

Beantwoording vragen verkoop locatie Bouwen aan de Trans 1^e ronde

ARCHEOLOGIE

Vraag:

1. Heeft er al archeologisch onderzoek plaatsgevonden op het betreffende terrein of dient dit nog te gebeuren? Wanneer er nog onderzoek uitgevoerd dient te worden, hoeveel tijd denkt de gemeente (nog) te moeten besteden aan het onderzoek ter plaatse op het terrein?

Antwoord:

Er heeft al archeologisch onderzoek plaatsgevonden op het betreffende terrein. In het terrein zijn archeologische vondsten c.q. resten aanwezig waarvan is besloten om deze te laten zitten. Partijen zullen in overleg met de gemeente moeten treden over diepte en wijze van fundatie van de verschillende onderdelen van het bouwprogramma in relatie tot de ondergrond en de omgeving, met als doel dat de archeologische vondsten c.q. resten niet aangetast worden.

MILIEU - BODEM

Vraag:

2. Er is bodemvervuiling genoemd in het Mos rapport van 19-01-16. Gaat de gemeente de bodemvervuiling saneren? Is de bodem straks geschikt gemaakt door de gemeente voor het gebruik, namelijk "wonen"?

Antwoord:

De gemeente staat ervoor in dat de bodemkwaliteit van de te verkopen locatie ten tijde van levering, conform de op dat moment geldende wettelijke normen, geschikt is voor het beoogde gebruik, derhalve geschikt voor de realisatie van het bouwprogramma. De gemeente heeft hiervoor de nodige bodemonderzoeken laten uitvoeren. In de bovenlaag van de ondergrond van de te verkopen locatie bevonden zich op enkele punten verontreinigingen. Deze verontreinigingen zijn verwijderd en de ondergrond van de te verkopen locatie is voorzien van 1 meter leeflaag. De ondergrondse olietank is in opdracht en voor rekening van de gemeente gesaneerd. De gemeente zal voor de juridische levering van de locatie nog een aanvullend onderzoek verrichten waarbij de diepere ondergrond nog in kaart wordt gebracht. De betreffende rapportage van dit onderzoek zal als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd.

Beantwoording vragen verkoop locatie Bouwen aan de Trans 1^e ronde

Gezien het feit dat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied/stadscentrum, is het mogelijk dat zich in de diepere grondlagen enige verontreiniging bevindt. Een dergelijke verontreiniging doet niet af aan de geschiktheid van de locatie voor het gebruik "wonen". Er is echter een klein risico dat bij funderingswerkzaamheden op een plek waar zich net een dergelijke (punt)verontreiniging bevindt grond naar de oppervlakte wordt gehaald. De gemeente adviseert partijen dan ook om funderingswerkzaamheden door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer te laten uitvoeren.

Vorenstaande is tevens opgenomen in de concept-koopovereenkomst locatie Bouwen aan de Trans d.d. 18 mei 2017. Dit stuk is te downloaden van www.vastgoedplein.nl.

BESTEMMINGSPLAN EN BOUWPROGRAMMA

Vraag:

3. In het bestemmingsplan staat bij de bouwdelen 3 en 4 aangegeven dat de begane grondlaag een hoogte dient te hebben van 3,5 meter. Wanneer er bij bouwdeel 3 en/of 4 uitsluitend wonen op de begane grond gesitueerd wordt dan is de 3,5 meter hoogte toch niet nodig? Kan een vrijstelling worden verkregen voor deze hoogte?

Antwoord:

In het bestemmingsplan is een bouwregel opgenomen die beschrijft dat de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw een vrije binnenhoogte moet hebben van minimaal 3,5 meter. Aanleiding hiervoor is de flexibiliteit die gewenst is in de binnenstad; de plint moet geschikt zijn en blijven voor meerdere functies (o.a. woningen en winkels). Daarom wordt voor alle nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad een plintheogte van minimaal 3,5 meter gehanteerd. Dus ook als er uitsluitend wonen op de begane grond wordt gesitueerd. De gemeente verleend geen vrijstelling voor deze hoogte.

Beantwoording vragen verkoop locatie Bouwen aan de Trans 1^e ronde

Vraag:

4. In hoeverre ligt dit plan vast. Zijn er nog mogelijkheden voor aanpassingen?

Antwoord:

Het uitgangspunt is de realisatie van grondgebonden woningen aan de Trans-zijde en aan de Nieuwstraat-zijde commerciële functies in de plint met daarboven wonen, een en ander conform het bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat".

Vraag:

5. Hoeveel vierkante meter commerciële ruimte is toegestaan? Mag deze ruimte ook aan de parkeerzijde gesitueerd worden?

Antwoord:

Wij zijn uitgegaan van 285 m2 BVO in de plint aan de Nieuwstraat-zijde voor commerciële ruimte. De commerciële ruimte is alleen toegestaan in de plint aan de Nieuwstraat-zijde en niet aan de Trans-zijde. Aan de Trans-zijde is alleen wonen toegestaan.

Vraag:

6. Mogen er ook meer dan 9 appartementen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Aan de Nieuwstraat-zijde is het uitgangspunt dat boven de commerciële plint appartementen c.q. stadswoningen worden gerealiseerd. Wij zijn uitgegaan van circa 9 appartementen of circa 3 stadswoningen. De realisatie van eventueel meer appartementen of stadswoningen is gerelateerd aan het parkeren dat wil zeggen relatie moet worden gelegd met de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bouwblok Trans-Broerenstraat". Voorwaarde is parkeren op eigen terrein oplossen.