

Technisch vragen D66 over Bestemmingsplan Centrumgebied Waldervaart

Het nu voorgelegde bestemmingsplan omvat een bouwprogramma van 120 woningen. Dat aantal is niet gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, ook niet nu de algemene afwijkingsbevoegdheid ex artikel 8.3. van de regels is omgezet naar een vast bouwrecht.

Die 120 woningen zullen zijn gebaseerd op het mogelijk te realiseren gebruiksoppervlak (GBO) op de twee voor woningbouw bestemde locaties.

De vraag is hoe groot dat totaal GBO in m2 is waarop die 120 woningen zijn gebaseerd in

1. de situatie waarop er sprake is van maximaal 3 bouwlagen (het oorspronkelijke bestemmingsplan)
2. de situatie waarbij sprake is van de 5e en 6e bouwlaag volgens het nu voorgelegde bestemmingsplan

Is er binnen dat GBO al een onderverdeling naar woninggrootte in GBO en bijbehorende aantallen gemaakt en zo ja hoe ziet die onderverdeling er dan uit?

Antwoord:

De vragen van de fractie van D66 zijn op dit moment nog niet te beantwoorden. Het plan is nog niet in de voorbereidingsfase van het planproces. Pas bij het uitwerken en verlenen van de omgevingsvergunning is deze informatie voorhanden. Overigens is het verlenen van de omgevingsvergunning (passend binnen het bestemmingsplan) een bevoegdheid van het college.

In voorliggend plan is niet gerekend met het Gebruiksoppervlak maar met het Brutovloeroppervlak. Het Gebruiksoppervlak is afhankelijk van de exacte vorm van de woninggebouwen en dat is nog niet bekend. Ter toelichting onderstaande illustratie.

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd nuttig oppervlak (GNO)	Functioneel nuttig oppervlak (FNO)	Woon-/ Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeerruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling/ buitenberging
				Horizontaal verkeeroppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiewanden		
	Terra - oppervlak	Scheidingsconstructies tussen gebruiksfuncties				
		Niet-toegankelijke leidingschachten				
		Statische bouwdelen				
		Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie		
Ruimten lager dan 1,5 m1						

Er ligt voor voorliggend plangebied nog geen concreet bouwplan. Middels het bestemmingsplan wordt vastgelegd aan welke eisen zo een bouwplan moet voldoen en binnen welk bouwvlak er gebouwd mag worden. Zo is het bouwvlak voor het woongebouw in het noordwestelijke deel van het plangebied ca. 4.568,3 m² groot, met een bebouwingspercentage van 55% (= maximaal 2512,6m² bebouwbaar). En is het bouwvlak voor het woongebouw in het noordoostelijke deel van het plangebied ca. 6.045,3 m² groot, met een bebouwingspercentage van 55% (= maximaal 3324,9m² bebouwbaar). Dit gaat om de voetprint van de te bebouwen woongebouwen, niet om het gebruiksoppervlak van de woningen zelf. Hieronder een inzicht in het bestemmingsvlak (gehele gele vlak) en het bouwvlak (binnenste gele vlak). Binnen het bouwvlak wordt 1 van de woongebouwen gerealiseerd, met inachtneming van onder meer bovengenoemde eisen. Het groene ingekleurde gedeelte van het gebied waar nu nog een maatschappelijke bestemming op rust wil het college met de bestemmingsplanwijziging bestemmen als groen.



Het aantal woningen in het plan kan variëren van 120 tot 140. Daarbij volgen we de in het coalitieakkoord afgesproken percentages sociale koop en/of huur. Hoe groot (in oppervlakte) de woningen worden is nog niet aan te geven. Dat is ook afhankelijk van het aantal woningen dat de ontwikkelaar wenst te bouwen.

Kortom, concreet steekt het bouwplan anders in elkaar dan door de fractie van D66 benoemd in hun vraag. Met bovenstaande toelichting hoopt het college de fractie van D66 evengoed tegemoet gekomen te zijn aan de gestelde vragen.