



Van	Kenmerk
College	88319
Aan	Kopie aan
Gemeenteraad	wethouder J. Verstand
Datum	Onderwerp
12 april 2019	Verduidelijking raadsvoorstel Moviera, vast te stellen kaders raadsvoorstel

Op 9 april 2019 is het raadsvoorstel voor het woningbouwproject Moviera behandeld in de commissievergadering. Naar aanleiding van deze vergadering is door u verzocht om het gevraagde besluit, hieronder opsommingspunt 2, te verduidelijken. Het besluit luidt als volgt:

Geadviseerd besluit

Het geadviseerde besluit uit het raadsvoorstel d.d. 4 maart 2019 is als volgt:

1. *De ruimtelijke kaders voor het project Moviera vaststellen.*
2. *Bijgevoegd stedenbouwkundigplan (Bijlage 1: voorkeursmodel 2) vaststellen en het beeldkwaliteitplan in ontwerp vaststellen.*

Vooraf

Vooraf merken wij op dat het geadviseerde besluit om zowel het stedenbouwkundigplan vast te stellen en het beeldkwaliteitplan in ontwerp vast te stellen gebruikelijk is bij woningbouwprojecten. Dit advies (deze werkwijze) komt overeen met andere (eerder door de raad vastgestelde kaders voor) ruimtelijke projecten. Zie bijvoorbeeld uw raadsbesluit uit 2017 over het woningbouwproject Dorrestijnplantsoen te Heelsum en uw raadsbesluit uit 2014 voor het project W.A. Scholtenlaan – Houtsniplaan in Doorwerth.

Stedenbouwkundigplan model 2

Wij begrepen dat er wat onduidelijkheid is over wat u nu vaststelt bij punt 2 van het raadsvoorstel, namelijk wat is nu precies het stedenbouwkundig plan. Hier willen wij u extra duidelijkheid over geven.

Indien u instemt met het geadviseerde besluit over het onderdeel stedenbouwkundig plan, dan stemt u alleen in met het stedenbouwkundig plan model 2 (zie ook de bijgevoegde bijlage A en de navolgende afbeelding) en dus niet met de stedenbouwkundige modellen 1 en 3. Ook niet met de andere afbeeldingen in bijlage 1 van het raadsvoorstel. De andere afbeeldingen in bijlage 1 van het raadsbesluit betreffen de inventarisatie van het terrein dan wel voorbeelden van de mogelijke uitwerking van model 2. Deze afbeeldingen zijn dus niet het stedenbouwkundig plan.

Samengevat:

Het 'vast te stellen stedenbouwkundigplan' betreft dus alleen de navolgende afbeelding 'model 2' (zie de bijgevoegde bijlage B).

Afbeelding: Stedenbouwkundigplan, model 2

Ontwerp beeldkwaliteitplan

Indien u instemt met het geadviseerde besluit over het onderdeel ontwerp beeldkwaliteitplan: Het gaat hier met nadruk om een ontwerp beeldkwaliteitsplan. Dat wil zeggen: De eerste versie van een beeldkwaliteitsplan. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld om daar op te reageren gedurende de periode van ter inzage legging die gelijktijdig zal plaatsvinden met het ontwerpbestemmingsplan. Wij beoordelen dan of het plan moet worden aangepast. Daarna (later) stelt u als raad het beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan definitief vast. Kortom, indien u instemt met het voorliggende ontwerp beeldkwaliteitplan dan is dat enigszins richtinggevend, maar nog niet definitief door u vastgesteld.

Opmerkingen

- Wat wij hebben verstaan is dat een groot aantal omwonenden de getoonde architectuur erg mooi vinden (zie de door u op 2 april per mail van omwonenden ontvangen Visie Woonbeleving d.d. 25 maart 2019, Hoofdstuk 4 pagina 6).
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het ontwerp beeldkwaliteitplan als volgt beoordeeld: *“Het voorgestelde architectuurbeeld, geïnspireerd op voorbeelden uit Oosterbeek van begin 20^e eeuw is aansprekend en zal zich naadloos voegen binnen het bebouwingsbeeld. De analyse van het architectuurbeeld is zorgvuldig en kan als input dienen voor verdere uitwerking in het beeldkwaliteitplan.”*

Raadsvoorstel: Vast te stellen kaders

Vast te stellen kaders, toelichting punt 11: De onder punt 11 vermelde in mandeligheid uit te geven groenstroken betreffen ter verduidelijking de groenstroken aan de west- en oostzijde van het plangebied (zie de bijgevoegde bijlage B).

Onderwerp

Verduidelijking raadsvoorstel Moviera, vast te stellen kaders raadsvoorstel

Datum

12 april 2019

Kenmerk

88319

Pagina

2 van 3

Tekening 'Verkaveling uitgeefbaar'

De tekening 'Verkaveling uitgeefbaar' uit bijlage 1 van het raadsvoorstel wordt vervangen door bijgevoegde tekening (zie de bijgevoegde bijlage B). Dit is de nadrukkelijke wens van beide belangengroepen (overleg d.d. 22 maart 2019). Het betreft het verruimen van de particuliere mandelige groenstroken in het oosten en het opnemen van een strook groen in het zuiden met een kwalitatieve verplichting. Deze groenstroken, gelegen in de achtertuinen van de nieuwe woningen, zijn niet openbaar toegankelijk en niet bereikbaar en te betreden voor derden. De nieuwe tekening 'Verkaveling uitgeefbaar' zal worden gebruikt als richtinggevend voorbeeld van de uitwerking van het door u vast te stellen stedenbouwkundigplan van model 2.

Het is de nadrukkelijke voorkeur van omwonenden dat de drie openbaar toegankelijke groenstroken eigendom van de gemeente worden (zie de bijgevoegde bijlage B). Daarmee blijft sturing en regie op deze groenstroken en de openbaarheid. Wanneer deze drie groenstroken in mandeligheid worden uitgegeven aan alle toekomstige bewoners van het plangebied kunnen er juridische en financiële problemen ontstaan. Dit doordat deze drie groenstroken gemakkelijk voor iedereen toegankelijk en bereikbaar zijn (want niet geheel omsloten door privéterreinen).

Ten eerste is het juridisch de vraag of deze drie groenstroken openbaar toegankelijk (kunnen) blijven voor anderen dan de toekomstige bewoners van het plangebied. De toekomstige bewoners kunnen dan aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade als gevolg van bijvoorbeeld letsel door vallende takken.

De bedoeling van deze drie groenstroken is juist om deze ook openbaar toegankelijk te maken met het idee dat je vanuit de omgeving door deze nieuwe woonwijk kan wandelen.

Uiteindelijk heeft dit juridische aspect ook financiële consequenties. De verkoopbaarheid (lagere VON verkoopopbrengst) van de woningen verslechtert door o.a.; complexe juridische VVE-constructie (mandeligheid) en bijkomende beheer- en onderhoudskosten van de drie groenstroken. Dit resulteert in een lagere residuele grondwaarde c.q. koopprijs van het project voor de gemeente.

Bijlagen:

- Bijlage A: Vast te stellen Stedenbouwkundigplan: Model 2
- Bijlage B: nieuwe richtinggevende tekening 'Verkaveling uitgeefbaar'

Onderwerp

Verduidelijking raadsvoorstel Moviera, vast te stellen kaders raadsvoorstel

Datum

12 april 2019

Kenmerk

88319

Pagina

3 van 3