



Gemeente
Woudenberg

Memo

Onderwerp : bestemmingsplan Koningin Julianaplein

Verzonden aan: gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: college van B&W
Datum: 19 mei 2020

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Koningin Julianaplein in de raadscommissie van 6 mei jl. komen wij zoals toegezegd door wethouder D.P. de Kruif op een tweetal zaken bij u terug.

1. Onderzoek aanpassen derde bouwlaag

Wij hebben de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd te bezien of het wenselijk is om het gebouw te voorzien van een terugliggende derde bouwlaag dan wel de derde bouwlaag te voorzien van een soortgelijke constructie als bij het project van Reinaerde aan de Prins Hendriklaan. Op 13 mei jl. hebben wij bijgevoegd advies ontvangen. In het kort komt het erop neer dat de commissie adviseert geen constructie zoals bij de Prins Hendriklaan toe te passen. Dit zou namelijk betekenen dat het hele gebouw een andere architectuur dient te krijgen waardoor er een gebouw ontstaat met een (zwaardere versteende) uitstraling die veel stedelijker is dan het voorliggende transparante ontwerp.



Huidig ontwerp (zie ook de impressies in de bijlage)

De commissie geeft daarnaast aan dat een terugliggende derde bouwlaag of een flauwe kap een passende verfijning van het ontwerp zou kunnen zijn. Daarbij wordt al wel opgemerkt dat het programma op de bovenste verdieping dan echter wel aanmerkelijk dient te worden verkleind. Wij hebben deze optie op 14 mei jl. met de initiatiefnemers besproken. Door het ontwerp van het gebouw, met een centrale gang in het midden, is het niet mogelijk om aan de noord- dan wel

zuidzijde de derde bouwlaag terug te leggen. Dit zou dan met minimaal 2 meter moeten gebeuren om de buitenruimte op het dak van de tweede verdieping te kunnen realiseren. Door de vaste afstand aan de binnenkant, in verband met de centrale hal, blijft er onvoldoende ruimte over om nog goede appartementen te kunnen realiseren. Tevens zou bij een terugliggende kap de volledige constructie moeten worden aangepast met als gevolg dat dit ten kosten gaat van parkeerplaatsen in de kelder. Wat wel mogelijk zou zijn is het weglaten van de twee bovenste appartementen aan de westzijde (de zijde van het Koningin Julianaplein). Om meerdere redenen raden wij u dit achter af:

- Het betreft, zonder aanpassing van het ontwerp van het gebouw, geen verbetering van de uitstraling van het gebouw: er is letterlijk een deel weggelaten van een zorgvuldig ontworpen gebouw.
- Het betreffen twee sociale huurappartementen, waarvan er op elke bouwlaag 2 geprogrammeerd zijn aan de westzijde van het gebouw, die dan dus niet gerealiseerd zullen worden. Het aantal appartementen wordt teruggebracht naar 28 appartementen waarvan slechts 4 in de sociale huursector. Twee appartementen vanuit de midden of vrije sector omzetten naar sociale huur is financieel niet haalbaar.
- De appartementen worden nul-op-de-meter dan wel bijna energieneutraal gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken zijn er 198 zonnepanelen op het dak voorzien. Door het weglaten van de twee sociale huurappartementen blijft er onvoldoende dakoppervlak over om voldoende zonnepanelen te kunnen realiseren.

Gelet op bovenstaande raden wij u af om tot een wijziging van de bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan over te gaan.

2. Proces totstandkoming plan i.r.t. de Doelgroepenverordening

Door de fractie van de PvdA/GroenLinks zijn vragen gesteld over het moment van indiening van het plan in relatie tot de inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening.

Wij zijn sinds medio 2018 in overleg met initiatiefnemers over de mogelijke herontwikkeling van het Koningin Julianaplein. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een principeverzoek dat op 7 januari 2019 is ingediend. Op 21 maart 2019 (zij bijlage) hebben wij positief geoordeeld over het principeverzoek. Uitgangspunt was toen al de realisatie van 30 appartementen, waarvan 6 sociale en 6 in de categorie middenhuur. De Doelgroepenverordening is door u in de raad van 11 juli 2019 vastgesteld en op 1 augustus 2019 in werking getreden. Op dat moment hadden wij dus al positief geoordeeld over het plan. De sociale huurwoningen hebben een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens (737,14 euro, prijspeil 1/1/2020) en worden voor een periode van 20 jaar toegewezen aan de doelgroepen voor sociale huurwoningen. Dit conform de Doelgroepenverordening. De beantwoording van de schriftelijke vraag van de GBW, waarin wij aangaven dat het plan is ontwikkeld voor de inwerkingtreding van de Doelgroepenverordening, had betrekking op de oppervlaktes van de appartementen.

