Amendement Hart van Hoorn: verandert het short-stay concept in een woonvorm voor ouderen en past het geplande zuidblok aan in verband met overschrijden rooilijn bestaande gebouw

Het college adviseert negatief op dit amendement.

Zuidgebouw - rooilijn
In de second opinion wordt in het advies van de Spoorbouwmeester ten aanzien van de diepte van het zuidgebouw gesteld dat: '*De diepte van het blok is te verklaren vanuit de betekenis die de gevel heeft voor het stationsplein'.* Daarom is de diepte van de nieuwbouw ongewijzigd gebleven.

Vanwege ruimte die nodig is om het programma in te passen in het bestemmingsplan en de gevolgen voor de financiële haalbaarheid, is het ook niet mogelijk om de rooilijn aan te passen. Het aanpassen van de rooilijn heeft immers tot gevolg dat het bouwvlak en daarmee de beschikbare ruimte voor het gebouw wordt verkleind. Het verkleinen van de diepte maakt het bijvoorbeeld onmogelijk om de fietsenstalling functioneel goed in te passen.

Het vervallen van (een deel van) het fietsparkeren op deze plek vereist een oplossing elders in de omgeving. Dat vraagt een volledige herbeschouwing van dit deel van het stedenbouwkundig plan. Het vervallen van (een deel van) de andere functies betekent een financieel tekort in de businesscase. Dit is dus niet uitvoerbaar, zonder dat de raad extra geld vrijmaakt en haar kaders voor het programma en fietsparkeren aanpast.

In de raadsbrief van 4 februari 2022 is uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden tot het aanpassen van het bestemmingsplan ter plaatse van het zuidgebouw. Kortheidshalve verwijzen wij daarnaar.

In het amendement wordt aangegeven dat het nieuwe gebouw op onvoldoende afstand van bestaande woningen bestemd is. Een van de wijzigingen die is opgenomen in de nota van wijzingen, is het vergroten van de afstand tussen het bestaande woongebouw en het nieuwe zuidgebouw. Deze afstand is vergroot tot 5,5 meter. Deze afstand is niet onredelijk in een stedelijke omgeving die aan een OV-knooppunt is gelegen.

Aanpassen bestemming voor ouderenhuisvesting
Het bestemmingsplan regelt het gebruik dat is toegestaan en niet wie niet de gebruiker is. Onderscheid naar leeftijd is ruimtelijk niet relevant. Het is daarom niet mogelijk om in een bestemmingsplan op te nemen dat woningen uitsluitend mogen worden gebruikt door senioren. Dit is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[1].

In het bestemmingsplan is de functie wonen in het zuidgebouw toegestaan. Als de bestemming wonen hier wordt gerealiseerd kunnen dit dus ook seniorenwoningen zijn, afhankelijk van hoe de woonfunctie in de markt wordt gezet. De bestemming is echter gemengd, ook andere functies kunnen hier worden gerealiseerd.

Uitvoerbaarheid amendement
Het amendement is niet concreet gemaakt. Onduidelijk is hoe het bestemmingsplan exact wordt gewijzigd, in geval dat het amendement wel wordt aangenomen. Dit kan tot problemen leiden bij een eventuele beroepsfase.

De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan betreft enerzijds de verbeelding. Het is niet duidelijk hoe de verbeelding aangepast moet worden als dit amendement wordt aangenomen.

De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan betreft anderzijds de planregels. Binnen de huidige redactie van de regels kan er geen sprake zijn van de voorgestelde vervanging. Binnen de bestemming Gemengd die van toepassing is op het zuidgebouw, wordt namelijk niet gesproken van de functie en de

1 ECLI:NL:RVS:2021:920, zie onder r.o. 4.2.

doelgroepen “tijdelijke bewoning voor expats/arbeidsmigranten en gescheiden personen” zoals nu is weergegeven in het amendement.