

Memo

Aan : wethouder [REDACTED]
Van : [REDACTED]
Datum : 24 juni 2025
Onderwerp : Bouwplan 'De Schrijver' Brederostraat/ Hooftstraat
Afschrift aan : [Naam / namen]

Hieronder volgt een korte toelichting over de gewenste situatie, de historie van het plan, de gesprekken met omwonenden, de gesloten overeenkomst en een toelichting over het huidige bestemmingsplan.

Gewenste situatie

Initiatiefnemer wil een appartementencomplex met 25 (sociale)appartementen over drie en vier bouwlagen op het Vondelplein willen realiseren. 12 appartementen van ongeveer 43 m² BVO zijn speciaal bedoelt voor jongeren. De overige sociale 13 driekamerappartementen zijn ongeveer 82 m² BVO. Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte en bergingen.

Historie

<u>Datum / Periode</u>	<u>Gebeurtenis</u>
Begin 2000	Begin van de grootschalige herstructurering van de wijk Oud-Overdie. Veel sociale huurwoningen zijn gesloopt en vervangen door koopwoningen, als onderdeel van een brede stadsvernieuwing.
2012	Bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan 'Spiegelbuurt', waarmee de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden, is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De voormalige bewoners zijn betrokken bij de herinrichting van hun wijk. Dit bestemmingsplan is leidend voor het huidige woningbouwproject aan de Brederostraat/Hooftstraat. Bij de vaststelling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Sinds 2018 is er geen wettelijke plicht meer tot herziening.
2018	In 2018 is er door initiatiefnemer al een locatiestudie gedaan die met de gemeente is gedeeld.
2019	In 2019 is vanuit de gemeente op dit verzoek gereageerd en zijn een aantal randvoorwaarden en suggesties voor de verdere planvorming meegegeven. Hieronder volgt een korte beschrijving van de uitgangspunten uit de adviesbrief uit 2019: - In te zetten op een volledige woonfunctie zonder maatschappelijke plint; - Woningen voor bijzondere doelgroepen in het plan op te nemen; - Parkeren niet in het bouwblok op te lossen maar op maaiveld; - Groene ruimte vrij te laten tussen het bouwblok en de snackkiosk.
Juni 2021	In juni 2021 heeft de gemeente een aangepast conceptplan ontvangen. Dit plan is ambtelijk beoordeeld.

<u>Datum / Periode</u>	<u>Gebeurtenis</u>
Augustus 2021	In augustus 2021 is het conceptplan tezamen met de ambtelijke adviezen in een memo voorgelegd aan de wethouder ruimtelijke ordening. De wethouder stemde er mee in om ambtelijke adviezen terug te koppelen en met initiatiefnemer verder in gesprek te gaan zodat er op korte termijn een aanvaardbaar plan voorligt.
Oktober 2023	In oktober 2023 is het verder uitgewerkte plan voorgelegd aan wethouder RO. Tijdens het overleg is aangegeven dat wethouder RO graag met Woonwaard in overleg wil over een alternatieve bouwlocatie en beoogde locatie onbebouwd te laten.
18 oktober 2023	Bewonersbijeenkomst georganiseerd door Woonwaard (wijkcentrum Overdie).
23 oktober 2023	Op 23 oktober 2023 is in het stafoverleg besloten dat wethouder Wonen nieuwe portefeuillehouder van de plan wordt.
Eind okt - dec 2023	Eind oktober tot december 2023: Twee overleggen met bewonersvertegenwoordigers.
7 december 2023	Telefonisch overleg met bewonersvertegenwoordiger.
19 januari 2024	Overleg met bewoners en wethouder Wonen.
5 maart 2024	Bewonersbijeenkomst georganiseerd door de gemeente (buurthuis Oud Overdie).
18 juni 2024	Collegevoorstel: instemming met afwijking welstandsadvies.
24 juni 2024	Bewonersbrief met zorgen en bezwaren aan de gemeente.
4 juli 2024	Gemeente stuurt reactiebrief aan bewoners.
18 februari 2025	Verlening omgevingsvergunning. Er zijn daarop verschillende bezwaren ontvangen.
21 mei 2025	Hoorzitting naar aanleiding van ingediende bezwaren.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingplan 'Spiegelbuurt' en de bestemming 'Gemengd-1'. De gronden zijn bestemd voor detailhandel, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen en wonen in de vorm van appartementen vanaf de 1e bouwlaag. Er is sprake van de volgende maatvoering regels:

- De bouwregels van het bestemmingsplan geven aan dat de maximale bouwhoogte 14 meter mag zijn. Het nu beoogde bouwplan heeft een maximale hoogte van 13,58 meter;
- Ook het aantal wooneenheden van maximaal 25 past binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan;
- Het bouwvlak mag voor 65% worden bebouwd. Het beoogde bouwplan heeft een bebouwingspercentage van circa 50%.



Afbeelding: Bouwhoogte bouwplan (aanzicht vanaf Hooftstraat)

Zorgen omwonenden

Woonwaard heeft in oktober 2023 een participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden om hun vragen en zorgen over het bouwplan te bespreken. Hierbij waren veel bewoners aanwezig die vooral vragen stelden en hun zorgen uitten over verschillende onderwerpen. Zo maken zij zich zorgen over de uitkomsten van de bezonningsstudie en de schaduwwerking van het nieuwe gebouw, omdat dit invloed kan hebben op hun leefomgeving. Daarnaast geven zij aan dat het uitzicht zal verdwijnen en dat het speelveld voor kinderen verloren gaat. Ook is er bezorgdheid over de toenemende parkeerdruk in de buurt en over de mogelijke overlast die jongeren in de studio's kunnen veroorzaken. Verder zijn er vragen over de heiwerkzaamheden en de mogelijke trillingen die hiervan kunnen uitgaan, evenals zorgen over de locatie van de parkeerplaats en de overlast van koplampen. De inrichting van de bouwplaats en de verwachte overlast tijdens de bouwfase worden eveneens als aandachtspunten genoemd. Ten slotte vinden bewoners dat het gebouw te lang is uitgerekt langs de Brederostraat en geven zij de voorkeur aan een langere bouwpoort langs de Hooftstraat. Ook wordt het aantal van vier bouwlagen door velen te hoog bevonden. Vervolgens heeft de gemeente in mei een bijeenkomst gehouden om samen met bewoners te bekijken op welke punten het bouwplan aangepast zou kunnen worden. Tijdens deze gesprekken zijn verschillende kleinere aspecten van het plan aangepast om beter aan te sluiten bij de wensen en zorgen van de buurt. Grotere aanpassingen, zoals het volledig omdraaien van het bouwplan, zijn niet mogelijk gebleken vanwege de financiële consequenties en de planning.

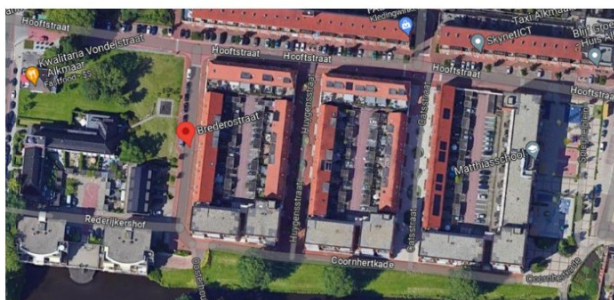
Welstand

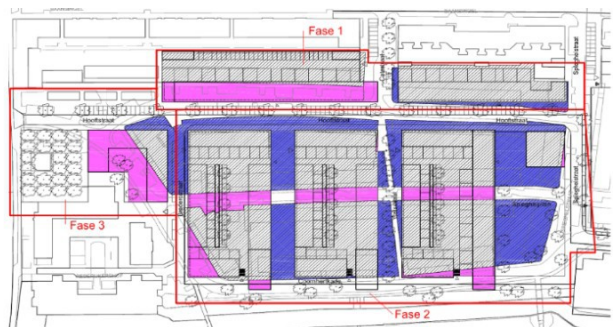
De welstandscommissie was niet overtuigd van het gebruik van minerale steenstrips en twijfelde aan de kwaliteit hiervan, terwijl het beeldkwaliteitsplan baksteen voorschrijft in de stijl van de Amsterdamse School. Ook moest de galerij volgens het plan uit het zicht blijven. Ondanks dit heeft het college besloten af te wijken van het beeldkwaliteitsplan door keramische steenstrips toe te staan en een zichtbare galerij mogelijk te maken, omdat deze materialen als kwalitatief hoogwaardig en passend worden gezien.

Overeenkomst

Er is een overeenkomst uit 2009 tussen de gemeente en Woonwaard waarin is vastgelegd dat er een grondruil plaatsvindt als onderdeel van de herontwikkeling van de wijk. Deze ruil betreft fase 3 van de herontwikkeling, de enige fase die nog niet is uitgevoerd. Alle andere onderdelen van de overeenkomst, zoals de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur, zijn al geruime tijd afgerond. Conform de oude overeenkomst 2009 komen de kosten van bouw-/woonrijp maken inclusief kosten van eventueel uit te voeren bodemsanering naast de koopsom grond voor rekening van Woonwaard.

Hoewel sprake is van een bestaande overeenkomst, is in het kader van het Didam-arrest een publicatie gedaan om gelijke kansen voor potentiële gegadigden te bieden. Naar aanleiding van deze publicatie hebben zich geen andere kandidaten gemeld. De uitvoering van de grondruil kan nu doorgang vinden. De gemeente levert gronden aan Woonwaard en ontvangt in ruil gronden die inmiddels deel uitmaken van het openbare gebied.





Afbeelding: eigendomsverdeling

Afbeelding: huidige situatie

Op bovenstaande afbeelding is te zien wie op dit moment het eigendom heeft over de gronden. Op dit moment heeft Woonwaard nog gronden in eigendom die deel uitmaken van het openbaar gebied. De roze ingekleurde percelen zijn in eigendom van de gemeente, deze zouden aan Woonwaard geleverd moeten worden. De blauw

ingekleurde percelen zijn in bezit van Woonwaard en zouden aan de gemeente geleverd moeten worden. De grijs ingekleurde percelen zijn al geleverd.

Subsidie

Vanuit het Rijk is er vanuit de Regeling huisvesting aandachtsgroepen subsidie verstrekt voor de 12 jongeren appartementen ter hoogte van € 102.000.

Vervolg

Op dit moment wordt eerst afgewacht wat de uitkomst is van de hoorzitting die op 21 mei 2025 heeft plaatsgevonden. Op basis van de ingediende bezwaren en de behandeling daarvan moet het college een heroverweging maken ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning. Pas na deze heroverweging wordt duidelijk of de vergunning in stand blijft, wordt aangepast of wordt ingetrokken. Bezwaarmakers hebben, indien zij het niet eens zijn met het besluit op bezwaar, vervolgens nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de rechtbank.

Naast de formele procedure rond de vergunning blijft de inrichting van de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt. De verplaatsing van de speeltuin en de verdere invulling van het openbare gebied zullen in samenspraak met de omwonenden worden uitgewerkt.