

Collegevergadering: 29 juli 2025

Portefeuillehouder: [REDACTED]

Relatie met andere portefeuillehouder(s): [REDACTED]

Relatie met andere portefeuillehouder(s): n.v.t.

Status: openbaar

Onderwerp: Procedure Bouwplan 'De Schrijver' aan de Brederostraat/ Hooftstraat

Voorgesteld besluit

1. Het advies van de bezwarencommissie te volgen en de aanvrager te verzoeken tot het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de eerste bouwlaag/ begane grond.

Samenvatting

Op 18 december 2023 is een aanvraag ingediend voor de realisatie van 25 woningen aan de Brederostraat/Hooftstraat. Op 18 februari 2025 is de omgevingsvergunning verleend. Hiertegen zijn 31 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriftencommissie heeft op 24 juni 2025 een advies uitgebracht waarin geconcludeerd wordt dat de planregels onvoldoende duidelijk zijn geformuleerd. Volgens de commissie zijn woningen op de begane grond op basis van de toelichting op het bestemmingsplan niet toegestaan. Met name door het gebruik van het woord "*vanaf*" in de bepaling dat woningen "*vanaf de eerste bouwlaag zijn toegestaan*". Volgens de commissie suggereert deze formulering dat woningen op de begane grond niet zijn toegestaan, mede gelet op de toelichting bij het bestemmingsplan waarin wordt gesproken over een gewenste menging van functies op straatniveau. Door deze interpretatie is er geen eenduidigheid over de vraag of het bouwplan past binnen het geldende planologische kader.

Vanwege het ontbreken van eenduidigheid in de planregels wordt voorgesteld het advies van de bezwarencommissie te volgen en de aanvrager te verzoeken tot het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van functiewijziging naar wonen op de eerste bouwlaag/ begane grond. Op basis van deze onderbouwing voor de eerste bouwlaag/ begane grond zal het college vervolgens een al dan niet positief ontwerpbesluit voorleggen aan de raad en kan de raad een ontwerp vvgb afgeven of weigeren.

Dit voorstel staat in relatie tot anders: *woningbouwambitie*

Argumenten

1. *Grote juridische onzekerheid bij handhaving huidige vergunning*
Afwijken van het advies van de bezwaarschriftencommissie en vasthouden aan de reguliere procedure brengt aanzienlijke juridische risico's met zich mee. De interpretatie van de planregels is onduidelijk, waardoor het plan in (hoger) beroep waarschijnlijk wordt vernietigd.
2. *Aanvrager verzoeken tot het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de eerste bouwlaag/ begane grond*
De aanvrager wordt verzocht om met een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de eerste bouwlaag/ begane grond de aanvraag aan te vullen en te onderbouwen waarom woningen op de begaande grond passend zijn. Op basis van deze onderbouwing zal het college vervolgens een al dan niet positief ontwerpbesluit voorleggen aan de raad en kan de raad een ontwerp vvgb afgeven of weigeren.
3. *Een gemengde functie in de plint is sinds 2019 niet meer wenselijk*
In 2019 is vanuit het college middels een brief (zie bijlage 1) op een locatiestudie van Woonwaard gereageerd. In deze brief zijn een aantal randvoorwaarden voor de verdere planvorming meegegeven. Eén van die voorwaarden was dat een gemengde plintfunctie, zoals maatschappelijke voorzieningen of lichte horeca op de begane grond, niet wenselijk werd geacht. De belangrijkste reden daarvoor was de al hoge parkeerdruk in de buurt, die bij een gemengde functie verder zou toenemen. De andere randvoorwaarden waren:
 - Volledig inzetten op wonen, zonder maatschappelijke invulling in de plint;
 - Ruimte bieden aan bijzondere doelgroepen binnen het woonprogramma;
 - Parkeren niet inpandig oplossen, maar op maaiveldniveau;
 - Een groene zone openlaten tussen het bouwblok en de naastgelegen snackkiosk.Het huidige plan voldoet aan deze uitgangspunten en sluit aan bij zowel het toenmalige standpunt van het college als bij het huidige gemeentelijk beleid en landelijke regels.

Kanttelingen en alternatieven

1. *Het advies niet volgen en de procedure voortzetten.*
De interpretatie van de planregels is onduidelijk, waardoor het plan in (hoger) beroep waarschijnlijk wordt vernietigd.
2. *De aanvrager verzoeken een nieuwe aanvraag in te dienen*
Een alternatief zou zijn om de aanvrager te verzoeken de huidige aanvraag in te trekken en een nieuwe aanvraag in te dienen. Deze aanvraag valt dan onder het regime van de Omgevingswet. Dit betekent echter een langere doorlooptijd van de ruimtelijke procedure en hogere legeskosten voor de aanvrager.

Financiële aspecten

Er zijn vooralsnog geen directe kosten voor de gemeente, behoudens ambtelijke inzet.

Vervolg en communicatie

1. De aanvrager wordt uitgenodigd om de lopende aanvraag aan te vullen met een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de eerste bouwlaag/ begane grond. Op basis van deze onderbouwing zal het college vervolgens een al dan niet positief ontwerpbesluit voorleggen aan de raad en kan de raad een ontwerp vvgb afgeven of weigeren.

2. Bezwaarmakers worden over het collegebesluit geïnformeerd middels een bericht, waarin de proceskeuze, de status van de vergunningaanvraag en de vervolgpprocedure worden toegelicht.
3. De gemeenteraad wordt met een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de verdere procesgang.

Bijlagen

1. Brief uit 2019
2. Advies bezwarencommissie