

aan
De Raad

van / doorkiesnummer
J. Knoops
(070) 326 10 44

ter kennisname aan

corsanummer
22.008151

bijlage(n)

datum
4 februari 2022

betreft

Nadere toelichting raadsvoorstel 21.101540 Voorbereidingsbesluit Westhoff

Inleiding

Geagendeerd in de raad van 8 februari staat het Voorbereidingsbesluit Westhoff. Dit is besproken in Forum Stad van 25 januari en als akkoordstuk op de raadsagenda gezet. Vanwege het juridisch planologisch karakter van het besluit is toegezegd voor 8 februari nog een eenvoudige uitleg van het besluit op schrift toe te zenden. Dat is deze notitie.

Kern besluit in simpele taal

- Met een voorbereidingsbesluit wordt de situatie zoals die nu is 'bevroren': voor de duur van het besluit kan er niks worden gewijzigd in het gebied, zonder expliciete medewerking van de gemeente (dat is de afwijkmogelijkheid die onder beslispoint 3 is opgenomen).
- Het plan ligt in de Landgoederenzone. We zijn heel voorzichtig met bouwplannen in de Landgoederenzone omdat we de historie en het groen willen beschermen.
- Florence wil verbouwen en uitbreiden.
- Ze hebben plannen gemaakt waarmee onder andere het oppervlak wordt uitgebreid.
- Het bestemmingsplan staat toe dat tot 15 meter hoog wordt gebouwd.
- Dat is nu geen onderdeel van het voorstel van Florence.
- Maar Florence *mag* alle ruimte die tot 15 meter hoog nog niet benut is, wel volbouwen.
- We willen echter niet dat én de oppervlakte wordt uitgebreid én later ook nog eens alle ruimte die het bestemmingsplan biedt, wordt volgebouwd.
- Daarom bevroren we nu de boel met dit voorbereidingsbesluit en gaan we aan de slag met de bouwplannen en het juridisch regelen / afbakenen van die plannen.

- De gemeente werkt goed samen met Florence en we zouden het met een mondelinge afspraak af kunnen doen, maar het college regelt het liever juridisch goed dicht.

Vervolg

- Dit besluit gaat dus niet over de inhoudelijke plannen, maar over het 'bevroren' van het gebied
- De plannen worden de komende maanden uitgewerkt.

Voor de liefhebber: verdere achtergrondinformatie

Voor het zorgcentrum Westhoff in de Landgoederenzone zijn verbouwplannen in voorbereiding. Het gebouw is momenteel nog maar gedeeltelijk in gebruik. Gezien de enorme vraag naar behandelplaatsen en de toegenomen druk in de zorg, gecombineerd met de mooi gelegen locatie van dit complex, heeft Florence een verzoek ingediend voor een verbouwing van het pand.



Binnen het geldende bestemmingsplan is er nog ruimte voor uitbreiding; Florence mag namelijk tot maximaal 15 meter hoog bouwen, terwijl het huidige complex niet overal 15 meter hoog is (zie afbeelding 1).

Deze ruimte wil Florence (nu) niet volledig benutten, omdat extra bouwlagen functioneel niet goed bruikbaar zijn. Voor een goed gebruik van het pand wil Florence liever buiten het bouwvlak uitbreiden. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan en daarom is een planologische procedure noodzakelijk. Hiervoor kan de zogenaamde kruimelgevallenregeling worden ingezet.

Het college van B&W is bereid medewerking te verlenen aan de gewenste uitbreiding buiten het bouwvlak, maar wel onder de voorwaarde dat de ongewenste, onbenutte bouw mogelijkheden 'in de hoogte' worden *wegbestemd*. Dat wil zeggen: bouwen onmogelijk maken.

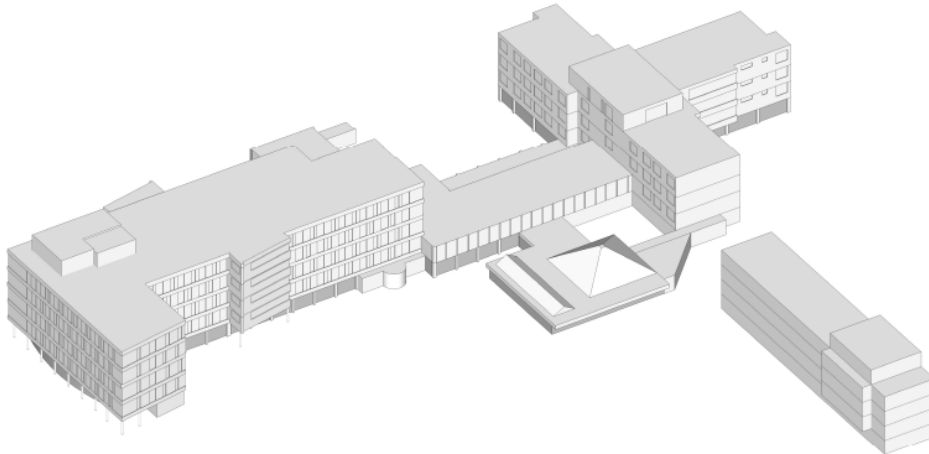
Als we dat niet doen kan Florence namelijk zowel buiten het bouwvlak (met behulp van de kruimelgevallenregeling) als in de hoogte (op basis van het geldende bestemmingsplan) uitbreiden.

Dat is niet wenselijk, omdat in de Landgoederenzone zorgvuldig moet worden omgegaan met het toevoegen van extra bebouwing. Door de mogelijkheden om in de hoogte uit te breiden uit het geldende bestemmingsplan weg te nemen, wordt als het ware bouwvolume 'uitgeruild'.

De plannen

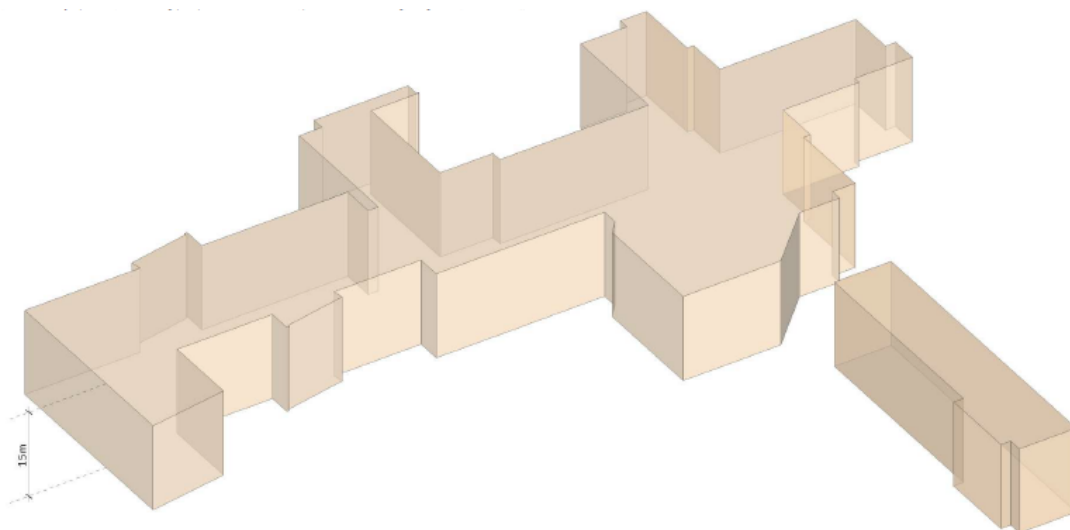
Met onderstaande afbeeldingen willen we u laten zien wat dit concreet betekent.

In afbeelding 1 is de bestaande bebouwing weergegeven



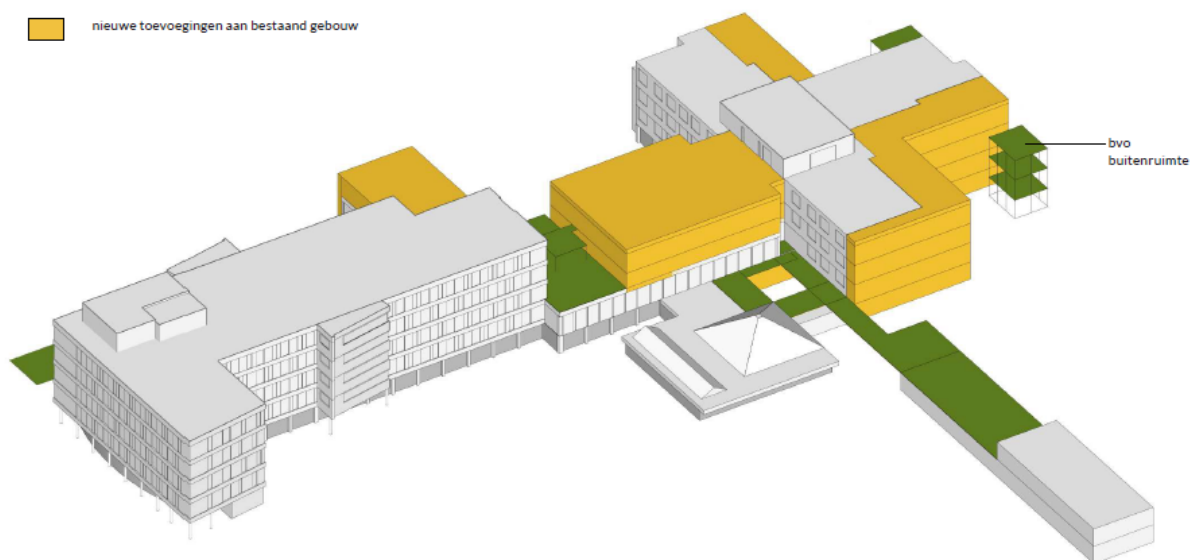
Afbeelding 1: bestaande bebouwing 1

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de totale bebouwing op te hogen tot 15 meter. Dat zou er uit komen te zien zoals in afbeelding 2 is te zien.



Afbeelding 2: uitbreidingsruimte op basis van bestemmingsplan

Een uitbreiding zoals in afbeelding 2 is verbeeld is zowel voor Florence (omdat het pand op deze wijze te smal is en minder goed geschikt voor de zorg die men wil bieden), als ook vanuit de huidige kijk op de invulling van de Landgoederenzone, niet wenselijk. Een minder massale bebouwing is gewenst. Het voorstel zoals Florence dat heeft gedaan (zie afbeelding 3) voldoet aan deze wens en betekent daarmee een win-win situatie voor zowel Florence als de gemeente.



Afbeelding 3: gewenste uitbreiding van Florence

Zoals in afbeelding 3 te zien is behelst de gewenste uitbreiding het volgende:

- In het middengedeelte worden 1 respectievelijk en 2 lagen toegevoegd.
- De rechtervleugel wordt in de breedte uitgebreid.
- Van de zusterflat verdwijnen 2 deels 3 lagen.
- De groene delen verbeelden daktuinen en loggia's/balkons.



Voor zover de plannen nu bekend zijn, zal circa 4.000 m² aan oppervlakte wegbestemd kunnen worden (door de hoogte in het bestemmingsplan te beperken). De uitbreiding buiten het huidige bouwvlak zoals weergegeven in afbeelding 3 bedraagt circa 2.000 m². Dit betekent dat de totale massa op het bouwperceel aanzienlijk afneemt. De strijdigheid van het plan zoals te zien in afbeelding 3 zit hem in het breder maken van de rechter vleugel, zowel de in het geel aangegeven gedeelte als ook de groene gedeeltes.

Procedure

Vanwege het grote tekort aan zorgplaatsen heeft Florence gevraagd om deze ontwikkeling op korte termijn mogelijk te maken. Dat kan met een kruimelgevallenregeling. Deze procedure kent namelijk een kortere doorlooptijd dan een bestemmingsplanprocedure (circa 8 in plaats van 26 weken). "Kruimelen" kan dus (daarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan), maar dan blijft de mogelijkheid bestaan dat later alsnog de volledige bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan worden gebruikt. Een aanvraag daartoe kan namelijk niet (zonder meer) worden afgewezen zo lang het bestemmingsplan van kracht is.

Daarmee kan in principe een ongewenste ontwikkeling ontstaan, namelijk een flinke toename van bouwvolume op deze plek in de landgoederenzone. In overleg met Florence is hier voor beide partijen een acceptabele oplossing gevonden, waarbij Florence een snelle procedure krijgt en de gemeente de zekerheid dat de bebouwing/bouwmassa niet ongewenst toeneemt.

Deze oplossing betreft het nemen van een voorbereidingsbesluit. Daarmee wordt namelijk het geldende bestemmingsplan 'bevroren' en wordt aangekondigd dat een nieuw bestemmingsplan zal worden gemaakt voor deze locatie. Ongewenste aanvragen kunnen daarmee – zelfs als deze passen in het geldende bestemmingsplan – worden geweigerd (beslispunt 2 van het raadsvoorstel). In het voorbereidingsbesluit is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee ontwikkelingen die wél passen binnen de gewenste toekomstige situatie wel al mogelijk kunnen worden gemaakt (beslispunt 3 van het raadsvoorstel). De 'kruimelprocedure' op basis van de gewenste uitbreiding kan dan ook gewoon worden doorlopen. Het bestemmingsplan wordt ondertussen in het komende jaar aangepast op basis van die nieuwe situatie, zodat er daarna weer een passend planologisch regeling is voor deze locatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk