

## Beantwoording technische vragen

D/21/011069

Z/21/009200



**Vragen gesteld door:** R. van den Hoogen

**Van de Fractie(s) :** De Onafhankelijken

**Op datum:** 28 februari 2021

**Naar aanleiding van:** documenten met betrekking tot de mogelijke ontwikkeling van het kantoorpand aan de Kapellestraat 26

**Datum beantwoording:** 1 maart 2021

**Opsteller:** Susanne de Rijke

---

### Beantwoording van de vragen:

- *Wat is de status van de brief die de omwonende in een bijlage heeft ontvangen van Bob Duindam?*  
Een informatieve brief aan de omwonenden namens het college.
- *Was het college, zoals vermeld onder aan de brief, op het moment van het sturen van de brief op de hoogte van de inhoud van de brief en de eventueel te volgen procedures.*  
De brief is verzonden namens het college en door wethouder Duindam.
- *Is er een omgevingsvergunning nodig voor het maken van de kantoorunits, temeer omdat de bestemming al kantoorfunctie is.*  
Ja, er is voor de bouwkundige wijzigingen een omgevingsvergunning benodigd. Deze is inmiddels al ingediend onder OLO nummer OLO5810905.
- *Het college preludeert op een mogelijk nieuw parkeerregime, Is het college zich bewust dat dit nog geen vanzelfsprekendheid is en de uitwerking van het parkeerregime nog aan de raad moet worden voorgelegd.*  
Daar is het college zich van bewust.
- *Het lijkt een rechtsongelijkheid wanneer eventuele bewoners van pand 26 geen mogelijke parkeervergunning mogen aanvragen terwijl de burens dat wel mogen. Houd dit juridisch stand.*  
Over de uitwerking van het parkeerbeleid en de eventuele toepassing op dit plan moet nog worden nagedacht. Een basis hiervoor kan worden gevonden in de nieuwe parkeernota welke binnenkort aan uw raad zal worden voorgelegd.
- *Is het college het met ons eens dat het niet hebben van een mogelijke parkeervergunning niet verbied om een auto te hebben en dus deze auto ergens geparkeerd moet worden in een omgeving die al een overbelaste parkeerdruk heeft.*  
Daar is het college het mee eens.
- *Is het niet vreemd dat de eigenaar, zoals in de brief staat, alvast begint met de voorbereiding van de woningen en daarvoor een omgevingsvergunning aanvraagt voor kantoorunits?*  
Ontwikkelaar is op de hoogte dat er aan de parkeereis voldaan dient te worden, zoals ook blijkt uit het haalbaarheidsverzoek. Hij wil graag voorbereidende werkzaamheden uitvoeren. Deze voorbereidende werkzaamheden zijn vergunningsplichtig. Wanneer woningen niet haalbaar zijn in

verband met het parkeren zal het kantoor blijven.

- *Hoe verhoudt de omgevingsvergunningsaanvraag voor kantoorunits die later waarschijnlijk omgezet wordt naar woonunits zich met de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek wat in de brief van 24 juni is verstuurd naar de initiatiefnemer?*  
De kantoorfunctie is passend binnen het bestemmingsplan. Wonen is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. Er zal t.z.t een functiewijziging moeten plaatsvinden als het parkeren dat toe staat.
- *Hoe verhoudt de opmerking dat er weinig vraag is naar kantoorruimte in de binnenstad zich met de recente vergunningsprocedure voor een kantoor op Tappersheul als vervanging van kantoorruimte in de binnenstad?*  
Er is wel vraag naar kantoorruimte maar niet in de binnenstad. Daarom is er kantoorruimte gerealiseerd op Tappersheul.
- *Er wordt de suggestie gewekt dat het hier gaat om starterswoningen. Ons is ter ore gekomen dat de gemiddelde oppervlakte van een woning 25 M<sup>2</sup> wordt. Vindt het college dit een volwaardige starterswoning? Dit mede gezien minimale oppervlakte van de starterswoningen die gerealiseerd worden op het "Oranje Bolwerk"? Deze oppervlakte is mede door een aangenomen motie verhoogd naar 55 m<sup>2</sup>. Is het college bekend met rapportages dat voor een compleet woonprogramma een minimale maat van 45m<sup>2</sup> noodzakelijk is?*  
Er ligt nu alleen een aanvraag voor kantoren. Bij een eventuele nieuwe aanvraag voor woningen, zal hier naar gekeken worden.
- *Woningen/kamers van 25 m<sup>2</sup> zijn meer veredelde slaapkamers voor kortstondige huur en bewoning. Hoe denkt het college over deze manier van kamerverhuur en ziet het college hier ook een verband met het huisvesten van arbeidsmigranten in tegenstelling tot Starters. Is het college van mening dat door toevoeging van deze wooneenheden daadwerkelijk wat gedaan wordt aan de grootste behoeften aan woonruimte voor onze inwoners?*  
Er is op dit moment behoefte aan elk type woningen, dus ook aan kleinere wooneenheden.
- *De suggestie van de starterswoningen zorgt er ook voor dat men denkt aan betaalbare huurwoningen. Welk instrument heeft het college/de gemeente om ervoor te zorgen dat de huren beperkt zullen blijven en ook in de toekomst daadwerkelijk op een betaalbaar niveau en in verhouding tot hetgeen geboden wordt, gehandhaafd blijven?*  
Als het particuliere huur betreft kan daarop geen invloed worden uitgeoefend.
- *Voor het realiseren van woningen in een pand is buitenruimte essentieel, hoe denkt het college dit samen met de initiatiefnemer te realiseren op deze locatie.*  
Het betreft hier een bestaand pand. De regelgeving voor een bestaand pand en nieuwbouw verschilt voor wat betreft het realiseren van een buitenruimte.
- *De indruk wordt in de brief van 16 februari gewekt dat de gemeente wel meewerkt aan het omzetten van de kantoorunits naar woningen. Dat is voorbarig gezien de gemeenteraad nog een besluit moet nemen over een eventueel parkeerregime. Wanneer later toch blijkt dat er niet wordt meegewerkt en de initiatiefnemer 23 kleine kantoorunits heeft met toilet en doucheruimte. Hoe beoordeelt het college het risico dat de initiatiefnemer zich dan beroept op een toezegging van de verantwoordelijk wethouder met vervolgens een schadeclaim?*  
Aan ontwikkelaar is aangegeven dat het voor eigen risico is.