

Memo

Aan: Raadsleden
Van: College van B&W
CC:
Betreft: Bouwhoogtes EMAB-locatie (Wonen aan de Haven)
Datum: 27 september 2016

Gebiedsvisie Waterlinie Grave:

Allereerst wordt geconstateerd dat de gebiedsvisie Waterlinie Grave d.d. juni 2016 op grote lijnen positief beoordeeld wordt. Aan de hand van de brief van GBB aan uw raad d.d. 02/09/16 concluderen wij verder dat GBB enkel moeite heeft met ons standpunt ten aanzien van de toe te stane hoogte op de EMAB-locatie en dan specifiek voor wat betreft de bebouwing op de kop van deze locatie (voor de overige bebouwing op de EMAB-locatie is bebouwing in 3 lagen met kap ook voor GBB voldoende). Het is goed dit in ieder geval gezamenlijk te constateren.

Wij hebben u een voorstel voorgelegd waarin wij een afweging hebben gemaakt binnen de bestaande kaders en uitgangspunten. De gemeenteraad is uiteindelijk de aangewezen plek om zich uit te spreken over de definitieve ontwikkeling.

Nadere onderbouwing en toets aan geldende beleidskaders:

In de commissie ruimte is gevraagd naar de status van het beeldkwaliteitsplan. Net als andere projectontwikkelaars zal GBB haar projecten moeten onderbouwen. Dit geldt met name voor de afwijkingen t.o.v. de vastgestelde (dus geldende) beleidskaders op gemeentelijk niveau (danwel van hogere overheden). Deze kaders worden niet door de overeenkomst terzijde geschoven. Ook is het beeldkwaliteitsplan Binnenstad niet ingetrokken voor de EMAB-locatie. Totdat er een meer specifiek beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de EMAB-locatie (conform de exploitatieovereenkomst artikel 2, lid c), geldt het beeldkwaliteitsplan Binnenstad als bestaand beleid. Het spreekt voor zich dat uiteindelijk het nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan tesamen met het nieuwe bestemmingsplan beoordeeld zal gaan worden. Daarbij kan het huidige beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron en referentiekader dienen.

Richting GBB is in januari 2016, in de voorbereiding van de gebiedsvisie (in de reactie op de eerste versie van de gebiedsvisie) in de ambtelijke werkgroep, medegedeeld dat:

- er ingegaan diende te worden op de geldende beleidskaders;
- afwijkingen van de beleidskaders nader onderbouwd dienden te worden;
- er vraagtekens werden geplaatst bij de hoogte op de kop van de EMAB-locatie
- er voor wat betreft de woningbouwlocaties aansluiting gezocht diende te worden bij het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad.

Naar onze mening heeft GBB de voorgaande punten tot op heden onvoldoende nader onderbouwd. Het huidige document biedt naar onze mening onvoldoende basis om op voorhand te concluderen dat het wenselijk is om op de kop van de EMAB-locatie te bouwen in 7

bouwlagen. Wij baseren ons hierbij niet sec op het beeldkwaliteitsplan Binnenstad, maar ook op de nadere afweging van onze stedenbouwkundige in deze.

Vervolg:

GBB wordt geadviseerd om met een meer uitgewerkt stuk te komen voor wat betreft de bebouwing op de EMAB-locatie zowel voor wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid als de uitvoerbaarheid. Hierbij zullen zij ook het effect van de huidige plannen voor de EMAB-locatie op het plangebied 'Wonen aan de vesting' (Achter Catharinahof) inzichtelijk moeten maken, gezien de benoemde woningaantallen op de EMAB-locatie in relatie tot de gemaakte afspraken. Op basis hiervan kan het vraagstuk m.b.t. de toe te stane hoogte op de EMAB-locatie in de gemeenteraad beter afgewogen worden.

Ten slotte geeft het college de ontwikkelaar graag de ruimte om met nieuwe creatieve invullingen te komen voor de verdere planontwikkeling van de locatie EMAB binnen Waterlinie Grave. De discussie over de kaders van ontwikkeling behoren echter in de gemeenteraad plaats te vinden.