



Aan

De leden van de gemeenteraad

Zaakid

0637462607

Van

Het college/wethouders Rosier, Paalvast en Van Driel

Datum

9 juli 2019

Onderwerp

Eindverslag samenspraak woningbouw Noordrand Oosterheem

Bijlagen

Op 4 december 2018 heeft het college het procesvoorstel samenspraak vastgesteld voor de woningbouwplannen aan de Noordrand in Oosterheem. Het betreft een programma van 210 woningen (85 eengezinswoningen en 125 appartementen) aan de Amstelstroom, Berkelstroom en Thomas Morelaan.

Op 23 januari 2019 was er een informatiebijeenkomst en heeft de omgeving kunnen reageren op de plannen.

Tot en met 6 februari 2019 zijn reacties binnengekomen van individuele omwonenden en van omwonenden die een groep vertegenwoordigen. De reacties zijn in de vorm van een samenvatting per thema beantwoord en verwerkt in een samenspraakverslag.

Op de situering van de twee appartementengebouwen in veld 1 zijn veel reacties binnengekomen die gaan over de beperking van het uitzicht en de schaduwwerking van de twee nieuwe appartementengebouwen in veld 1. Een groep bewoners van het naastgelegen woongebouw Nuova Campagna aan de Amazonestroom heeft een tweetal eigen varianten ingediend. Initiatiefnemer MRP Development heeft samen met specialisten van de gemeente een variantenstudie gemaakt. Dat is ook de reden dat de afronding van het eindverslag van de samenspraak langer heeft geduurd. Er zijn meerdere alternatieven bekeken, die uiteindelijk zijn teruggebracht tot de onderstaande twee hoofdvarianten.

1. Geoptimaliseerde oorspronkelijke variant 23 januari 2019 met twee appartementengebouwen langs de Amazonestroom. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden heeft MRP Development de footprint van beide appartementengebouwen iets vergroot en is er een bouwlaag van afgehaald.
2. Geoptimaliseerde bewonersvariant (waarin 1 van de 2 appartementengebouwen verplaatst is naar de kant van het Bentwoud).



Figuur 1 – variant 1 - geoptimaliseerd oorspronkelijke 23/1



Figuur 2 – variant 2 - geoptimaliseerd bewoners



Op hoofdlijnen zijn beide varianten mogelijk. Op onderdelen komt de ene variant beter uit de vergelijking dan de andere, maar de verschillen zijn niet erg groot wat de keuze lastig maakt.

Wat ook meespeelt is dat het college in december 2018 al een [besluit](#) heeft genomen over de verkavelingsschets, beide varianten in het bestemmingsplan passen en er vanuit stedenbouwkundig opzicht geen duidelijke voorkeur is voor één van de varianten.

Op basis van alle beschikbare informatie heeft het college een afweging gemaakt en besloten om vast te houden aan de oorspronkelijke verkavelingsvariant met in veld 1 twee appartementengebouwen langs de Amazonestroom. Maar dan wel op basis van het geoptimaliseerde voorstel van MRP Development. Hierbij wordt één bouwlaag van beide appartementengebouwen afgehaald in combinatie met het vergroten van de footprint van het gebouw, waardoor voor een deel tegemoet wordt gekomen aan de reacties van omwonenden.

Het is aan MRP Development om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Zij moeten hun plannen nog verder uitwerken en het moment van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is nu nog niet bekend. Als het bouwplan in het bestemmingsplan past en er wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand en de plannen voldoen aan de technische bepalingen van het Bouwbesluit, moet de gemeente een vergunning verlenen. Dat loopt via een reguliere (8 weken) WABO-procedure met de bijbehorende wettelijke bezwaar en beroepsmogelijkheden.

Er zijn ook vragen gesteld over de situering van de westelijke in/uitrit van veld 1 in relatie tot het inschijnen van koplampen in woningen aan de Berkelstroom. Het college heeft ook daar een afweging voor gemaakt en besloten de verkeersveiligheid van bewoners en gebruikers van veld 1 te laten prevaleren boven het individuele belang van een beperkt aantal inwoners. De locatie van de inrit/uitrit wordt daarom niet aangepast.

Het collegebesluit wordt samen met het eindverslag samenspraak op de wijkwebsite gepubliceerd. Het collegebesluit vormt ook de basis voor de verdere bouwplanontwikkeling met de bijbehorende vergunningaanvragen door beide initiatiefnemers ERA Contour en MRP Development.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : De heer Ir. R. Pronk

Telefoonnummer : 079 - 346 9930

E-mailadres : r.pronk@zoetermeer.nl