

Technische vragen Forum voor Democratie

Agendapunt 6.1 Adviesrecht BOPA en vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor plan Buitenstad

Algemene raadscommissie dinsdag 25 augustus 2026

Beste raadsleden,

Fractie Forum voor Democratie heeft op 12 augustus technische vragen gesteld over agendapunt 6.1 Adviesrecht BOPA en vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor plan Buitenstad

Onderstaand treft u de vragen aan. Deze zijn gepubliceerd in IBabs.

1. **Woningaantal en leidende passage.** Welke passage is voor de besluitvorming leidend: de aanvraag en het raadsvoorstel met 543 appartementen, of pagina 70 van het beeldkwaliteitsplan met 'maximaal 600 woningen'? Wordt pagina 70 voor vaststelling gecorrigeerd en, zo nee, welke inhoudelijke of juridische betekenis heeft het maximum van 600 woningen?

Antwoord

Het concept raadsbesluit bestaat uit twee onderdelen:

- 1) Het uitbrengen van een advies op een concrete aanvraag om omgevingsvergunning die onder andere bestaat uit een plan met 543 woningen.
- 2) Het andere beslispunt is het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan, dat benoemt dat er sprake is van maximaal 600 woningen, en dit plan onderdeel te maken van de Welstandsnota.

Dat er een verschil zit in het aantal woningen komt door de planontwikkeling fase, dat is de fase tussen het sluiten van een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst. In deze fase wordt een idee uitgewerkt tot een concreet plan. Het eerste idee, bij de start van een net gesloten intentieovereenkomst, was de bouw van ongeveer 600 woningen. Na verdere uitwerking en onderzoeken heeft dit uiteindelijk geleid tot een concrete aanvraag van onder andere 543 woningen. In meerdere documenten, die mede in de ontwikkelfase van het plan zijn opgesteld, staat nog benoemd maximaal 600 woningen.

Voor onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning, waarop de gemeente een besluit moet nemen, is het aantal van 543 woningen leidend. Dat er in het beeldkwaliteitsplan een ander maximaal aantal wordt genoemd heeft juridisch geen consequenties. Een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota stuurt niet op het aantal woningen, het stuurt alleen op ruimtelijke kwaliteit/verschijningsvorm. Het beeldkwaliteitsplan hoeft niet te worden aangepast.

2. **Laden en lossen supermarkt.** De Nota van zienswijzen en wijzigingen bepaalt als vergunningvoorwaarde dat het laden en lossen voor de supermarkt volledig in pandig plaatsvindt, terwijl pagina's 22, 37, 45 en 84 ook andere situaties beschrijven. Kan worden bevestigd dat de eis van volledig in pandig laden en lossen leidend en juridisch bindend is? Worden de afwijkende passages voor vaststelling gecorrigeerd en kunnen het geconsolideerde voorschrift en de bijbehorende tekening worden verstrekt?

Antwoord

Ook in deze situatie is het beeldkwaliteitsplan beschrijvend van aard. Het laden en lossen kan vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zowel binnen als buiten plaatsvinden. Maar er zijn ook andere belangen die bij de planontwikkeling meespelen, in dit geval de leefkwaliteit op het thema van geluid voor de toekomstige bewoners van de supermarkt. Er is in het bouwplan fysieke ruimte voor het laden en lossen van de supermarkt. Dat scheelt een bepaalde mate van geluid voor de toekomstige omwonenden. Om dit te borgen (zodat in de toekomst het laden en lossen toch niet buiten plaatsvindt) wordt onderstaande voorwaarde opgenomen in de nog te verlenen omgevingsvergunning (vergunning kan alleen worden verleend als de raad

een positief advies uitbrengt op de aanvraag). Dit in de lijn met jurisprudentie daarover, zoals is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Voorwaarde:

- Het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt dient volledig in pandig plaats te vinden binnen de daarvoor aangewezen laad- en losruimte.

Met deze uitleg hopen wij duidelijk te hebben gemaakt dat het beeldkwaliteitsplan ook op dit punt niet hoeft te worden aangepast. De omgevingsvergunning met de genoemde voorwaarde is op dit punt leidend.

Hieronder een impressie van 1 van de bouwtekeningen met ruimte voor supermarkt en de daarnaast gelegen expeditieruimte die bedoeld is voor het laden en lossen.



3. **Juridische status, afwijkingen en openbare toegankelijkheid.** Kan worden aangegeven welke onderdelen van het beeldkwaliteitsplan bindend zijn als onderdeel van de Welstandsnota of als vergunningvoorschrift en welke onderdelen uitsluitend illustratief zijn? Wie mag afwijkingen, zoals bedoeld op pagina 40, goedkeuren en waar worden deze juridisch vastgelegd? Hoe wordt, gelet op pagina's 59 en 82, de blijvende openbare toegankelijkheid van de (binnen)ruimtes en hoven juridisch geborgd en kan een VvE deze toegankelijkheid later beperken?

Antwoord

Het onderdeel beeldkwaliteit bebouwing, blz. 66 tot en met 90, zijn de bindende voorschriften waaraan het bouwplan wordt getoetst. De inrichting van de buitenruimte binnen het plangebied van Buitenstad (openbaar toegankelijke ruimte) is sturend voor de initiatiefnemer van het plan. Dit omdat de Ruimtelijke adviescommissie het plan zelf mede in relatie tot zijn (toekomstige) omgeving heeft beoordeeld. De inrichting van de buitenruimte blijven impressies, dat zijn geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten, maar ondersteunend aan de totale planontwikkeling. Daarom is er een mate van flexibiliteit aanwezig.

In de anterieure overeenkomst wordt gesproken over openbaar toegankelijke ruimte. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat de openbaar toegankelijke ruimte doorwaadbaar is en blijft. Met andere woorden; je moet er doorheen kunnen lopen, ook als je er niet woont. Deze openbaar toegankelijke ruimte krijgt echter niet de juridische status van openbaar gebied. Op het moment dat de overdracht van ontwikkelaar naar VVE's plaatsvindt, treedt de gemeente in overleg over de openbare toegankelijkheid.