

## Toelichting ontwerpplan nieuwbouw Zuiderschans, Sweelinckplein 12

### Aanleiding

In samenhang met de beëindiging van het gebruik als verzorgingshuis van het complex de Zuiderschans hebben woningbouwcorporatie Zayaz en zorgverlener de Van Neynselstichting de handen ineen geslagen met het oog op het vinden van een passende nieuwe invulling van hun vrijkomende gronden.

De uitkomsten van deze samenwerking - sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de nieuwbouw van ca. 80 appartementen in het sociale segment en de bouw van een woonzorgcomplex - is eerder dit jaar tijdens een openbare inloopavond toegelicht voor iedereen die daar geïnteresseerd in was. In het verlengde daarvan is een workshop georganiseerd waarin initiatiefnemers in samenwerking met buurtbewoners en andere belanghebbenden gekeken hebben hoe de planopzet verder verbeterd kan worden ter optimalisering van de inrichting van het achterterrein.

Bij de inloopavond en het vervolg daarop is de grote behoefte aan de appartementen en woon-zorgvoorzieningen uitdrukkelijk bevestigd. Op basis van de resultaten van het participatieproces en de reeds beschikbare informatie omtrent de verkeers- en parkeerdruk en milieu- en duurzaamheidsaspecten is daarom besloten de inspraakprocedure voor het project "Nieuwbouw Zuiderschans, Sweelinckplein 12" op te starten.

### Inhoud

#### projectgebied en projectbeschrijving, functionele aspecten



bestaande Zuiderschanscomplex



planopzet nieuwbouw Zuiderschans

Het projectgebied van het initiatief ligt in de wijk Zuid ten oosten van de voorzieningen aan de Pettelaarseweg ter hoogte van de knik in deze weg nabij het St. Jan's lyceum. Het ontwerp van de nieuwbouw voorziet in bebouwing in maximaal 7 lagen, in hoogte en situering te vergelijken met de bestaande bebouwing van het eerdere verzorgingstehuis de Zuiderschans. De nieuwbouw kent grotendeels een andere functie - regulier wonen - maar voegt zich voor wat betreft bebouwing feitelijk naar de bestaande ruimtelijke structuur in de wijk.

### milieuaspecten, waterbeheer duurzaamheid, natuur- en cultuurhistorische waarden

Globaal vooronderzoek laat zien dat de geluidsbelasting vanuit wegverkeer de voorkeursgrenswaarde overschrijdt aan de zuidzijde en flanken van de nieuwbouw aan het Sweelinckplein.

Met name aan de zuidwestzijde van de nieuwbouw zal dit moeten leiden tot het opnemen in het uiteindelijke planontwerp van geluidsafscherpende voorzieningen voor de daar geprojecteerde woonruimten.

Overeenkomstig de gemeentelijke ambities inzake verduurzaming zal voor het project gestreefd worden naar een energieneutrale nieuwbouw en zal de nieuwbouw aardgasloos zijn. Bezien zal worden of WKO op deze locatie mogelijk is. Het grote dakoppervlak biedt mogelijkheden voor energieopwekking via zonnepanelen, een en ander te combineren met een groen dak.

Verder zal het ontwerp van de nieuwbouw voor elke m<sup>2</sup> verhard oppervlak - behoudens de groene daken - in 60 mm hemelwaterberging voorzien dienen te worden.

Op het gebied van energie, duurzaamheid en waterbeheer zal voor de nieuwbouw een integrale energie-visie worden opgesteld, die onderdeel gaat uitmaken van de op te stellen ruimtelijke onderbouwing voor het project.

De nieuwbouw en het beoogde gebruik van de gronden heeft naar verwachting geen significante invloed op Natura 2000-gebied en/of het leef- en verblijfsklimaat van beschermde vogels, vleermuizen of andere diersoorten. Verder kent het projectgebied ook geen te beschermen bebouwing en is op voorhand geen sprake van ingrepen op de bodem die een bedreiging zouden kunnen vormen voor archeologische waarden.

### **Procedure**

De nieuwbouwontwikkeling past ruimtelijk en functioneel niet binnen de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor realisering is een ruimtelijke ordeningsprocedure nodig (Wabo-afwijkingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb).

Voorafgaand aan het opstarten daarvan wordt overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid gegeven om tijdens een periode van 4 weken van terinzagelegging van de stukken inspraakreacties in te brengen met betrekking tot de ontwikkeling van het initiatief.

De resultaten van de inspraak zullen t.z.t. middels een eindverslag inspraak worden vastgelegd en betrokken worden in een raadsvoorstel waarin de raad aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd of ingestemd kan worden met het beoogde project.

SO/ros, december 2018