

Collegevoorstel

Onderwerp **Vaststelling uitwerkingsplan De Meeuwen**

Steller/telnr. Bijlagen 5 Directeur

Fatale datum

Portefeuillehouder R. van der Schaaf Overlegd met

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel
 Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim
 Publiciteit Persbericht Persconferentie:
 Geen publiciteit, want
 Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar
 Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het uitwerkingsplan De Meeuwen, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.UP005DeMeeuwen-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van februari 2018, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de brief aan de raad over de vaststelling van uitwerkingsplan De Meeuwen vast te stellen.

Samenvatting

Projectontwikkelaar Van Wonen wil in De Meeuwen 85 grondgebonden woningen bouwen. In het bestemmingsplan De Meeuwen – De Brink 2017 heeft de locatie de bestemming Wonen – Uit te werken. Door middel van dit voorstel wordt het college gevraagd het uitwerkingsplan vast te stellen.

B&W-besluit d.d.:

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie	<input type="checkbox"/> Conform		
		Gemeentesecretaris		Paraaf	Datum
Portefeuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf	Datum

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

In het bestemmingsplan De Meeuwen – De Brink 2017 is het braakliggende terrein langs de Europaweg bestemd voor woningbouw door middel van de bestemming Wonen – Uit te werken. Het bestemmingsplan is na een beroepsprocedure bij de Raad van State, waarbij de beroepen van omwonenden ongegrond werden verklaard, op 8 augustus 2018 onherroepelijk geworden. De huidige eigenaar van het terrein, projectontwikkelaar van Wonen, wil op deze locatie 85 grondgebonden woningen realiseren. Om een goede mix van woningen in het gebied te realiseren zijn op termijn in de nabije omgeving van het plangebied sociale huurwoningen voorzien op de locatie van De Huismeesters aan het Winschoterdiep en aan de H.L. Wichersstraat in De Linie.

De beoogde start van de bouw van de woningen is eind 2020. De voorbereidingen zullen vanaf medio 2020 plaatsvinden. Hiertoe kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Voordat de vergunning kan worden verleend, dient de bestemming te worden uitgewerkt. Met het oog hierop is het uitwerkingsplan De Meeuwen opgesteld. Dit uitwerkingsplan is het resultaat van een stedenbouwkundig ontwerp, dat eerder aan de buurt is voorgelegd. Het uitwerkingsplan is in mei 2018 in de inspraak geweest.

Eind 2018 is in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente besloten om het stedenbouwkundig plan aan te passen. De aanpassingen houden in dat het parkeren van de rij woningen langs de Europaweg is verplaatst van het eigen terrein achter de woningen naar de voorzijde van de woningen. Hiervoor zullen voor de bomenrij langs de parallelweg van de Europaweg parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen, omdat de ontsluitingsstraat aan de achterzijde van de woningen verdwijnt. Een verdere wijziging is het schrappen van het ruimtelijke accent op de kop van de woningrij langs de Europaweg. Hier waren gestapelde woningen gedacht met een maximum-bouwhoogte van 16 meter, die uit het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp zijn verdwenen. In plaats van een wand met één opening komen er nu vier blokken woningen met een maximum-bouwhoogte van 13 meter (de eerste twee vanaf het noorden) of 15 meter (de laatste twee) en ontstaan er twee doorsteeken. Deze sluiten aan op de bestaande doorsteeken in de wijk.

Deze aanpassingen zijn mede ingegeven door de inspraakreacties. De bewoners hebben gevraagd om woningbouw die meer aansluit op het karakter van de buurt. Met verlaging van de bouwhoogte van de woningen, waarop zij uitzien, de groenere inrichting van het tussengebied en het maken van de extra doorsteek, wordt aan deze wens tegemoet gekomen.

Kader

Op grond van het bestemmingsplan De Meeuwen – De Brink 2017 heeft het college een uitwerkingsplicht voor de bestemming Wonen – Uit te werken. Het uitwerkingsplan voldoet aan het in het moederplan vastgelegde kader.

Mogelijke oplossingen

Vaststelling uitwerkingsplan.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie

In november 2017 is het concept-stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor het uitwerkingsplan, besproken met het buurtoverleg Oosterpoort en bewoners. Op 27 maart 2018 is dit plan op een inloopavond aan de bewoners gepresenteerd. Mede op basis van de reacties en suggesties die tijdens bovengenoemde overleggen naar voren kwamen is het stedenbouwkundige plan aangepast.

Zo is het hoogteaccent in eerste instantie verlaagd van 24 meter naar 16 meter, zijn de appartementen in dit hoogteaccent vervangen door 4 herenhuizen, sluit de structuur middels doorsteekjes beter aan bij de reeds bestaande structuur van de wijk en zijn in de zuidwesthoek rijwoningen getekend in plaats van de eerdere 8 twee-onder-één-kap woningen.

Eind 2018 is in overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente besloten om het stedenbouwkundig plan deels aan te passen, mede op basis van de inspraakreacties (zie hierboven 'Aanleiding en doel'). Op 27

maart 2019, exact een jaar na de eerste inloopavond, is het aangepaste plan op een informatieavond gepresenteerd. De doorgevoerde wijzigingen werden door de aanwezigen goed ontvangen.

Inspraak

Ten behoeve van het voorliggend uitwerkingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. In het kader van deze procedure heeft het plan van 3 mei tot en met 30 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via de gemeentelijke website, op het uitwerkingsplan worden gereageerd. Er zijn toen inspraakreacties binnengekomen. Naar aanleiding van de inspraak is het ontwerpuitwerkingsplan aangepast.

Het ontwerpwijzigingsplan is ter inzage gelegd met ingang van 9 januari tot en met 19 februari 2020. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, die voorziet in een vergoeding van de door de gemeente te maken kosten voor onder andere het begeleiden en toetsen van de door de ontwikkelaar gemaakte plannen en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de Wro.

Overige consequenties

Voor nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied is een hogere grenswaarde verkeerslawaaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid is tegelijkertijd met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kon iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder wordt eveneens vastgesteld.

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

n.v.t.

Publiciteit

Persconferentie.

Vervolg

Na de vaststelling wordt het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd en bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State (en eventueel een voorlopige voorziening te vragen).

Lange Termijn Agenda

n.v.t.