



## MEMO

Aan : Gemeenteraad

Van : College

Datum : 28 januari 2019

Onderwerp : Vragen vanuit forum 15 januari 2019

Tijdens de forumvergadering op 15 januari 2019 zijn een aantal vragen gesteld n.a.v. de raadsvoorstellen over de Madderomlocatie en het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand.

1. Gaat er een precedentwerking uit van een besluit over de verkaveling van de Madderomlocatie t.o.v. de andere percelen in de Westrand Sint Pancras?
2. Waarom wordt er in het Beeldkwaliteitsplan Westrand Sint Pancras bij bebouwing van smalle kavels voor 5% afwijkingsbevoegdheid gekozen wordt en niet voor 10%? Welk instrumentarium is nog meer mogelijk om flexibiliteit aan te brengen in het bestemmingsplan t.a.v. de breedte van bouwvlakken?
3. Wat zijn de financiële consequenties van het realiseren van een voetpad tussen Gedempte Veert en Benedenweg ter hoogte van de Madderomlocatie?

### Ad. 1

De beoordeling is verbonden aan dit moment, huidige status, huidige eigenaar.

Gelijkheid geldt als daadwerkelijk gelijk. Er is voldoende onderscheid naar andere percelen.

1. Voor woningen geschikt voor senioren heeft de gemeenteraad **locatie-eisen** gesteld. De aard van de bouwmassa vraagt om voldoende perceelgrootte.
2. **Perceelbreedte.** Afgezien van het perceel voormalig Klein Texas, is geen van de percelen zo breed als dat van de gemeente.
3. **Perceeldiepte.** Het eigendom van de gemeente ligt geheel tussen Gedempte Veert en Benedenweg, hetgeen van belang is voor verdeling van de bouwmassa. Tevens een beperking van bezwaar en tijdverlies.

### *Andere aspecten*

Het perceel van voormalig Klein Texas, dat het breedste perceel vormt langs de Westrand, is op verzoek van de eigenaar belegd met vrijstaande woningen. Deze geldt dus niet als mogelijkheid en voldoet daarnaast niet aan de locatie-eisen voor woningen geschikt voor senioren. Iets minder brede percelen hebben desgewenst een afwijkend bouwvlak: categorie C. Deze voldoen echter niet aan de locatie-eisen voor woningen geschikt voor senioren.

### *Ruimtelijke verschillen Madderom en andere locaties aan de Westrand meer specifiek*

1. Bereikbaarheid Madderomlocatie (op korte afstand) i.r.t. voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum Vrone, Huisartsenpraktijk, Molenhoeve), zeker na een inpassing van een voetpad in directe verbinding naar centrumvoorzieningen via Pauwlaantje.
2. Breedte perceel, Madderomlocatie is na het perceel van de voormalig Klein Texas één van de breedste percelen, dus geschikt voor ruimer volume. Echter, o.a. door samenvoeging van percelen elders kan tevens een breed perceel ontstaan.
3. Geen bebouwing Madderomlocatie aan de zijde van de Benedenweg, direct achter geplande gebouw, op een draaiing van verkavelingsrichtingen. Hierdoor zijn er geen achterkanten van bestaande woningen naartoe georiënteerd. Bij andere percelen is altijd bebouwing aanwezig aan Benedenwegzijde.
4. Door de situering nabij de bocht in de Benedenweg is het appartementengebouw niet evenwijdig en op gelijke afstand aan de Benedenweg gesitueerd, er is een grotere afstand en beleving van het bouwvolume versus de Benedenweg.
5. Groter bouwvolume op Madderomlocatie werkt als herkenningspunt en accent aan doorsteek naar de Benedenweg/Gedempte Veert.
6. Madderomlocatie groter bouwvolume, grotere schaal, gesitueerd op korte afstand van het centrum en de Helling passend bij de grotere schaal korrel bebouwingsobjecten nabij het centrum en Helling (DekaMarkt, Molenhoeve, Huisartsenpraktijk).

Uit bovenstaande analyse blijkt dat er **geen sprake is van gelijkheid** en er derhalve geen precedentwerking uitgaat van de voorgestelde verkaveling op de Madderomlocatie.

### **Ad. 2**

In de vraag over de 5% afwijkingsbevoegdheid word verondersteld dat deze is opgenomen in het voorliggende Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan Westrand. Hier is echter geen sprake van. In het Stedenbouwkundig Beeldkwaliteitsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Het wel/ niet toepassen van een afwijkingsbevoegdheid is aan de orde bij het nog in een procedure te brengen bestemmingsplan. Op dat moment zal het college een afweging maken of zij een afwijkingsbevoegdheid opneemt in het in procedure te brengen bestemmingsplan voor de Westrand Sint Pancras. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast.

### *Instrumentarium*

Ten aanzien van de vraag welk instrumentarium er mogelijk is om flexibiliteit aan te brengen in het nog op te stellen bestemmingsplan voor de Westrand, het volgende:

Opgemerkt wordt dat het opnemen van flexibiliteitsregels in een bestemmingsplan sterk samenhangt met de wijze waarop een bestemmingsplan wordt vorm gegeven. De wijze waarop een bestemmingsplan wordt vorm gegeven, hangt aansluitend weer samen met de beoogde stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling. Een gedetailleerd bestemmingsplan legt de gewenste situatie nauwkeurig vast, waardoor de speelruimte beperkt is. Een flexibiliteitsregel kan dan speelruimte bieden, mits deze speelruimte past binnen de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling.

De Wet ruimtelijke ordening kent een aantal instrumenten die flexibiliteit in een bestemmingsplan mogelijk maken. Dit zijn:

1. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid schept ruimte voor aanpassing van de regels die in een bestemmingsplan zijn opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid moet voorzien in objectieve voorwaarden, op voorhand moet dan ook zijn nagedacht over de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Wordt voldaan aan deze voorwaarden, dan kan een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en niet om een recht van het college van burgemeester en wethouders. Er dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, dat als ontwerpplan ter inzage wordt gelegd. Na

behandeling van eventuele zienswijzen, kan het wijzigingsplan worden vastgesteld door het college.

2. Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid in een bestemming. Binnen de gegeven bestemming wordt ruimte gegeven voor het afwijken van de gestelde regels. De afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden worden toegepast. De te volgen procedure is een reguliere procedure van 8 weken, net zoals bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Het opnemen van een algemene afwijkingsmogelijkheid. Deze optie verschilt ten opzichte van punt 2 in de zin dat de mogelijkheid van toepassing is op alle bestemmingen in het plan. Dit geeft een grotere mate van flexibiliteit dan onder punt 2.

Bovenstaande aspecten zullen te zijner tijd nader worden bezien.

### **Ad. 3**

Als uitgangspunt wordt genomen dat er langs het geplande gebouw op kavel 19 reeds een langzaam verkeersverbinding mogelijk is. Tussen deze kavel (19) en de Benedenweg wordt een openbaar voetpad ingepast. Deze komt aan de zuidzijde van deze kavel te liggen. Rekening wordt gehouden met een verbinding van 2,5 mtr breedte. Hierdoor kan tevens een groene erfafscheiding worden gerealiseerd. De verbinding is 25 mtr. lang.

Uitgaande van een verlies van uitgeefbare grond komt dit neer op 62,5 m<sup>2</sup> (2,5 X 25) met een prijs van € 450,- per m<sup>2</sup> komt dit neer op een inkomstenderving van € 28.125,-.

Uitgaande van een strook groen van 12,5 m<sup>2</sup> (0,5 X 25) a € 20,- per m<sup>2</sup>, en van een voetpad van 50 m<sup>2</sup> (2\*25) met betonstraatstenen a € 50,- per m<sup>2</sup>, komt dit neer op € 2.750,- kosten voor verharding en groen.

In totaal komt dit neer op € 30.875,- aan kosten (incl. verlies aan opbrengsten) voor het voetpad met groen. Eenzelfde bedrag wordt in mindering gebracht op het totale exploitatieresultaat.