

RUIMTELIJK ADVIES T.B.V. STAFFLAP

Advies Ruimte en Duurzaamheid

In 2017 is in hoofdlijnen positief geadviseerd op een conceptaanvraag (tekeningen december 2017) om op de hoek van het Raamplein een gebouw met 5 woningen op te richten. Onder het gebouw was een parkeergarage met 13 parkeerplekken geprojecteerd. Het plan zou in het vervolg na overleg met de buurt nader worden uitgewerkt.

Intussen ligt er een aangepast plan voor waarbij ook het binnenterrein van het bouwblok en de voormalige gymzaal in het gebouw Raamplein 1A betrokken zijn.

De voornaamste wijzigingen t.o.v. het ontwerp uit 2017 zijn:

- In plaats van 5 woningen komen er 10 woningen in het gebouw op de hoek
- De stallinggarage onder het gebouw (met 15 parkeerplekken) vervalt. In plaats daarvan wordt een ondergrondse stallinggarage op het binnenterrein gerealiseerd met 22 parkeerplekken voor de gebruikers van de omliggende gebouwen
- De voormalige gymzaal wordt bij de ontwikkeling betrokken.

Ondergrondse parkeergarage op het binnenterrein

Het voornaamste ruimtelijk bezwaar is het verplaatsen van de beoogde parkeervoorziening naar het binnenterrein.

De hoek van het bouwblok, waar het appartementengebouw wordt opgericht, en het binnenterrein zijn bestemd tot Tuin. Op het gedeelte t.p.v. het beoogde appartementengebouw staat het bestemmingsplan parkeren van 15 auto's op maaiveldniveau toe.

De eerdere planversie uit 2017 was een ruimtelijke verbetering t.o.v. de bestaande situatie, ook wat het parkeren betreft. Het parkeren werd op de locatie van het op te richten gebouw ondergronds opgelost. Er kon dan worden gemotiveerd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het nu voorliggende voorstel wordt behalve het gebouw op de hoek op het binnenterrein een ondergrondse garage gebouwd. Ondanks dat de garage ondergronds gesitueerd zal zijn, betekent dit een ongewenste verdichting van het binnenterrein. De garage zal – ondanks de gronddekking van 1 meter boven de garage – beperkingen opleveren voor de tuininrichting. Bovendien komt er een toegangsgebouw (lift) op het binnenterrein met een toegangsweg op maaiveld (op tot Tuin en Groen bestemde gronden), met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor de bewoners van de naastgelegen panden.

De stallinggarage zelf, maar ook de toegang naar de garage, is in strijd met het bestemmingsplan. Vanwege de toegang en de lift zal niet kunnen worden voldaan aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan voor ondergrondse parkeergarages in tuinen. Dit heeft er mee te maken dat in de voorliggende situatie sprake is van een losse bebouwingsstructuur. De wijzigingsbevoegdheid is voor een zodanige situatie niet bedoeld, maar voor een garage onder de tuin van een gesloten bouwblok, waarbij de inrit zich in een pand aan de rand van het bouwblok bevindt. De belangrijkste reden om niet af te wijken van het bestemmingsplan voor een garage op het binnenterrein is echter dat het niet te motiveren is om op de hoek een gebouw (zonder kelder) op te richten en bovendien een aparte ondergrondse garage (i.p.v. onder het gebouw). Dit betekent namelijk een niet wenselijke dubbele verdichting van de tot Tuin bestemde gronden.

Appartementengebouw op de hoek van het bouwblok

Het aangepaste ontwerp voor het appartementengebouw lijkt in zijn contour niet af te wijken van het ontwerp van 2017. Om hierover zeker te zijn zal nog aanvullende informatie aan de aanvrager worden gevraagd.

Het grootste verschil t.o.v. de eerdere conceptaanvraag is het aantal woningen en het laten vervallen van de ondergrondse parkeerlaag.

In plaats van 5 woningen bevinden zich nu 10 woningen in het gebouw. Bij dit aantal hoeft niet worden voldaan aan een 40-40-20 verdeling. Verdere aandachtspunten zijn: geluid, (fiets)parkeren, installaties en buitenruimtes. Hiervoor dient de aanvrager het plan nog nader uit te werken en onderzoek uit te laten voeren. Een nader uitwerkt plan dat aannemelijk maakt dat alle aspecten zijn opgelost zal in het vervolg ter advisering worden voorgelegd aan TAVGA en V&OR.

Vergroting voormalige gymzaal

De voormalige gymzaal in het gebouw Raamplein 1A wordt verbouwd tot één woning van XXX m². Deze gebruikswijziging is niet in strijd met het bestemmingsplan. Behalve de functiewijziging wordt echter beoogd om het gebouw aan de achterzijde uit te breiden met een serre. Deze serre bevindt zich op tot 'Tuin – 1' bestemde gronden. Het bestemmingsplan staat uitbreiding van bebouwing op tuinen niet toe. De aangevraagde uitbreiding staat haaks op de doelstelling van het bestemmingsplan om de tot tuin bestemde gebieden zo open en groen mogelijk te houden. Er is dan ook geen aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan.