

Amendement

Voorstel nr. A1

Datum raadsvergadering: 31 januari 2019

Onderwerp: Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Beek

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

Het raadsvoorstel inclusief de vast te stellen Notitie Ruimtelijke Uitgangspunten Herontwikkeling (14 december 2017) aan te vullen dan wel te wijzigen op de volgende punten:

1. Het bijgevoegde schetsplan niet als uitgangspunt te nemen, maar ter kennisgeving aan te nemen;
2. Alle bouwwerken op deze locatie krijgen de bestemming wonen;
3. Voor de nieuwbouw aan de noordwestzijde van de villa geldt:
 - a. twee duidelijk onderscheiden bouwwerken passend in het straatbeeld: één bouwwerk aan de voorzijde (Rijksstraatweg) en één (ondergeschikt) bouwwerk aan de zijde Van Hasseltstraat.
 - b. het bouwwerk aan de Van Hasseltstraat is duidelijk ondergeschikt aan het bouwwerk aan de voorzijde (Rijksstraatweg) en deze ondergeschiktheid komt tot uitdrukking in de verhouding 40%-60% bruto-vloeroppervlak c.q. bouwvolume, alsmede de breedte van de voorgevel;
 - c. het bouwwerk aan de voorzijde/Rijksstraatweg heeft maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf straatniveau ter plaatse. Het bouwwerk aan de zijde van de Van Hasseltstraat heeft maximaal 2 bouwlagen gemeten vanaf straatniveau ter plaatse; de hoogste bouwlaag kan eventueel bestaan uit een dakconstructie, die zich voegt naar het straatbeeld ter plaatse (aan de Van Hasseltstraat is alleen een schilddak toegestaan);
 - d. aan de westzijde van het perceel heeft de bebouwing een afstand tot de erfgrans van minimaal 2 meter.
 - e. aan de noordzijde (achterzijde) van het perceel (zijde Van Hasseltstraat) bedraagt de afstand van de bebouwing tot de erfgrans minimaal 3 meter;
 - f. vanaf de Rijksstraatweg tot aan de Van Hasseltstraat is er tussen de westelijke zijgevel van de villa en de nieuwbouw een onbebouwde strook die minimaal 7 meter breed is;
 - g. de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat door de hiervoor bepaalde afstanden tot de erfgrans en de breedte van de onbebouwde strook ten opzichte van de villa mag voor maximaal 75% worden bebouwd;
 - h. het project 'water werkt' te integreren in het plan;
4. Bebouwing binnen de in de nota aangeduide kaders dient te blijven.
5. In het kader van het duurzaamheidsbeleid gaat het college in gesprek met de projectontwikkelaar over energieneutrale nieuwbouw.

Overwegende dat:

De gemeente in de woonagenda 2016 t/m 2025 de ontwikkelingsrichtingen voor het wonen weergeeft, waarbij aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en leefbaarheid in de woonwijken;

Het voormalig monumentale gemeentehuis Ubbergen zich bevindt in historisch dorpsgebied; de Nota Ruimtelijke kwaliteit (2015) voor de deelgebied-categorie "Historisch dorpsgebied" op hoofdlijnen kaders geeft, waarvoor geldt: respect voor de bestaande bebouwings- en omgevingskarakteristiek waarbij bouwmassa's zich dienen te voegen;

De Nota Ruimtelijke kwaliteit (2015) daarnaast nog 10 uitgangspunten ten behoeve van het zorgvuldig omgaan met monumenten geeft;

In het Herontwikkelingsplan van de gemeente uit 2014 sprake is van maximaal 15 appartementen waarvoor de ruimtelijke kwaliteit zich moet uiten door handhaving van de oorspronkelijke villa en de sloop en vervanging van de aanbouwen door nieuwbouw die meer past in de maat en schaal van de bebouwing aan de Rijksstraatweg en de woonwijk aan de van Hasseltstraat; de Raad op 14 juli 2016 t.b.v. aangepaste planontwikkeling in meerderheid heeft meegegeven aandacht te hebben voor cultuurhistorische waarden, een kwalitatieve en kwantitatieve stedenbouwkundige inpassing en voor een goede parkeerbalans;

De nota Ruimtelijke Uitgangspunten Herontwikkeling (14 december 2017) een aantal waardevolle uitgangspunten geeft die kunnen rekenen op draagvlak bij belanghebbenden;

Met het voorschrijven van twee losstaande bouwwerken aan de west- en noordwestzijde van de villa wordt voorkomen dat een dominant flatachtig gebouw ontstaat, dat de gewenste openheid rond de monumentale villa optisch te niet doet.

Het draagvlak voor de herontwikkeling alleen ontstaat als deze zorgvuldig uitgewerkt wordt qua maat, schaal en grootte, zodat deze past in de omgeving en in overeenstemming is met bovenstaande uitgangspunten;

Partijen ten aanzien van de bijgevoegde ontwerpschets verontrust zijn over met name de invulling van de kwantitatieve inpassing van de nieuwbouw (maat, schaal en grootte) t.a.v. de afstand tot de erfgrans, afstand tussen de villa en de nieuwbouw, het aantal bouwlagen van de nieuwbouw en de massaliteit van de bouwwerken;

Ten aanzien van de goede parkeerbalans geldt de door de Raad vastgestelde Integrale Mobiliteitsvisie Berg en Dal 2016 – 2026 die stelt dat, behoudens uitzonderingen, bij nieuwe ontwikkelingen parkeren in principe op eigen terrein plaatsvindt

Ondertekening en naam:

CDA Rob Verheijen, Dave van Loon, Wim Bakker, Wilm Janssen
Voor Berg en Dal Jos Peters, Ellen van Broekhoven
D66 Tessa Vorderman
VOLG Johanna Brouwer, Erik Weijers
VVD Mechteld ten Doesschate