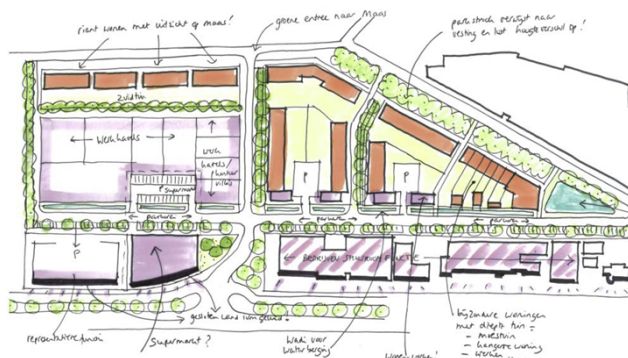


Afwijkingen bestaande beleidskaders

1. Wonen aan de Maas:

In de structuurvisie is op deze locatie bedrijvigheid en langs de Koninginnedijk woon/werk-kavels voorzien (zie afbeelding hieronder). Het deelproject 'Wonen aan de Maas' is verder niet in overeenstemming met het beleid zoals vastgelegd in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. In dit bestemmingsplan is voor het betreffende gebied, conform de vastgestelde gemeentelijke structuurvisie een bedrijfsbestemming opgenomen met een wijzigingsbevoegd voor woon/werk-kavels langs de Koninginnedijk.



Afweging:

Stedenbouwkundig achten wij een ontwikkeling zoals geschetst voor het deelgebied 'Wonen aan de Maas' voorstelbaar (met uitzondering van scenario 3 waarbij de woonbebouwing ook nog over de Landbouwstraat reikt, zie blz. 63 van de visie), mits:

- één ander op een verantwoorde wijze ingepast kan worden in de gemeentelijke woningbouwprogrammering (niet alleen qua aantallen, maar zeker ook qua type). Voorgaande betekent dat ontwikkeling van betreffende locatie met woningbouw pas op de langere termijn in beeld kan komen).
- bij de ontwikkeling rekeningen gehouden wordt met de omliggende bedrijven omdat er voor betreffende woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en voorkomen moet worden dat bedrijven beperkt worden.
- er gezorgd wordt voor een goede overgang van 'het wonen' naar 'het werken'.
- zie ook punt 3.

Wij hechten er nog aan op te merken dat wij ook een bedrijfsbestemming ter plaatse nog steeds een goede optie vinden. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven' is op een zorgvuldige wijze aandacht besteed aan de overgangszone van Wonen (locatie Achter Catharinahof in de voorliggende visie benoemd als 'Wonen aan de vesting') naar werken (locatie Maertens).

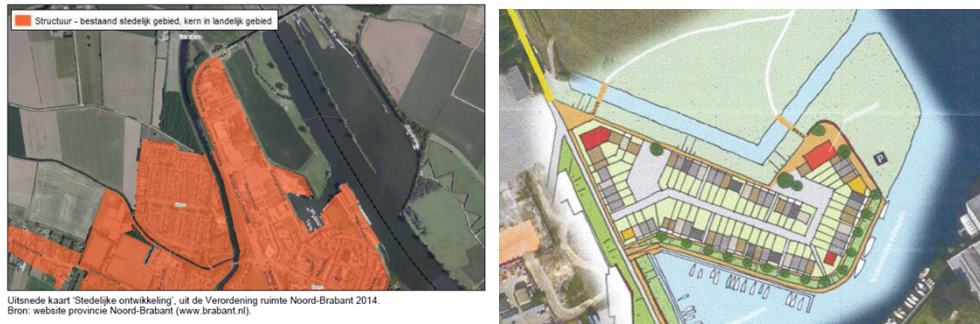
2. 'Wonen aan de Haven' qua ruimtebeslag:

In de structuurvisie is deze locatie minder omvangrijk opgenomen. De in de structuurvisie aangegeven 'Buitencontour van de vesting' ligt verder terug in richting van de Koninginnedijk als de geprojecteerde bebouwing in de onderhavige gebiedsvisie (zie hieronder links). In de oorspronkelijke plannen werd uitgegaan van een minder omvangrijke EMAB-locatie (zie beeld hieronder rechts uit het bestemmingsplan Koninginnedijk).



Het deelproject 'Wonen aan de Haven' is verder in strijd met de provinciale verordening Ruimte omdat de projectlocatie deels buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen (zie hierna links). Voor zover ons bekend heeft GBB hierover (nog) geen overleg gevoerd met de provincie. De Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied aan te passen indien er sprake is van een

beperkte stedenbouwkundige afronding. Het is de vraag of de afronding van de EMAB-locatie zoals opgenomen in de gebiedsvisie als zodanig kan worden gezien.



In artikel 4.1 van de Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst is het volgende opgenomen:

“GBB heeft vooruitlopend op de gebiedsvisie zoals bedoeld in artikel 3.7 een globale visie voor de EMAB en de jachthaven ontwikkeld. Partijen zijn het erover eens dat deze visie een goede basis vormt voor de ontwikkeling van concrete plannen die de aantrekkelijkheid van het gebied rondom de jachthaven en de toeristische attractiviteit van Grave zullen vergroten”.

In de bedoelde visie voor de EMAB en de jachthaven is het kaartbeeld opgenomen zoals hierboven (rechts). Dit kaartbeeld laat ook een ruimere EMAB ontwikkeling zien t.o.v. de geldende beleidskaders.

Afweging:

Nu partijen in het kader van de Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst al geconcludeerd hebben dat de, bij die overeenkomst gevoegde, visie voor de EMAB en de jachthaven een goede basis vormt voor de ontwikkeling van concrete plannen is het logische vervolg om de bereidheid uit te spreken voor wat betreft het voorgestelde bebouwd oppervlak van de EMAB-locatie in principe medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- qua aantallen dient één en ander te passen binnen de, in de ontwikkelings- en beëindigingsovereenkomst, vastgestelde aantallen (max. 122 voor de eerste 3 fasen);
- qua typologie dient er aangesloten te worden aan de lokale behoefte;
- er dient aangetoond te worden dat er voor de gevoelige bestemmingen binnen het gebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt in ieder geval in dat de milieubelemmeringen als gevolg van de scheepswerf dienen te zijn vervallen (zie ook onder punt 8).
- hoogtes en massa's dienen te passen bij de schaal van Grave (zie ook punt 5).
- er dient rekening gehouden te worden met de vesting.

3. De woningbouwaantallen:

De geprojecteerde woningbouwaantallen lijken de aantallen zoals opgenomen in de woningbouwprogrammering (welke onderdeel uitmaakt van de structuurvisie) te overstijgen. Alleen voor de deelprojecten 'Bastion' (22) en 'Wonen aan de Haven' (75) bedraagt het aantal geprojecteerde woningen al 97. In totaal zijn er in de woningbouwprogrammering 122 woningen opgenomen. Dit betreft, op basis van de met GBB gesloten overeenkomst, het aantal woningen voor de eerste 3 fasen (in de visie: 'Bastion', 'Wonen aan de Haven' en 'Wonen aan de Vesting'). In artikel 3.4 van de overeenkomst is voor de gemeente een inspanningsverplichting opgenomen om, op basis van door GBB opgestelde plannen, medewerking van de provincie te verkrijgen voor extra woningbouw. Deze inspanningsverplichting geldt echter voor de periode na de eerste 3 fasen en bovendien dient de haalbaarheid van de extra woningen uit de marktvraag te blijken. In de visie lijkt uit gegaan te worden van extra woningaantallen al binnen de eerste 3 fasen en bovendien is er (nog) geen onderbouwing van de extra behoefte aangeleverd. Op dit punt lijkt de gebiedsvisie dan ook in strijd met de gesloten Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst en met de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

De tekst m.b.t. de woningbouwprogrammering verwijst naar een momentopname en is daarmee voor een deel niet meer actueel. De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks bijgesteld aan de hand van actuele werktabellen. De opgenomen tekst zou de indruk kunnen wekken dat er ruimte is voor méér woningbouw dan de in de werktabellen opgenomen voortschrijdende 10 jaar-prognose. En dat de gemeente vervolgens ook gehouden zou zijn om verplicht medewerking te verlenen aan het vergroten van plancapaciteit op termijn. Ook op de langere termijn geldt voor de gemeente dat woningbouw afgestemd dient te zijn op de lokale behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief). Hierbij speelt regionale afstemming een belangrijke rol waarmee ruimte om voor bovenlokale vraag te bouwen defacto niet aan de orde komt.

De visie geeft voor de gebieden na de drie fases die nu in het woningbouwprogramma opgenomen zijn op geen enkele wijze aan hoe de resterende plangebieden aansluiten c.q. kunnen aansluiten op de lokale behoefte en hoe dit zich verhoudt tot de rest van de woningbouwprogrammering.

Dit klemt daar we andere ontwikkelingen/initiatiefnemers wel strikt aan deze eis of voorwaarde houden.

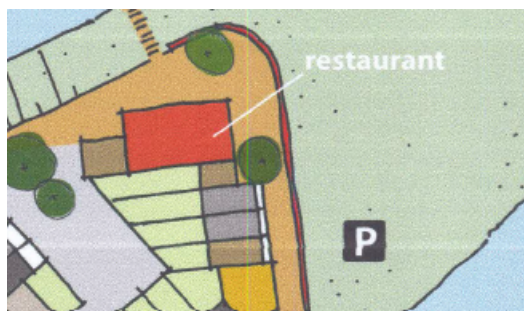
Afweging:

Het toekennen van extra woningbouwaantallen aan het project Waterlinie heeft gevolgen voor de overige woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente. De behoefte aan de extra woningen is niet aangetoond. Wij achten het wenselijk om voor wat betreft de eerste drie fasen vast te houden aan het, in de beëindigings- en ontwikkelovereenkomst en de gemeentelijke woningbouwprogrammering, vastgelegde aantal woningen (max. 122). Bovendien geldt de inspanningsverplichting zoals opgenomen in artikel 3.4 van de Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst voor de periode na de eerste 3 fasen.

4. Functies binnen het te ontwikkelen gebied:

De voorgestelde hotelfunctie binnen het deelproject 'Wonen aan de haven' is niet opgenomen in de structuurvisie. In de structuurvisie wordt een hotelfunctie beschreven op andere locaties.

Op de kop van de EMAB-locatie is voorzien in een restaurantfunctie. Dit is in strijd met het economische beleid, waarin concentratie van horeca is voorzien in het centrum en dan bovendien in de Maasstraat en op de Markt. In de onder punt 2 bedoelde visie voor de EMAB en de jachthaven is het navolgende kaartbeeld opgenomen. Dit kaartbeeld laat ook reeds een restaurantfunctie zien op de EMAB-locatie.



Afweging:

Nu partijen in het kader van de Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst al geconcludeerd hebben dat de, bij die overeenkomst gevoegde, visie voor de EMAB-locatie en de jachthaven een goede basis vormt voor de ontwikkeling van concrete plannen is het logische vervolg om de bereidheid uit te spreken voor wat een horecafunctie op de EMAB-locatie in principe medewerking te verlenen (in de vorm van een restaurant).

Vanuit toeristisch oogpunt wordt tevens voorgesteld in te stemmen met een hotelfunctie op de EMAB-locatie.

5. Bouwhoogtes en massa's qua wonen:

Qua hoogtes wordt het volgende aangegeven:

Wonen aan de Haven (EMAB-locatie):

- 3/4 lagen wonen, kappen gewenst
- Hoogte accent 7 lagen

Wonen aan de Maas:

- 2, 3 of 4 lagen met kap
- Hoogteaccenten tot 5 lagen

Wonen aan de vesting:

- 2 lagen met kap of 3 lagen plat dak
- Accenten tot 5 lagen

Afweging:

Mede vanuit het project 'Historisch Grave' is het van belang zicht te houden op het vestingstadje Grave. Dit houdt in dat de bebouwing in hoogte dient te worden beperkt. Bouwhoogtes van 6/7 bouwlagen worden niet wenselijk geacht. De locatie 'Wonen aan de Haven' valt binnen de vesting. Hier dient met kap te worden gebouwd (dus niet wenselijk, maar verplichten) op basis van het beeldkwaliteitsplan Binnenstad. Dit is niet als zodanig benoemd in de visie. Dit dient als uitgangspunt aan GBB te worden meegegeven. Qua hoogte dient uitgegaan te worden van maximaal 3 lagen met kap (conform het beeldkwaliteitsplan Binnenstad). In ditzelfde licht dient de massa op de kop van de EMAB-locatie te worden beperkt (ook niet hoger dan 3 lagen met kap).

Ook voor het Wonen aan de Maas dient de hoogte beperkt te zijn tot maximaal 3 lagen met kap of 4 lagen plat. Accenten tot 5 lagen is wel akkoord.

Hoogtes Wonen aan de vesting zijn akkoord.

6. Milieucategorie Wisseveld 2.0:

Het terugbrengen van de milieucategorie naar maximaal 1/2 is niet in overeenstemming met het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'. Hierin is een ruimere categorisering opgenomen. Verder is in het economische beleid opgenomen dat wij een goed (toekomstbestendig) vestigingsklimaat willen bieden voor ondernemers.

Afweging:

Wij achten het vanuit het oogpunt van het bieden van een goed (toekomstbestendig) economisch vestigingsklimaat niet wenselijk om de categorisering aan te passen naar maximaal categorie 1/2.

7. Parkeerbeleid:

Hoewel in de tekst van de visie is opgenomen dat er voldaan dient te worden aan de gemeentelijke parkeernorm (welke overigens niet correct is opgenomen in de bij de gebiedsvisie behorende bijlagen), lijkt er, kijkend naar de verbeelding onvoldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen (zie ook punt 2 in bijlage 4).

Afweging:

Het voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm dient als harde randvoorwaarde voor de uitwerking in bestemmingsplannen te worden meegegeven.

8. Milieuzoneringen:

De milieuzoneringen vormen een aandachtspunt in de visie. Zo is de visie voor 'Wonen aan de Haven' gebaseerd op een gewenste/noodzakelijke toekomstige akoestische situatie waar de ontwikkelaar geen enkele greep op heeft. Deze zal dan ook moeten worden afgewacht aangezien het wonen op deze plek niet past binnen het beleid voor het toestaan van hogere grenswaarden voor geluid. Bovendien ontbreekt het akoestisch onderzoek waar over wordt gesproken.

Afweging:

Voor de verschillende deelgebieden zal voor de gevoelige bestemmingen aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De milieuzoneringen zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.