

WIJZIGINGSPLAN CHARLOTTE DE BOURBONSTRAAT

bestemmingsplan Wippolder



Voorschriften. **Concept**

Artikel 1: Aanvullende bepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1: het plan:
 wijzigingsplan Charlotte de Bourbonstraat bestemmingsplan
 Wippolder, bestaande uit deze voorschriften en de onder 2
 bedoelde plankaart;
- 2: de kaart:
 de van het plan deel uitmakende tekening nummer RO 28-21-02.

Artikel 2: Van toepassing verklaring

Op deze wijziging zijn de voorschriften van bestemmingsplan Wippolder, zoals vastgesteld op 25 juni 1998 en goedgekeurd op 18 februari 1999, van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn opgenomen onder categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan Wippolder;
- b. maximaal 42 woningen in dit plan zijn toegestaan;
- c. het toegestaan is om maximaal 30 % van het totale oppervlak per woning te gebruiken voor de uitoefening van een bedrijf, een kantoor, een praktijk aan huis, dienstverlening en sociaal-culturele doelenden, mits behorend tot categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan Wippolder;
- d. de gronden onder peil uitsluitend bestemd zijn voor bergingen, parkeren, trappen, liften en afvalcontainers;
- e. ten hoogste 1750 m² voor parkeervoorzieningen onder peil voor motorrijtuigen en fietsen is toegestaan, waarbij minimaal 1 parkeerplaats voor een woning en/of bedrijf van 50 m², minimaal 1,2 parkeerplaats voor een woning en/of bedrijf van 100 m² en minimaal 1,5 voor een woning en/of bedrijf van 150 m².
- f. boven de bij de bestemming Woon- en/of bedrijfsdoeleinden op de plankaart vermelde bouwhoogte geen kap of binnen een denkbeeldige kap passende dakopbouw is toegestaan, behoudens een opbouw ten behoeve van technische installaties;
- g. binnen de bebouwingsgrenzen, waar geen bouwhoogte is aangegeven, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2,5 m. en één nooduitgang boven de grond is toegestaan met een maximum oppervlak van 3,5 m² en een maximum bouwhoogte van 2,5 m;

en voorts de aanduidingen op de kaart gelden.

Artikel 3: Slotbepaling

Dit plan kan aangehaald worden onder de naam "Wijzigingsplan Charlotte de Bourbonstraat, bestemmingsplan Wippolder".

Toelichting

Behorende bij het "Wijzigingsplan Charlotte de Bourbonstraat, bestemmingsplan Wippolder".

Inhoud:	I.	Inleiding
	II.	Huidige regeling
	III.	Bouw- en inrichtingsplannen
	IV.	Juridische vormgeving
	V.	Financiële uitvoerbaarheid

Inleiding.

Aan de Charlotte de Bourbonstraat in de wijk Wippolder stond de zogenaamde Maranathakerk. In verband met herschikking van het gebruik van diverse gebedsruimten, heeft het kerkbestuur de procedure tot verkoop van het pand en bijbehorend kavel in 2000 gestart. Eind 2001 is het pand in brand opgegaan en uiteindelijk gesloopt.

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Wippolder", dat is vastgesteld door de Raad in juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 februari 1999, was de mogelijkheid voor beëindiging van het kerkelijk gebruik al voorzien. Daarom is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen naar "Woon en/of bedrijfsdoeleinden".

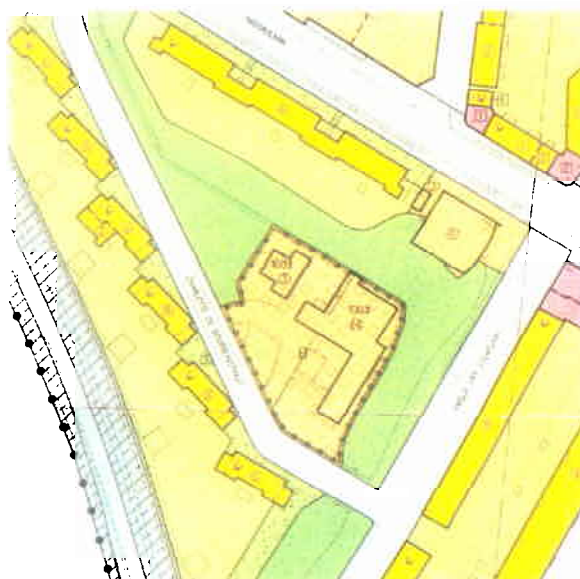
In de afgelopen jaren is gewerkt aan een woningbouwplan dat voldoet aan deze wijzigingsmogelijkheid. Het voorliggende wijzigingsplan is de juridische vertaling.

Huidige regeling.

Waar vroeger de kerk stond is de bestemming Maatschappelijke doeleinden opgenomen. Het totale terreinoppervlak met deze bestemming is ongeveer 2800 m² groot.

Binnen deze bestemming is ter plaatse van de kerk en de aan-/bijgebouwen een bebouwingsvlak aangegeven met een goothoogte van 14 m. Dit vlak meet circa 688 m². Naast de kerk is in het bestemmingsplan ook de mogelijkheid opgenomen om een dienstwoning te maken met een goothoogte van 3 m en een oppervlak van 147 m². In totaal is aldus 835 m² bebouwing mogelijk.

Ter plaatse van het bestemmingsvlak is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing ten behoeve van het maken van Woon- en/of bedrijfsdoeleinden met bijbehorende nevenruimten zoals bergingen en garages, open terreinen, paden, parkeergelegenheden en groenvoorzieningen. Bedrijven zijn toegestaan uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Bij vervangende nieuwbouw is een appartementencomplex toegestaan met een bouwhoogte (is goothoogte) van 15 m.



Bouw- en inrichtingsplan.



Bovenstaand is een schets gegeven van het voorgenomen bouw- en inrichtingsplan. Ter plaatse van de "oude" hoofdmassa is een trommelvormig appartementencomplex gedacht met vijf en deels vier bouwlagen. Bij het complex hoort een ondergronds bouwwerk waarin parkeren en bergingen zijn opgenomen. De bebouwing boven en onder de grond is zo gesitueerd dat bestaande waardevolle bomen gehandhaafd kunnen worden. Deze zijn op de schets aangegeven. Ook kan het water worden uitgebreid zoals aangegeven.

Het oppervlak van de "trommel" inclusief de $\pm 60 \text{ m}^2$ grote binnenplaats is $\pm 765 \text{ m}^2$. Met andere woorden $\pm 77 \text{ m}^2$ of 11% meer dan het bebouwd oppervlak van de voormalige bebouwing en $\pm 50 \text{ m}^2$ of 7% meer dan het in het bestemmingsplan ter plaatse van de oude kerk aangegeven bebouwingsvlak, dus exclusief de nog toegestane dienstwoning van 145 m^2 . De "trommel" ligt ten oosten van een "zichtlijn" vanuit de noordelijk gelegen woning. Op dat punt is de bebouwing ook lager, namelijk 4 lagen of circa 12 m.

Het bovengrondse bouwvolume is inclusief de binnenruimte minder dan het bestemmingsplan nu toestaat. Gezien het feit, dat het bouwvolume minder is dan toegestaan, is ook de slagschaduw beperkter. De "trommel" ligt, met uitzondering van een heel klein vlak boven het water, binnen het bestemmingsvlak voor "Maatschappelijke Doeleinden". Te zijner tijd kan deze overschrijding met een binnenplanse vrijstelling geregeld worden. Buiten de verticale projectie van het gebouw liggen onder het maaiveld een parkeergarage en een nooduitgang boven het maaiveld. Ook de toegangspaden naar de garage en naar de woningen liggen in het bestemmingsvlak voor "Woon- en/of bedrijfsdoeleinden". Het oppervlak van de

ondergrondse garage, toerit en nooduitgang is in totaal ± 1565 m². Naast het gebouw ligt dus circa 800 m². Naast de stoep is een plek gereserveerd voor ondergrondse afvalcontainers.

In de "trommel" zijn per woonlaag tien "taartpunten" voor wonen bestemd en één punt biedt plaats aan trappen en de lift. De indeling voor de bewoning is bijzonder flexibel. Zeer kleine appartementen met een oppervlak van nog geen 50 m² zijn mogelijk, maar ook appartementen met het dubbele of zelfs meervoudige oppervlak, zoals de geplande penthouses op de vijfde laag. Zodoende zal het complex tussen de 22 en 42 appartementen kunnen omvatten. Meest waarschijnlijk lijkt nu een aantal van circa 30 à 35. De appartementen zijn bereikbaar via een toegangspad waarnaast een ondergrondse containerplek kan worden gemaakt.

Onder het blok en het maaiveld ernaast is een garage met circa 44 parkeerplaatsen gepland. Zodoende is voldoende parkeerruimte aanwezig voor het maximaal mogelijke woningaantal. Voor de penthouses zijn dan 2 plaatsen per woning aanwezig en verder 1 plaats per "taartpunt". Het ondergrondse bouwvolume wordt afgedekt met gras. Alleen bij het toegangspad naar de woningen, de inrit naar de garage en bij de vluchtweg is dit niet het geval. De vluchtweg is in oppervlak en bouwhoogte beperkt.

De open groene ruimte naast het bouwvolume dat nu grotendeels in eigendom is van de ontwikkelaar, zal worden ingericht als (openbaar) groen (met een speelplek) en water. Aan het laatste is in de wijk grote behoefte. Uitbreiding van water past ook in het beleid dat gemeente en Hoogheemraadschap voorstaan en wordt tegenwoordig bij iedere herstructurering geëist. In totaal wordt het wateroppervlak met ± 500 m² uitgebreid. Dit is ruim voldoende als compensatie voor de herstructurering van nog geen 3000 m².

Juridische vormgeving.

De voorschriften van het bestemmingsplan "Wippolder" met betrekking tot de bestemming Woon- en/of bedrijfsdoeleinden zijn van toepassing alsmede de algemene en overige bepalingen zoals genoemd in de daarbij horende artikelen. Binnen de bestemming Woon-/en/of bedrijfsdoeleinden wordt echter alleen een categorie 1 bedrijf uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze beperking is opgenomen omdat het gebouw nu alleen voor bewoning is gedacht en omdat de huidige milieubepalingen stringenter zijn ten opzichte van de menging van en afstand tussen wonen en bedrijfsvoering. Daarnaast is de ruimtelijke context van de locatie niet zodanig dat een zwaardere bedrijfsvoering aannemelijk of wenselijk is. Binnen de woning kan een deel van het vloeroppervlakte gebruikt worden voor "werken aan huis", mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Wanneer maximaal 30 % van het vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van "werken aan huis" is er nog sprake van het in overwegende mate handhaven van de woonfunctie. Verder is een regeling voor ondergrondse bouwwerken in de voorschriften opgenomen. De bouwhoogte van het appartementencomplex is beperkt tot 15 m en deels 12 m (circa 13 m vanwege de borstwering van de dakterrassen) waarboven een kap of dakopbouw anders dan noodzakelijk voor de technische ruimten niet is toegestaan. Verder zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals

speeltoestellen mogelijk gemaakt. Tenslotte is de mogelijkheid van een nooduitgang in de voorschriften opgenomen. Volledigheidshalve zijn de van toepassing zijnde voorschriften uit bestemmingsplan Wippolder bijgevoegd.

Financiële uitvoerbaarheid.

Alle kosten voor realisatie van de bouwwerken en de gebouwen alsmede benodigde voorzieningen en aanpassingen aan het water en het openbaar groen zijn ten laste van de ontwikkelaar.