



# Bestemmingsplan Voormalig Acmesa-terrein

9 mei 2022

## Programma 9 mei 2022

1. Opening door wethouder Karin Dekker
2. Bouwhoogte appartementengebouw hoek Rolderstraat/Prins Hendrikstraat
3. Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan
4. Procedure bestemmingsplan (Ger Lindeman)
5. Wat verder ter tafel komt
6. Sluiting

# Huidige situatie



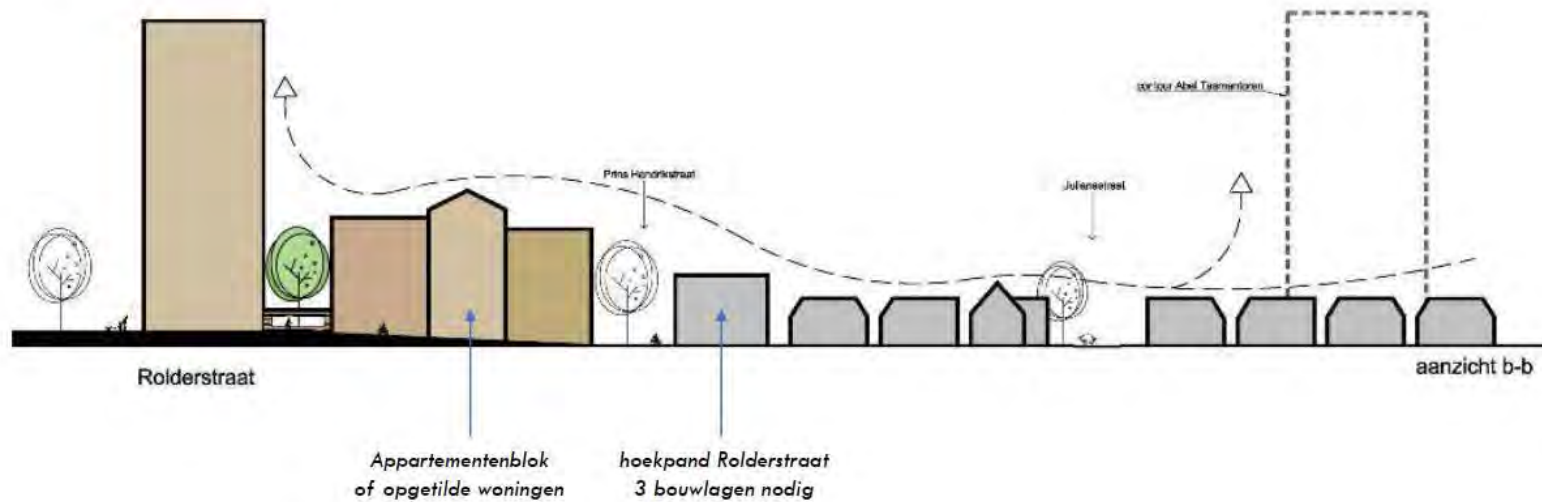
# Stedenbouwkundig ontwerp



Programma:  
34-36 grondgebonden  
woningen (BEMOG)

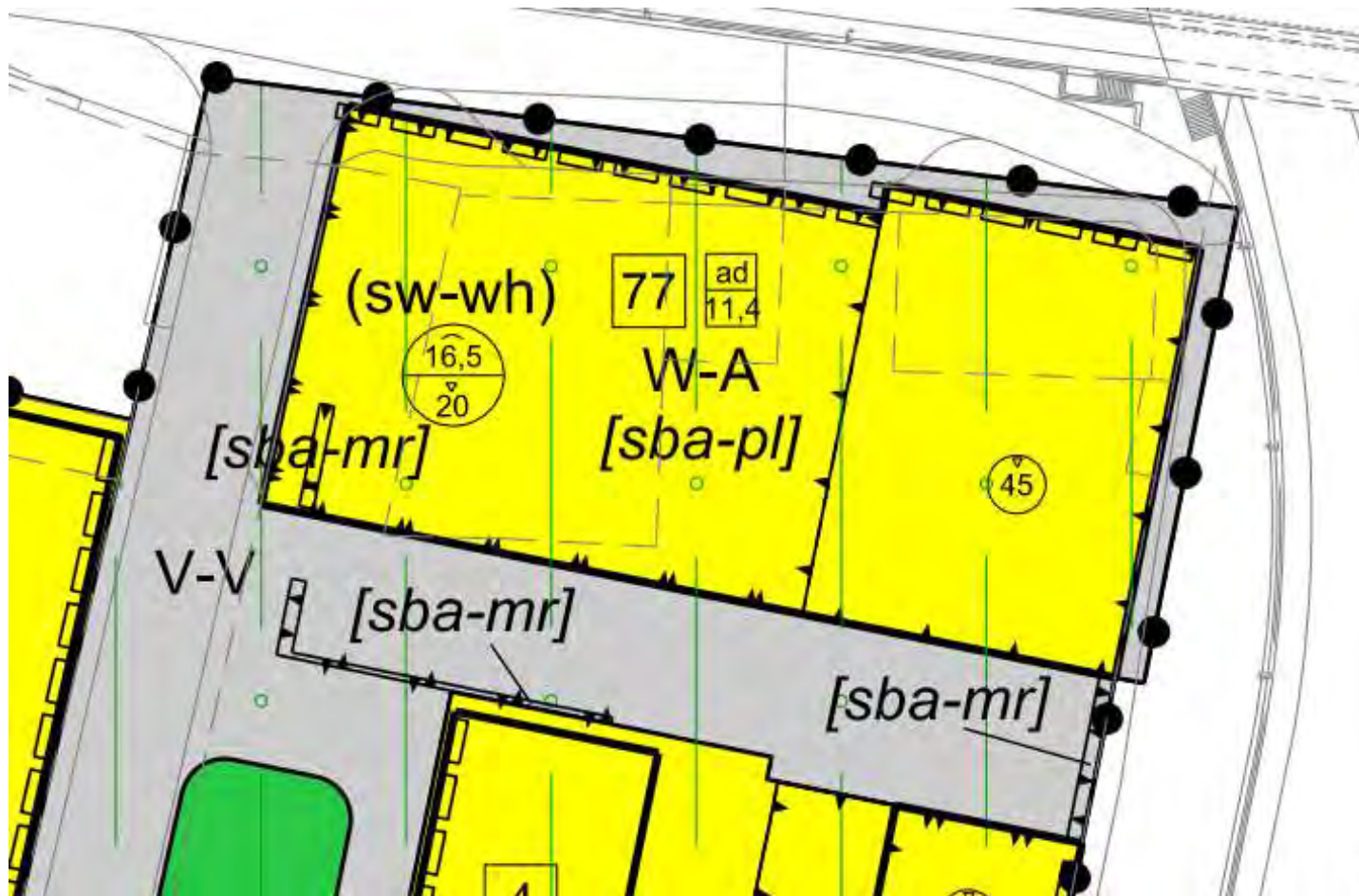
74-77 sociale  
huurappartementen-  
(Actium)

# Beeldkwaliteitsplan



Ontwerp-  
bestemmingsplan  
Voormalig Acmesa-  
terrein





Goothoogte =  
16,5 meter  
Bouwhoogte =  
20 meter  
ad 11,4=  
peilhoogte van  
het bouwvlak

## Bouwhoogte hoek Rolderstraat – Pr. Hendrikstraat

- In eerdere communicatie: gebouw wordt 16 meter hoog
- Ontwerp bestemmingsplan: goothoogte is 16,5 meter en bouwhoogte 20 meter
- Feitelijk is de goothoogte 18,5 meter en de bouwhoogte 22 meter
- Deze hoogten zijn niet actief gedeeld met omwonenden
  
- Vraag college: welke hoogte hebben partijen echt nodig voor bouwprogramma?



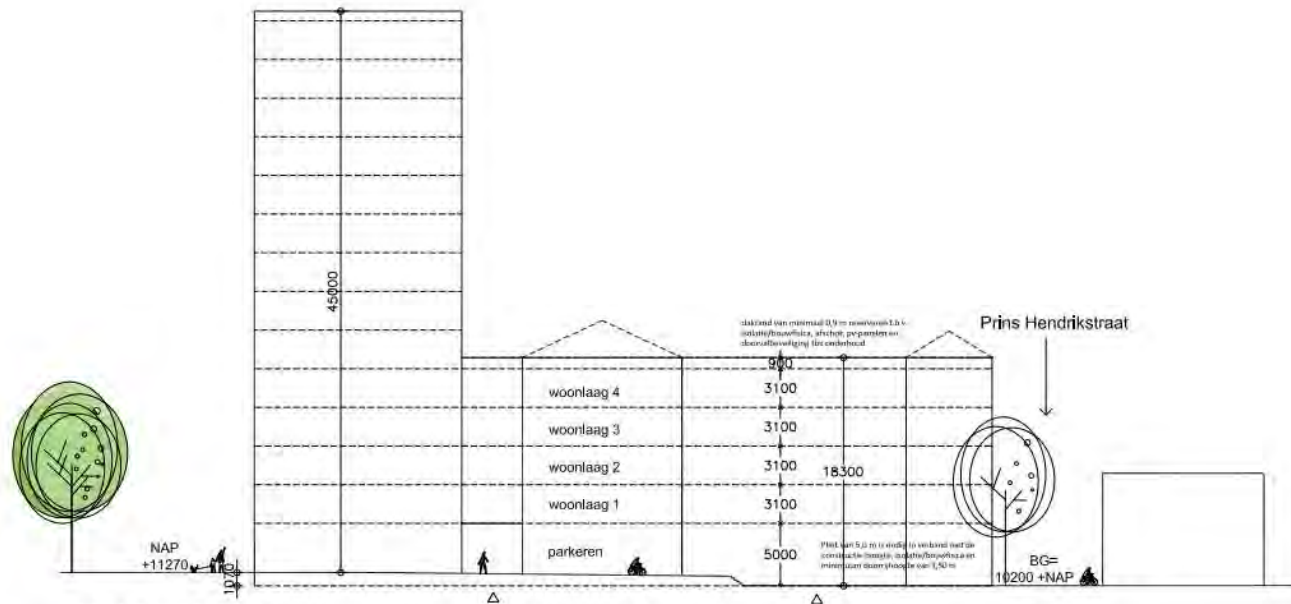
# Bouwhoogte

- Lage appartementencomplex; 20 appartementen (5 per laag, 4 woonlagen)
- Parkeren op maaiveldhoogte (peil Prins Hendrikstraat)
- Actium hanteert zware isolatie-eisen voor gevels, daken en vloeren (dikker)
- Dakrand is nodig voor omkleden zonnepanelen (mooier)
- Bouwhoogte: parkeerlaag (= 5 meter) + 4 woonlagen (= 12,40 meter) + dakrand (=1 meter)

**Ofwel 18,40 meter**

- Zadeldak op deel 5<sup>e</sup> bouwlaag:
  - eis uit beeldkwaliteitsplan
  - wordt gebruikt als technische ruimte door Actium

# Bouwhoogte (schematisch)



## Rolderstraat

Deze tekening geeft een beeld voor de minimaal benodigde hoogte, maar kan niet gezien worden als definitieve hoogte. Dit kan namelijk nog iets wijzigen naar boven om verschillende redenen, hierbij moet je denken aan:

- Bouwfysische en/of akoestische eisen vanuit het bouwbesluit.
- De hoogte van het hellende dak afhankelijk van het aantal benodigde pv panelen welke op het dak worden gemonteerd.

## Ingediende zienswijzen (1)

20 zienswijzen ontvangen (komt nog bericht van ontvangst); vaker aangedragen punten

- Parkeren (tbv van omwonenden en nieuwbouw)
  - Parkeernormen + straatparkeren in Prins Hendrikstraat
- Woningbouwprogramma
  - Toets aan woonvisie en woonprogramma
- Water – riolering
  - Waterbergende kratten

## Ingediende zienswijzen (2)

- Permanente ontsluiting naar Rolderstraat
  - visie Stadsboulevard
- Locatie en grootte speeltuin
  - Speeltuin is ook wadi/toets aan visienota BOSS
- Leefbaarheid – verdubbeling inwoners Oranjebuurt
  - Toetsen aan status “schil rond centrum”

## Ingediende zienswijzen (3)

- Bouwwijze/heien – schade
- Bouwverkeer – route en schade
- Invoeren éénrichtingsverkeer (voor- en tegenstander)

Belangrijke onderwerpen! Maar niet voor bestemmingsplan.....

- Bouwwijze afhankelijk van sondering en bouwer: gemeente wil 0-meting/opname
- Bouwverkeer bij voorkeur door Oranjobuurt – moet wel kunnen
- Eénrichtingsverkeer: vraagt nadere verkenning (noodzaak, draagvlak, etc.)

## Procedure Bestemmingsplan Acmesa

- Procedure tot nu toe
- Vervolg procedure

## Formele procedure tot nu toe

- Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage van 24 november 2021 t/m 4 januari 2022
- Gelegenheid om zienswijzen in te dienen
- 12 januari digitale informatiebijeenkomst
- Toezegging: zienswijzen indienen per mail direct na informatiebijeenkomst
- Formeel (volgens de Wet ruimtelijke ordening) kan dat niet
- Maar: Recente richtlijn Raad van State maakt dat dit juridisch geen probleem is
- **Alle** ingediende zienswijzen worden meegenomen

## Vervolg bestemmingsplanprocedure

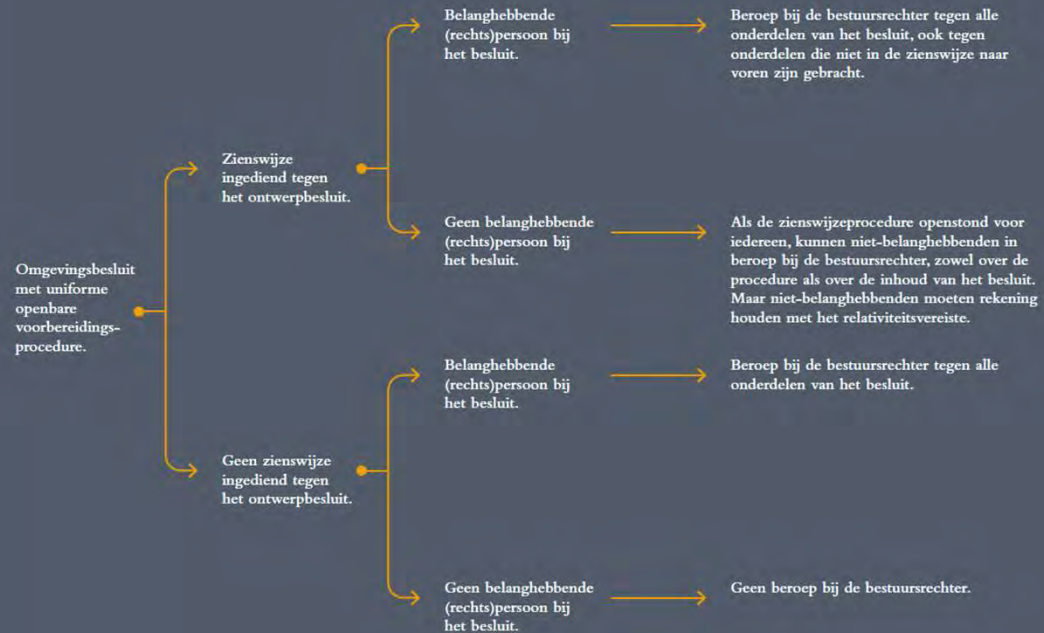
- Zienswijzen worden (geanonimiseerd) samengevat in de zienswijzennota
- In die nota geeft de gemeente een reactie op de zienswijzen
- De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (of niet) met inachtneming van de zienswijzen
- Na vaststelling in college wordt de zienswijzennota toegestuurd aan indieners  
(per post of per mail, afhankelijk van zelf gekozen manier van indienen)
- Behandeling in Opiniërende raadsvergadering
- Besluitvormende Raadsvergadering



## Eventueel Beroep

- Raadsbesluit wordt bekendgemaakt in Berichten van de Brink en in het Gemeenteblad (vroeger Staatscourant).
- Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk bericht.
- 6 weken de tijd om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Belanghebbenden (Recente richtlijn Raad van State n.a.v. Varkens in Nooduitspraak)

NIEUWE SITUATIE



OUDE SITUATIE

Beroep bij de bestuursrechter, maar alleen tegen onderdelen waartegen eerder een zienswijze was ingediend.

Geen beroep bij de bestuursrechter.

Geen beroep bij de bestuursrechter, behalve tegen wijzigingen in het definitieve besluit.

Geen beroep bij de bestuursrechter.

## Eventueel Beroep

- Indienen beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet:
- Optie: verzoek om voorlopige voorziening

## Planning

- Streven gericht op vaststelling voor de zomervakantie
- Besluitvorming in college: medio mei 2022
- Toezenden zienswijzennota aan indieners: eind mei 2022/begin juni
- Besluitvorming in Raad: 30 juni 2022
- Bekendmaking: 13 juli 2022
- Beroepstermijn: 14 juli – 25 augustus 2022