

Onderwerp Ontwikkelingen Coendersborg

Steller Judith Wilke

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678111 Bijlage(n) div.

Ons kenmerk RO12.3381549

Datum - 6 DEC 2012 Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Uw raadscommissie Ruimte en Wonen heeft op 6 november nadere informatie gevraagd over de voorgenomen plannen in het park Coendersborg van de maatschap Coendersborg. Tevens hebben Groenlinks en de CU voorafgaand aan deze bespreking bespreekpunten aangeleverd. Wethouder Van der Schaaf heeft tijdens uw commissievergadering toegezegd schriftelijk nadere informatie te geven. In april 2012 is een brief gezonden aan de initiatiefnemers. In deze brief zijn de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling opgenomen. Deze brief en de bijbehorende randvoorwaarden zijn ter inzage gelegd aan uw raad. In uw vergadering op 9 mei 2012 is gesproken over het bouwinitiatief in Coendersborg.

Aanleiding

De eigenaren van de voormalige boerderij in het park Coendersborg hebben de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 6 appartementen op de plaats van het huidige pand. Het college heeft per brief op 9 april jl. onder voorwaarden ingestemd met het doen van een haalbaarheidsstudie. De voorwaarden betreffen onder andere het bereiken van een kwaliteitssprong voor het park en draagvlak in de omgeving. Deze randvoorwaarden zijn als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Feitelijke situatie.

In de wijk Coendersborg ligt het park Coendersborg. Het park is bijna 2 hectare groot. In het gebied is een horecagelegenheid (bebouwd 830m²) gevestigd in de boerderij Coendersborg. Deze boerderij is in de jaren '60 zodanig verbouwd dat het gebouw

geen monumentale waarde meer heeft. In het park is ook een parkeergelegenheid van ongeveer 1100m².

Enkele jaren geleden is het pand gekocht door zes personen, zij hebben zich verenigd in de Maatschap Coendersborg.

Het park, eigendom van de gemeente, is in matige conditie. Dit geldt voor zowel het onderhoud, de ecologische situatie en het groen.

Positie gemeente

Eigendom Park

Het park is zoals aangegeven eigendom van de gemeente. Werkzaamheden aan het park mogen uitsluitend met onze toestemming worden uitgevoerd.

Behandelen sloopmelding

Het pand boerderij is eigendom van de Maatschap. Sinds 1 april 2012 is de sloopvergunning opgegaan in het Bouwbesluit 2012. De sloopvergunning is hierdoor overgegaan in een sloopmelding. Als de eigenaren een sloopmelding doen en een sloopveiligheidsplan indienen dan kunnen zij slopen. Wij kunnen dat niet tegenhouden.

Afgifte omgevingsvergunning

In het bestemmingsplan Coendersborg is aangegeven dat het mogelijk is een horecaonderneming te bouwen van 8 meter goothoogte, 11 meter totale hoogte en op het totale bouwvlak van 1350m². Als de aanvraag voor de omgevingsvergunning voldoet aan de eisen dan moet de gemeente de omgevingsvergunning verlenen. Wij kunnen in dat geval géén aanvullende eisen stellen, alleen de eisen genoemd in het bestemmingsplan gelden. De parkeerplaats blijft in het park.

Samengevat

De Maatschap is zelf trekker van de nieuwe ontwikkeling en is verantwoordelijk voor het organiseren van draagvlak bij de omwonenden. De gemeente heeft randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling in Coendersborg opgesteld. Wij behartigen de gemeentelijke belangen en zijn verder als onafhankelijk procesbegeleider bij het project betrokken.

Gepresenteerde initiatief

Gebouw

De maatschap wil graag voor de zes eigenaren appartementen bouwen. Het worden zes grote appartementen met parkeren in een parkeerkelder onder het gebouw. Het te bouwen pand beslaat een kleiner grondvlak (680m²) dan het bestaande pand. De goot- en dakhoogte worden 1,5 meter hoger dan nu toegestaan. De parkeerplaats in het park van 1100m² wordt opgeruimd, groen ingericht en hiermee toegevoegd aan het park. De balkons van het nieuwe complex komen minstens 1,50 meter van de grond. Hierdoor is het niet mogelijk openbare parkgrond in te nemen voor eigen gebruik.

Park

Om het nieuwe appartementencomplex ruimtelijk aanvaardbaar in het gebied in te passen wordt een zogenaamde voorwaardelijke verplichting (VV) in het nieuw op te stellen bestemmingsplan opgenomen. In deze VV wordt geregeld dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning tot bouw van het appartementencomplex een verplichting betreffende de verbetering van de parkomgeving intreedt. Deze verplichting wordt opgelegd aan de aanvrager van de omgevingsvergunning. Het verbeteren van de parkomgeving bestaat onder andere uit het groen inrichten en aan het park toevoegen van de vrijgekomen parkeerplaats van 1100m². Het gehele park moet worden opgeschoond waardoor een verbetering van de ecologische en groenkwaliteit ontstaat. In overleg met omwonenden, landschapsarchitect, groendeskundige en ecooloog worden de mogelijkheden onderzocht op welke wijze de groene kwaliteit, ecologische - en gebruiksmogelijkheden van het gebied kunnen worden vergroot. In het bestemmingsplan wordt het uitgewerkte landschapsplan opgenomen.

De momenteel gepresenteerde plannen passen in de stedenbouwkundige, openbaarheid- en ecologische eisen van de gemeentelijke randvoorwaarden.

Zekerheid omtrent groeninrichting

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt zoals aangegeven een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als een omgevingsvergunning voor een appartementencomplex wordt afgegeven dan treedt de verplichting tot het opknappen van het park in werking. Om zeker te zijn dat hiervoor voldoende financiële middelen zijn wordt via een overeenkomst een bankgarantie van de Maatschap geëist.

In de bijlagen bij deze brief treft u de gemeentelijke randvoorwaarden en een overzicht van de huidige en toekomstige 'facts & figures'.

Bewonersoverleg

In de gemeentelijke randvoorwaarden is opgenomen dat voldoende draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden aanwezig moet zijn. Er is een overleg geweest met enkele bestuursleden van zowel wijkraad als twee belangengroepen. Hierin zijn de mogelijkheden vanuit de gemeente (eisen via bestemmingsplan, regelen dat het park wordt verbeterd) en onmogelijkheden (tegen houden sloop, tegenhouden pand conform bestemmingsplan) aangegeven. De architect en de landschapsarchitect van de maatschap hebben een presentatie gegeven over het initiatief. In het reguliere stadsdeeloverleg heeft de stadsdeelcoördinator met de bewonersorganisatie gesproken. De bewonersorganisatie wil graag op de hoogte worden gehouden.

Aan de bewoners is aangeboden met de landschapsarchitect, de gemeentelijke ecooloog en groendeskundige het park door te gaan. Op dat moment is het beter mogelijk de eisen en wensen te bespreken. Buurtgenoten Coendersborg heeft op 19 november jl.

laten weten niet mee te willen denken over de ontwikkeling van de plannen. Van de andere organisatie Vereniging tot behoud van het park Coendersborg is nog geen reactie ontvangen.

In het overleg is aangegeven dat er twee mogelijkheden zijn:

1. De raad van Groningen besluit in te stemmen met het nieuwe bestemmingsplan waardoor de bestemming van 'horeca' wordt gewijzigd naar 'wonen'. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden strak omschreven. Ook de parkeerplaats krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'groen'. Als de raad hiermee instemt en de maatschap een omgevingsvergunning voor een woongebouw aanvraagt dan zijn de eigenaren verplicht ook de parkinrichting conform de afspraken uit te voeren. De bewoners weten dat door mee te praten hun rechten op beroep en bezwaar uiteraard **niet** worden beperkt.

2. De raad van Groningen stemt niet in met het nieuwe bestemmingsplan. In dat geval blijft het park in de huidige staat. De eigenaren mogen het huidige pand behouden of slopen, waarbij de gemeente niet of nauwelijks mogelijkheden heeft dit te beïnvloeden. Zij hebben bij direct bouwrecht de mogelijkheid een horecagelegenheid ter grootte van de in het bestemmingsplan aangegeven maten te realiseren. Verbetering van het park of grote invloed op de eisen aan het park kunnen niet worden geëist. Wethouder van der Schaaf heeft in de raadscommissie Ruimte&Wonen van november toegezegd in maart 2013 uw raad opnieuw over de stand van zaken te informeren.

Hieronder volgt de beantwoording van de bespreekpunten van Groenlinks en Christenunie.

1. Bent u het met ons eens dat nu er blijk is van onvoldoende draagvlak, er geen vergunning verleend dient te worden?

Het is nog te vroeg om te kunnen spreken over (het ontbreken van) draagvlak bij dit plan. Momenteel wordt een haalbaarheidsstudie gedaan, de resultaten van de studie worden met de raad besproken. Eén van de onderwerpen hierbij is het draagvlak bij omwonenden. Tot nu toe is slechts met enkele bestuursleden gesproken, de plannen zijn bij omwonenden nog niet bekend. De maatschap onderzoekt het draagvlak bij bewoners.

Het project bevindt zich nog in de haalbaarheidsfase. Door de maatschap is geen vergunning of dergelijke aangevraagd. De gemeentelijke rol beperkt zich tot die van procesbegeleider, op verzoek van de ontwikkelaar.

2. Bent u het met ons eens dat de procedure voor vergunningverlening stopgezet dient te worden?

Zoals hierboven aangegeven is er nog geen sprake van een procedure voor vergunningverlening.

3. Bent u het met ons eens dat eens en voor altijd duidelijk moet zijn wat de bestemming is van Coendersborg en haar omgeving, zodat dergelijke initiatieven als bovenstaand niet om de zoveel jaar weer ter tafel kunnen komen?

In het geldende bestemmingsplan is bepaald welke rechten de huidige eigenaren hebben. Als zij deze ten volle uitnuten dan ontstaat, zoals boven omschreven, een aanzienlijk minder gewenste situatie. De maatschap heeft als aanvullende eis voor dit initiatief, het opknappen van het park. Om dit onderdeel uitgevoerd te krijgen wordt het via bestemmingsplan geregeld dat de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht is het park op te knappen.

Zoals hierboven al aangegeven kunnen wij in het nu geldende bestemmingsplan Coendersborg géén extra eisen stellen als een omgevingsvergunning voor een in het bestemmingsplan passend gebouw wordt aangevraagd.

4. Bent u het met ons eens dat er een discrepantie zit tussen de door het college gedane toezegging en voortzetting van de plannen?

Wij zijn van mening dat in de geest van de toezegging wordt gehandeld. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar het bovenstaande.

Ter informatie sturen wij u vier bijlagen toe.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Bijlagen:

1. Gemeentelijke randvoorwaarden ontwikkeling Coendersborg 9 februari 2012;
2. Facts & figures, overzicht bestaande situatie, bestemmingsplanmogelijkheden en het initiatief;
3. Boekje architect en landschapsarchitect, buurtpresentatie;
4. Ecologische beoordeling van het huidige park en de toekomstige situatie.

NOTITIE

Aan : Loket Bijzondere Initiatieven
 Van : Afdeling Ruimtelijke Plannen
 Datum : 09-02-2012
 Onderwerp: Randvoorwaarden ontwikkelingen Coendersborg

Randvoorwaarden ontwikkeling Coendersborg

Inleiding

De oude Coendersborg of Het Huis Coenders is een oude boerderij die ooit in het open land ten zuiden van de stad Groningen stond. In de 20^e eeuw is de boerderij opgenomen in de naoorlogse uitbreidingswijk. Het oude boerenerf met boerderij is daarmee onderdeel geworden van de hoofdgroenstructuur in Groningen Zuid. In de boerderij is tegenwoordig een horecafunctie gevestigd, waar incidenteel feesten en partijen plaatsvinden.

De eigenaren van het pand willen graag onderzoeken of er draagvlak is voor het ontwikkelen van appartementen.

De vraag naar het wijzigen van het bestemmingsplan heeft zich al eens eerder voorgedaan. Er is toen een set stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het initiatief is uiteindelijk niet doorgegaan, mede door protesten uit de buurt. De destijds opgestelde randvoorwaarden gelden nog steeds en zijn hieronder opnieuw kort opgesomd.



situatie rond 1900

Situatieschets

In het zuidelijke stadsdeel is het park De Coendersborg een belangrijk groenelement. De grote bomen, de vijverpartij en het grote groene veld vormen een aantrekkelijke plek om even 'buiten' te zijn, een ommetje te maken.

Inmiddels is het park door de bebouwing van de stad Groningen omringd. In de 20^{ste} eeuw is rondom het voormalige 'landgoed' de wijk Coendersborg gerealiseerd.

Pand De Coendersborg

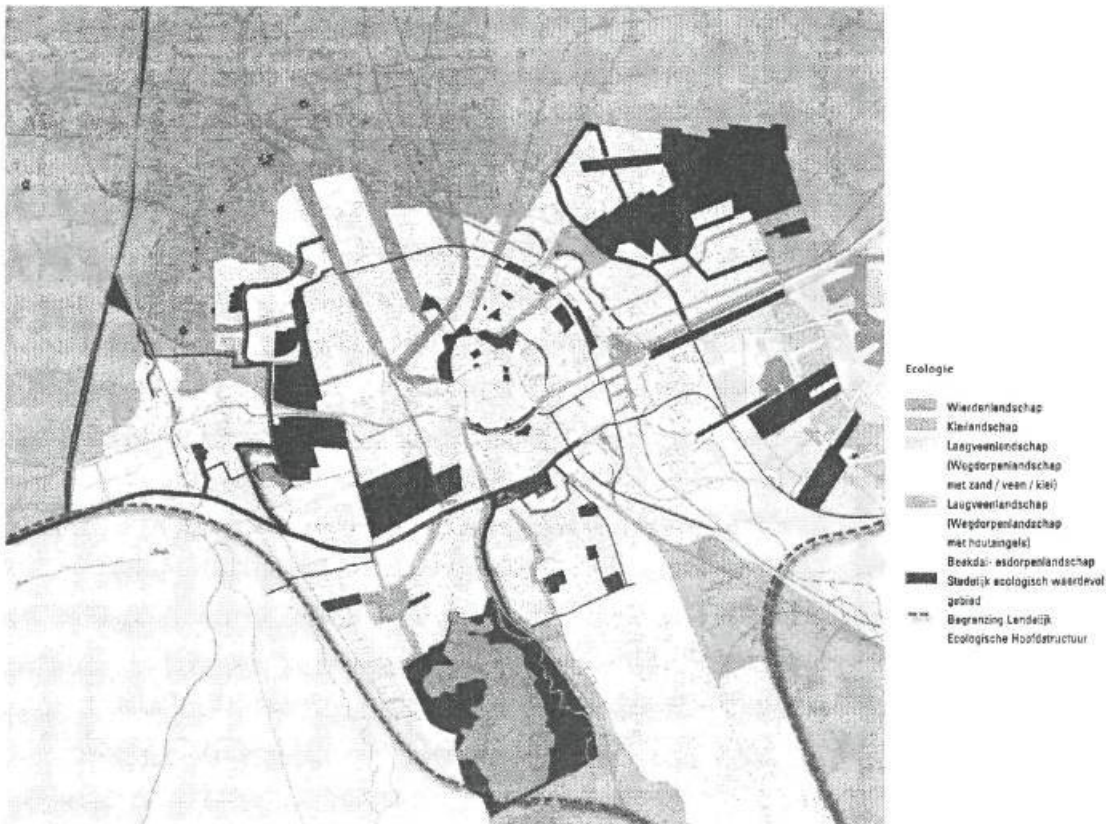
In het park is restaurant De Coendersborg gevestigd in de voormalige boerderij. De ooit waardevolle boerderij is in de afgelopen jaren zo vaak verbouwd dat zo er al sprake was van monumentale waarde, deze niet meer aanwezig is. Het pand heeft dan ook geen status als beschermd monument.

Uit een eerste verkennend bodemonderzoek zijn vooralsnog geen duidelijke sporen gevonden van de standplaats van de 17^e eeuwse Coendersborg. Historisch onderzoek heeft aangegeven dat de borg al voor 1781 moet zijn afgebroken.

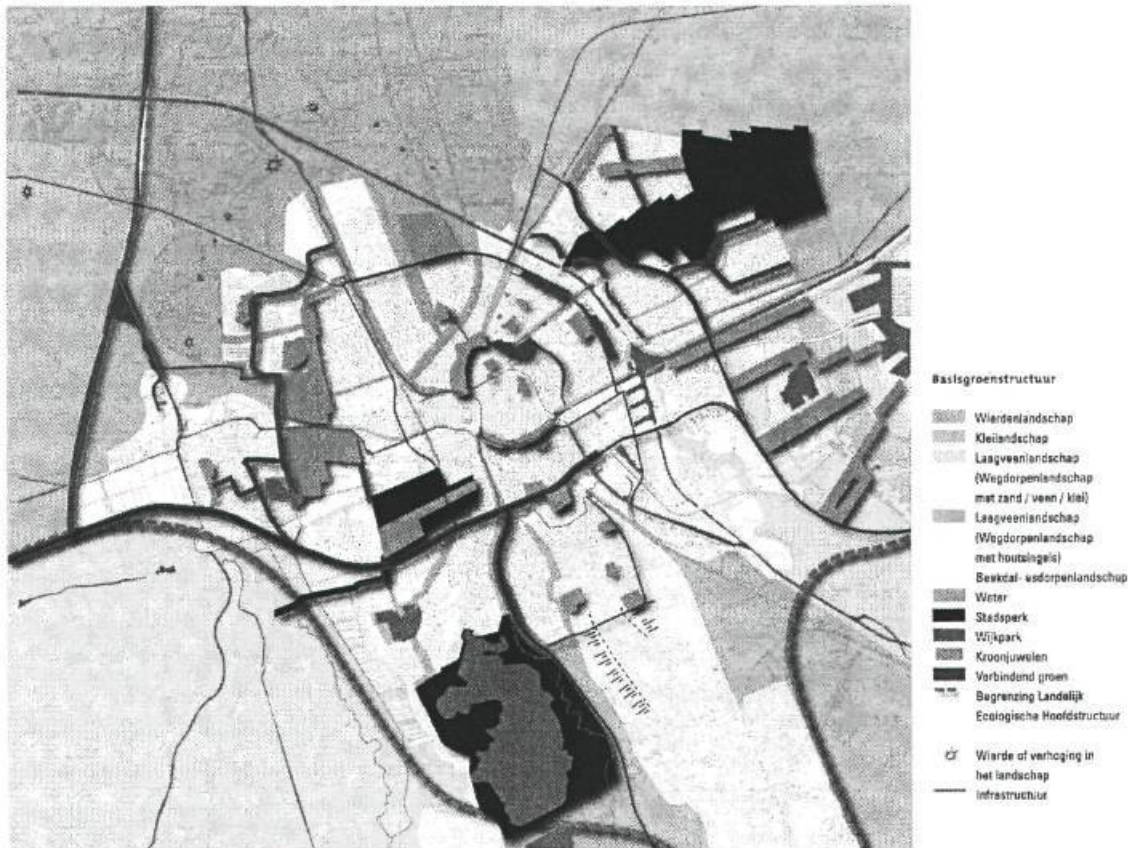
Ten noorden van de boerderij is veel puin aangetroffen. Dit kan duiden op de fundamenten van de borg, maar kan evengoed op begraven bouwpuin duiden. Een vervolgonderzoek met proefsleuven kan meer duidelijkheid opleveren.

Het park, de ruimtelijke hoofdstructuur.

Het park rondom de bebouwing staat in de groenstructuurvisie (2009) omschreven als wijkpark. Het park heeft bijzondere ecologische- en natuurwaarden en het maakt onderdeel uit van de stedelijke ecologische hoofdstructuur



Groenstructuurvisie Groene Pepers; ecologie



Groenstructuurvisie Groene Pepers; basisgroenstructuur

Het park bestaat uit een weelderig groen kader en randbeplanting met forse bomen. De vijver, aan de oostkant van het park, is wellicht een restant van een vroeger rond het gehele terrein gelegen gracht.

Deze route wordt gedeeltelijk begeleid door, meest oude, bomen. Vanaf deze entree is de huidige bebouwing duidelijk in z'n volle omvang zichtbaar. Gebouw en park vormen hier één geheel. De ruimte vóór het gebouw is in deze opzet belangrijk.

Het park is binnen het groenkader ingevuld met routebegeleidende bomen en losse boomgroepen. Aan de zuidwestzijde is de grote parkeerplaats van het restaurant gelegen. Aan de noordwestzijde bevindt zich een kinderspeelplaats.

De auto's rijden vanaf de Cort van der Lindenlaan. Voetgangers kunnen aan de noordwest-, noordoost- en zuidzijde in het park komen. Er zijn voetpaden langs de hele noord- en oostzijde.

De bomeninventarisatie geeft aan dat veel bomen monumentaal of bijna monumentaal/zeer waardevol zijn. De bomen zijn hoog; de meeste zijn tussen de 15 en 25 meter met uitschieters tot aan 35 meter toe.

Randvoorwaarden Openbaarheid

Elke functiewijziging moet passen in het openbare karakter van het park. Deze openbaarheid moet niet alleen op papier gelden, maar moet zich ook manifesteren doordat een nieuwe functie in het huidige pand of een nieuw op te richten pand op geen enkele wijze afbreuk doet aan dit karakter.

Dit betekent onder meer:

- Dat er bij het betreden van het park niet de indruk mag ontstaan dat men een private tuin of landgoed betreedt
- Dat de toegang tot het pand niet de uitstraling mag krijgen van een eigen weg, maar van een gewone parkentree
- Dat de uitstraling van de begane grond van het pand niet de indruk mag geven dat men het pand niet (te voet) mag benaderen
- Dat er op geen enkele wijze sprake mag zijn van het privatiseren of in gebruik nemen van grond buiten de huidige kadastrale grenzen van het perceel
- Dat het mogelijk moet blijven om rond het pand te wandelen



Randvoorwaarden Bebouwing

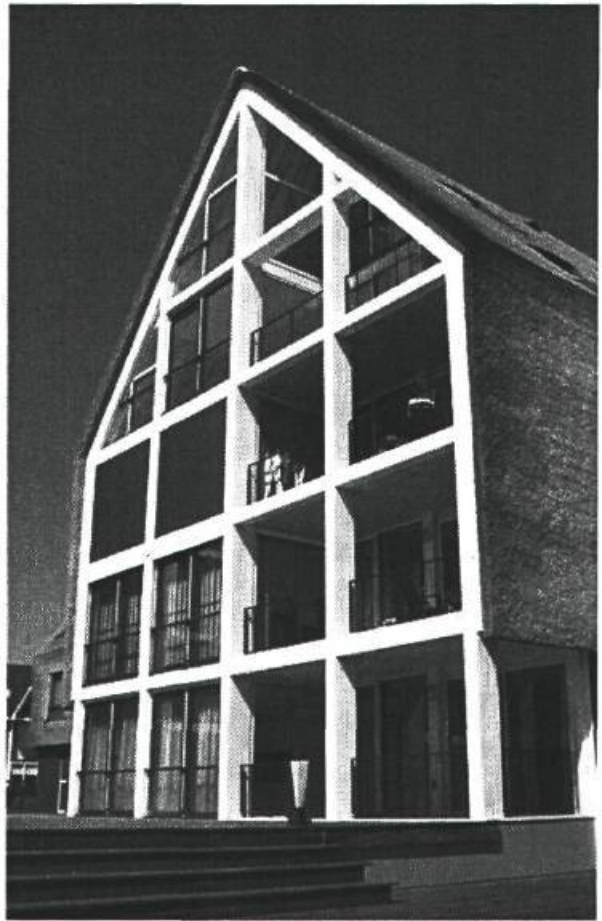
Ondanks dat het gebouw geen monumentale waarde meer heeft is de setting van boerenerf of borg in de stedelijke omgeving historisch gezien erg waardevol. Dit karakter moet ook in een nieuwe situatie gewaarborgd blijven.

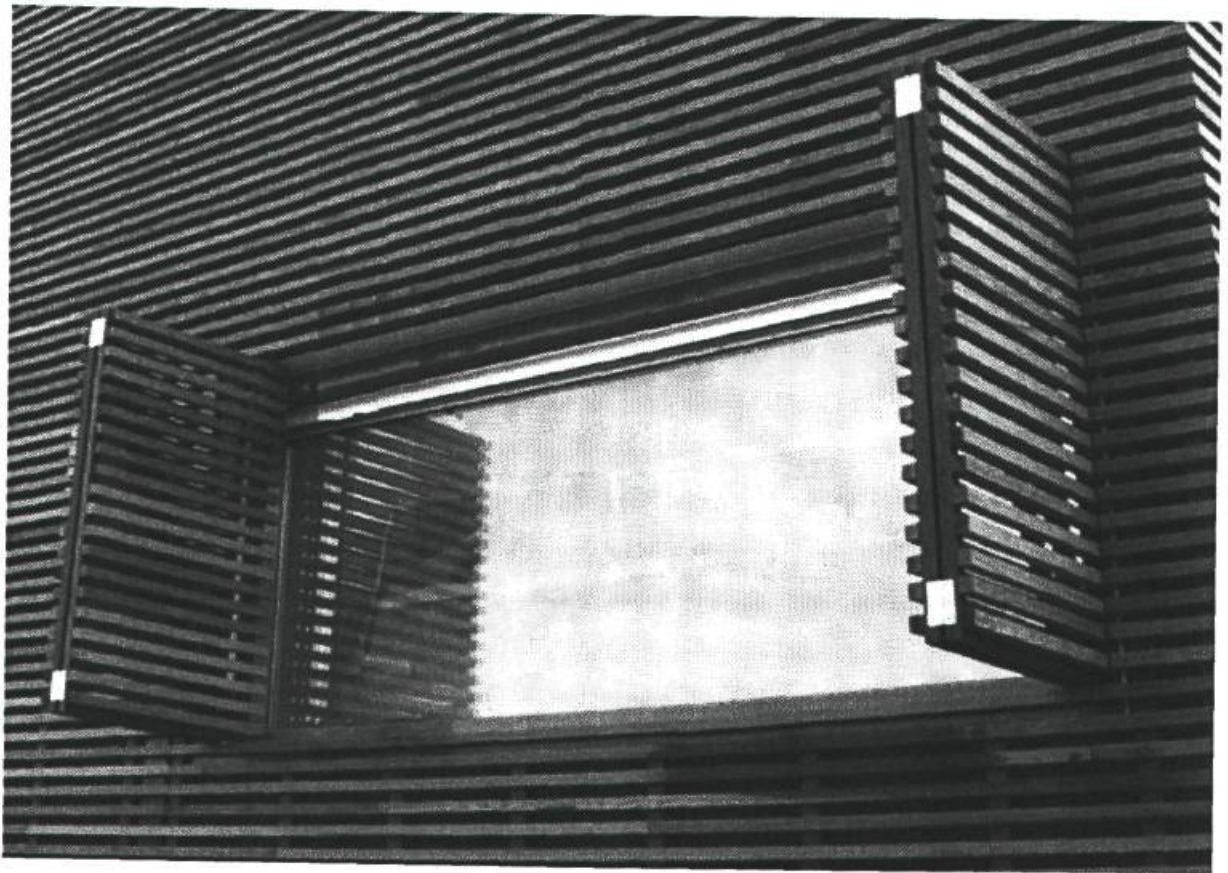
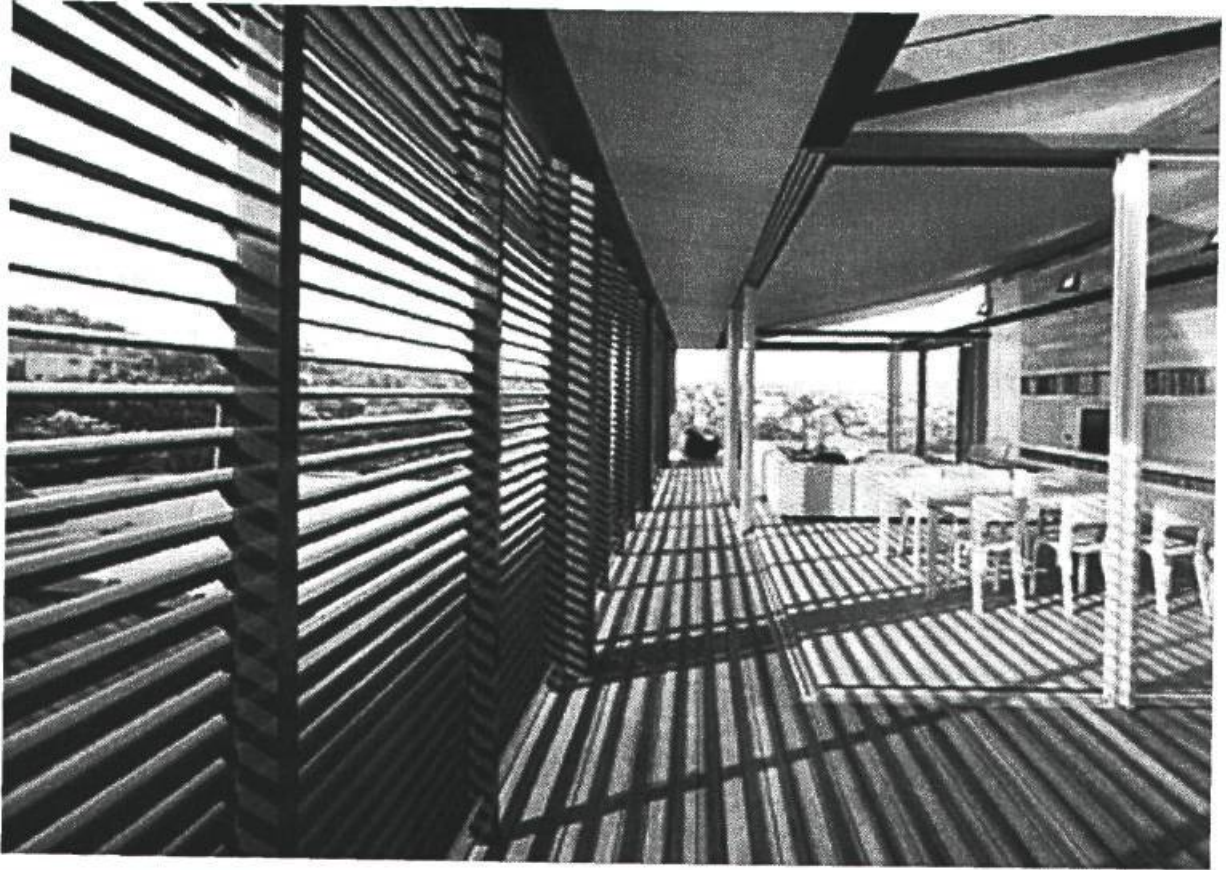
Dit levert de volgende randvoorwaarden op:

- Het is wenselijk het oude gebouw her te gebruiken. Indien dit niet mogelijk is wordt qua randvoorwaarde voor de architectuur een moderne interpretatie van een boerderij/schuur/borg op een erf aangehouden (zie referentie beeldkwaliteit)
- Een mogelijk nieuw gebouw kan op de voetprint van de huidige boerderij gebouwd worden, maar het heeft de voorkeur om het enkele meters richting het water te schuiven ten einde de openheid van het park te vergoten. Eventueel hiervoor te kappen bomen moeten verplaatst of opnieuw aangeplant worden. Randvoorwaarde voor de keuze van de precieze plek van het gebouw is een goede compositie tussen architectuur en landschap waarbij de openheid, gebruikskwaliteit en openbaarheid van het park voorop staat.
- Het gebouw is ondergeschikt aan het groen. Dat leidt tot een beperking in de hoogte van de bebouwing; drie lagen is de maximale hoogte voor bebouwing op deze plek
- Om aan de randvoorwaarden onder het kopje openbaarheid te kunnen voldoen moet er mogelijk een landschappelijke ingreep in de nabije omgeving van het gebouw worden gedaan (hoogteverschil, water, groen). Deze grond blijft echter in eigendom van de gemeente, de ingreep komt voor rekening van de ontwikkelaar en de ingreep moet ten goede komen aan het gehele ensemble van park en gebouw.



Voorbeeld schuiven footprint ten behoeve van de openheid en landschappelijke ingrepen ten behoeve van het vergroten van het openbaar karakter





Referentie architectuur en beeldkwaliteit borg-/boerderijtype

Randvoorwaarden Toegangsweg en Parkeren

Als uitgangspunt geldt dat autoverkeer van en naar het pand de parksfeer niet mag verstoren.

Voor appartementen zijn minder parkeerplaatsen nodig dan voor de huidige horecafunctie. Het parkeerterrein wordt opgeheven en het terrein wordt aan het park toegevoegd. Het parkeren voor de woningen (volgens de geldende parkeernorm uit de parkeernota) moet op eigen erf gerealiseerd worden. Bezoekersparkeren moet buiten het park gerealiseerd worden.

Randvoorwaarden Ecologie

De Coendersborg is een ecologisch waardevol stadsplantsoen en een groene plek in de stad. De Coendersborg dankt zijn hoge natuurwaarden voor een belangrijk deel aan de beplanting rond de boerderij. Het bosplantsoen met zijn gevarieerde structuur van hoge oude bomen, jonge lage bomen en verschillende soorten struiken biedt veel dieren een geschikt leefmilieu. Het park is met name ook waardevol door de goed ontwikkelde stinzenvegetatie. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat de volgende beschermde soorten (volgens de Flora- en Faunawet) in het gebied voorkomen, dan wel gebruik maken van het gebied.

Dit zijn:

- Planten: Daslook, Gewone en Knikkende Vogelmelk, Herfsttijroos.
- Vleermuizen: Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis
- Amfibieën: bruine kikker

Om de natuurwaarden van de Coendersborg te beschermen gelden de volgende harde randvoorwaarden:

- Handhaven van de groeiplaatsen van Daslook en andere stinzenplanten.
- Geen felle verlichting op het terrein, handhaven huidige verlichtingscapaciteit.
- De boomsingels en individuele, waardevolle bomen behouden.
- Bouwperiode afstemmen op seizoen en levensritme dieren en planten.
- Geen veranderingen in grondwaterpeil ter plaatse van groenstroken en bomen.
- Sparen verblijfplaats Rosse vleermuis in boom langs Domela Nieuwenhuislaan.

Naast harde randvoorwaarden worden plannen positiever beoordeeld als zij voldoen aan onderstaande punten:

- Opschonen van de vijver (verwijderen sliblaag);
- Vergroten van de vijver en de bijbehorende oeverzone;
- Handhaven en lokaal verbeteren overgang bosrand naar gazon, via een struiklaag;
- Gevarieerd maaibeleid uitvoeren (sommige stukken meer/minder maaien of in een andere periode) vooral in de oeverzone;
- Vergroten geschikte kolonieplaatsen/overwinteringsplaatsen voor vleermuizen, bijvoorbeeld door het bouwen van een vleermuiskelder (dit kan van materiaal dat overblijft na sloop van de boerderij) of het ophangen van vleermuiskasten langs de Coendershaag;
- Huidige parkeerplaats en oprit opruimen en natuurlijk inrichten.

Volgens de Flora- en Faunawet moet worden aangegeven of er nadelige invloeden zijn op de beschermde planten- en/of diersoorten. Als dat het geval is moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit geldt ook voor het deel dat openbare ruimte blijft. Beide aanvragen moeten worden gedaan namens de projectontwikkelaar. Deze ontheffing moet verleend zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Randvoorwaarden Archeologie

Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat direct om de huidige boerderij/restaurant archeologisch waardevolle sporen zijn te verwachten. Die verwachting geldt daarmee ook voor de locatie van de huidige bebouwing. Het is maatschappelijk van belang om het ondergrondse cultuurhistorisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Als dit niet mogelijk is dan moet voorafgaand aan enig graafwerk of slopen van funderingen het erfgoed worden gedocumenteerd door het uitvoeren van een archeologische opgraving. Het is, gelet op het Europese Verdrag van Malta, de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer tot sloopwerk, grondwerk en nieuwbouw, deze opgraving te entameren, onder supervisie en nadere voorwaarden van de gemeente Groningen, i.c. de gemeentelijke archeoloog. Het verdient aanbeveling om fundamenten die betrekking hebben op de voormalige borg, als die bij opgravingen worden aangetroffen, in de nieuwbouw te integreren.

Juridisch

Juridisch gezien valt de locatie in het bestemmingsplan Coendersborg, vastgesteld op 28 oktober 2009. Op grond van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Horeca (artikel 7 van de regels). Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het bouwvlak mag helemaal worden volgebouwd.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een functiewijziging van horeca in wonen is het nodig een nieuw bestemmingsplan te maken of een ruimtelijke onderbouwing (bijvoorbeeld in de vorm van een stedenbouwkundig plan) op te stellen, waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwe woningbouw worden vastgelegd.

Als gekozen wordt voor de weg van een nieuw bestemmingsplan(netje) geldt de reguliere bestemmingsplanprocedure; voorontwerp met overleg en inspraak van respectievelijk 8 en 4 weken, ontwerp met terinzagelegging van 6 weken, vaststelling bestemmingsplan met beroepstermijn van 6 weken. Daarna moet dan nog een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Als gekozen wordt voor de weg van een ruimtelijke onderbouwing is deze gekoppeld aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Voor zo'n omgevingsvergunning is het nodig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Er is sprake van een terinzagelegging van 6 weken waarbinnen iedereen zijn zienswijze kan indienen. De vergunning moet binnen 6 maanden worden verleend dan wel geweigerd. Na het verlenen van de omgevingsvergunning staat nog beroep en hoger beroep open.

Aandachtspunt is nog dat het huidige parkeerterrein positief bestemd is in het bestemmingsplan Coendersborg. Bij de keuze voor een omgevingsvergunning gekoppeld aan een ruimtelijke onderbouwing en een verklaring van geen bedenkingen zal ook het verwijderen van de parkeerplaats een plek moeten krijgen. Bij de keuze voor een nieuw bestemmingsplan verdient het aanbeveling het parkeerterrein mee te nemen en daarbij de aanduiding 'parkeerterrein' te verwijderen.

COENDERSBORG
FACTS & FIGURES BEBOUWING

| | BESTAAND | MOGELIJK CONFORM HUIDIG BESTEMMINGSPLAN | GEWENST CONFORM INITIATIEF |
|-----------------|--------------------------|--|-----------------------------------|
| VOETAFDRIJK: | +/- 833 m ² | +/- 1.100 m ² | +/- 680 m ² |
| VOLUME: | +/- 3.700 m ³ | +/- 12.100 m ³ | +/- 7.080 m ³ |
| BOUWWERK | | | |
| LENGTE: | +/- 34 m ¹ | +/- 34,5 m ¹ | +/- 28 m ¹ |
| BREEDTE: | +/- 24,5 m ¹ | +/- 33 m ¹ | +/- 24 m ¹ |
| HOOGTE GOOT: | +/- 3 m ¹ | +/- 8,5 m ¹ | +/- 9,5 m ¹ |
| HOOGTE NOK: | +/- 10 m ¹ | +/- 11 m ¹ | +/- 12,5 m ¹ |

COENDERSBORG

BIJLAGE VERSLAG BUURTPRESENTATIE



25 september 2012

COENDERSBORG

DOELSTELLING

DOELSTELLING

- Nieuwbouw van 6 appartementen in het Coendersborg park
- Revitalisering van het Coendersborg park
- Verbeteren van de ecologische waarde van het Coendersborg park

PLANSTATUS

1. schets ontwerp

2. ontwerp
inlezen

3. ontwerp
planologisch

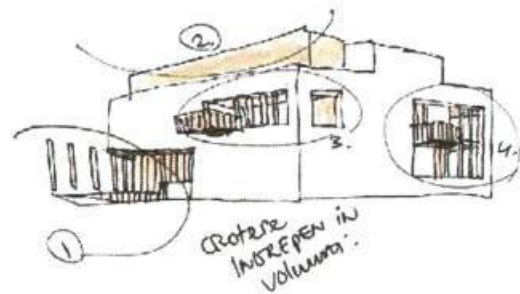
4. ontwerp
gereguleerd

5. ontwerp

6. ontwerp

7. ontwerp

|



DOELSTELLING

- Exclusief woongebouw met 6 appartementen
- Parkeren half ondergronds (12 parkeerplaatsen)
- Gebouw laat openbaarheid van het park tot aan de gevel doorlopen
- Geen parkbeslag van tuinen o.i.d. door de appartementen op een plint van 1,5 m hoog
- buitenruimtes van appartementen vallen binnen de gevel, klein balkon valt buiten de gevel op minimaal 1,5m boven de grond
- Footprint is kleiner dan de huidige boerderij
- Inpassing op minst bezwarende wijze

- Uitgangspunten architectuur:
 - stevig volume in het park als een borg
 - schil van metselwerk, en houten invulling
 - metselwerk met verschillende verbanden/texturen

COENDERSBORG
BEBOUWINGSMASSA HUIDIG, MAXILMAAL EN GEWENST



bestaande situatie in maquette



mogelijk bouwvolume conform huidig
bestemmingsplan in maquette


















gewenst volume conform eerste ideeën initiatief

DOELSTELLING

- Opheffen achterstallig onderhoud
- Groen oppervlak toevoegen door wegnemen parkeerveld
- toevoegen ecologische waarde door vorming strueel
- Verbeteren ontmoetings gelegenheden door toevoegen looppaden in oost - west richting
- Verruimen bruikbaarheid door vergroten open ruimte
- Uitvoering van de bouw op minst bezwarende wijze



-  BOS
-  BESTAANDE GROTERE BOMEN
-  NIEUWE BOMEN
-  RHODODENDRONGROEP, R1 BESTAAND, R2+R3 NIEUW
-  NIEUWE STRUKRAND, INHEETS SORTIMENT
-  HUIDIGE BOSRAND
-  GAZON
-  WATERPARTIJ
-  TALUDS
-  PADEN, BESTAAND
-  PADEN NIEUW, ASFALTARGESTROOID MET SPLIT OF HALFVERHARDING
-  VOETGANGERSBRUG
-  ENTREE APPARTEMENTEN
-  INGANG PARKEERKELDER
-  K KINDERSPEELPLAATS

project - PARK COENDERSBORG
 onderdeel - SCHETS OPENBARE RUIMTE
 opdrachtgever - GEVEKE ONTWIKKELING
 schaal - 1 : 800

datum - 27-08-2012
 gnr. -
 formaat - 40 x 56 cm

ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA LANDSCHAPSARCHITECTEN / BNT
 Alexanderweg 12, 6721 HG Bunnikom tel 0318 418976 fax 0318 413637 email info@bleekernauta.nl

INITIATIEFNER

MAATSCHAP COENDERSBORG

DATUM: 25.09.2012

ONTWERPERS

DAAD ARCHITECTEN

ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA LANDSCHAPSCHARCHITECTEN

Coendersborg en ecologie

De huidige ecologische situatie is niet optimaal. Momenteel wordt het park beperkt door wandelaars bezocht, een op zich positieve situatie voor de ecologie.

Het water heeft een relatief hoog stikstof gehalte door het vele blad in het water. Daarbij leiden de grote beschaduwing en de steilheid van de oevers tot beperkingen van de oeverflora en voortplantingsmogelijkheden libellen en amfibieën. In de nieuwe situatie kan hier mogelijk een verbetering in optreden.

Momenteel zijn er weinig bloeiende kruidenplanten met nectar voor vlinders. Door op open, zonnige gazons bloemperken en plekken met stinzenplanten aan te leggen is hier grote winst in te behalen.

Als het park opener, toegankelijker wordt gemaakt voor de omwonenden dan is het van belang dat op juiste wijze wordt gezoneerd en dat voldoende broed en rustbiotopen voor de verschillende faunagroepen (zoals vogels en egels) worden gemaakt. In dat geval hoeft er geen negatief effect op het park op te treden, zeker niet als ook nog groen (door het opheffen van de parkeerplaats) wordt toegevoegd.

De bewoning van zes appartementen zal niet leiden tot een negatief ecologisch effect. Door in het gebouw niet alleen vleermuis- en vogelnestmogelijkheden maar ook gevel en dakgroen op te nemen, kan ook voor deze diersoorten een verbetering van het leefmilieu ontstaan.

Deze eisen moeten in de planuitwerking van de parkinrichting worden opgenomen. De verplichting deze uitwerking bij de bouw van de appartementen uit te voeren vloeit zoals in de brief aangegeven voort uit het bestemmingsplan.