

Beste griffie,

In dec. 2021 stelde Actiepartij technische vragen inz het bestemmingsplan Fietsnfabriek. Met name de buitenplanse vrijstelling had onze aandacht.

Onze vragen en uw antwoorden luiden toen:

Beantwoording raadsragen Actiepartij inzake ontwerpbestemmingsplan Fietsnfabriek

*In het bestemmingsplan is een locatie opgenomen nabij de Amsterdamse Poort, die ruimte biedt aan stapeling van 6x1 woning, zonder dat hier een hoogtebeperking voor geldt. Reken houdend met diktes van vloerconstructies kan deze flat 20 meter hoog worden.*

Er geldt voor deze locatie wel een hoogtebeperking, namelijk een goothoogte van 10 m overeenkomstig het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit is echter abusievelijk niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en zal als ambtshalve wijziging in de vaststellingsversie worden meegenomen.

*1. Waarom is voor deze locatie een uitzondering gemaakt?*

Doordat de voormalige drukkerij is aangewezen voor de realisatie van sociale woningen, met maaiveld parkeren ernaast, levert de realisatie van extra bouwvolume op dat beoogde parkeerterrein mogelijk een spanningsveld op met het oplossen van het parkeren. Dit kan een ontwikkelaar eventueel oplossen door bijvoorbeeld parkeren in de ondergrondse voorziening toe te wijzen aan de sociale woningen. De ontwikkelaar kan hierover in overleg treden met de corporatie die de woningen afneemt. Als daarvoor een goede oplossing wordt gevonden, dan kan het bouwvolume ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid alsnog worden gerealiseerd.

*2. Met welke bouwhoogte wordt rekening gehouden?*

Een goothoogte van 10 meter en daarboven een kap van maximaal 4 meter. Echter gelet op de pandbreedte en voorgeschreven hellingshoek zal de maximale bouwhoogte niet worden bereikt. Nu kijkende naar het winnende ontwerp zien wij op p.56 dat de bouwhoogte wel degelijk tot de 14 meter reikt, derhalve tegen de ambtelijke verwachting.

Aanvullende vragen nav winnend ontwerp:

1. Graag een duiding van deze bouwhoogte irt bestemmingsplan en de ambtelijke verwachting in 2021, daarbij betreffende de hellingshoek van het ontwerp en de toetsing aan de voorschriften daaromtrent.

[Redacted text block]

2. Er bestaat een vrijstellingsbevoegdheid voor de realisatie van maximum 6 woningen, uit het plan lezen wij dat de ontwikkelaar heeft gekozen voor 3 middeldure koopwoningen. Hoe kijkt u aan tegen het niet uitnuttend van de volledige wijzigingsbevoegdheid?

*De inschrijving is door de ontwikkelaar geheel voor rekening en risico gedaan. De medewerking aan*

[Redacted text block]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
3. De vrijstelling zou kunnen worden verleend indien de ontwikkelaar de ondergrondse parkeervoorziening tevens voor de corporatiewoningen beschikbaar stelt. Is dit daadwerkelijk het geval? Wat wordt daarover met de afnemende corporatie afgesproken?

*De ontwikkelaar heeft laten zien dat hij in voldoende parkeerplaatsen kan voorzien op maaiveld voor de bewoners van de sociale woningen en het bezoekersdeel kan worden opgelost in het langsparkeren aan de Oostvest wat de ontwikkelaar bij de planvorming mocht betrekken. Daarmee is parkeren in de ondergrondse voorziening voor de sociale woningen niet nodig. De parkeerbehoefte van de drie middeldure woningen kan – net als met de rest van het plan – wel ondergronds worden opgelost.*

Alvast dank voor uw antwoorden.

mvgr

Danny van Leeuwen