zienswijze meer schaduw hinder opleveren dan in de voorkeursvariant.