

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Aanvraag wijziging bestemmingsplan voor de Buurserstraat 75 en de Smitterijweg 2 (gedeeltelijk)

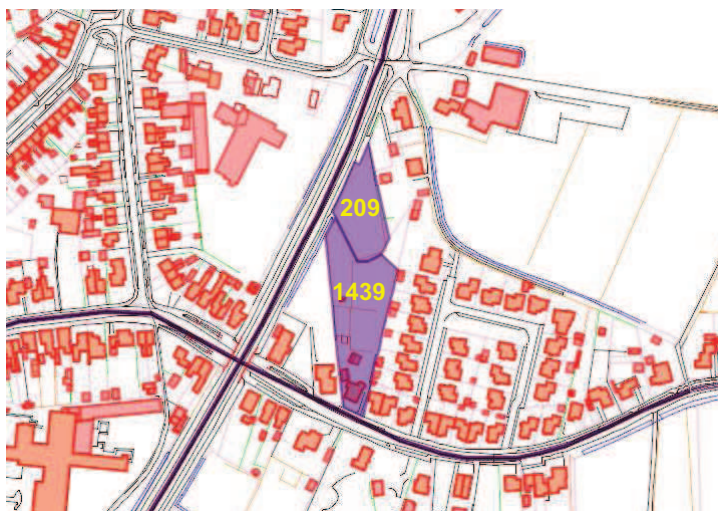
Voorstel:

1. In principe in te stemmen met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Buurserstraat 75 en de Smitterijweg 2 (gedeeltelijk)
 2. Onder voorwaarden in te stemmen met het starten van een procedure voor wijziging van het bestemmingsplan voor beide percelen
-

Inleiding / aanleiding

Op 19 december 2011, ingekomen op 22 december 2011, heeft de heer Michorius een schriftelijk verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen voor het gehele perceel van de Buurserstraat 75 (kadastraal bekend als sectie L, nummer 1439) en een gedeelte van het perceel van de Smitterijweg 2 (kadastraal bekend als sectie L, nummer 209). Het perceel met woonhuis aan de Buurserstraat 75 staat al geruime tijd te koop en de initiatiefnemer is voornemens dit perceel te verwerven, mits deze voorgestelde herontwikkeling door de gemeente planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het gedeelte van de Smitterijweg 2 dat in de herontwikkeling wordt meegenomen, is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Op bijgevoegde kaartje zijn de percelen weergegeven.

Aan dit verzoek zijn meerdere gesprekken met medewerkers van de gemeente vooraf gegaan. Tijdens deze gesprekken zijn verschillende uitgangspunten aan de initiatiefnemer meegegeven. Het betreft hier enerzijds ruimtelijke en anderzijds functionele en programmatische uitgangspunten. Naar aanleiding van deze uitgangspunten, heeft de initiatiefnemer zijn plannen bijgesteld met de huidige aanvraag als resultaat. Deze aanvraag is inmiddels voldoende uitgewerkt om voor te leggen aan het college en de gemeenteraad.



Figuur 1, kadastrale percelen L 1439 en L 209

Bestuurlijk / Wettelijk kader

Wro

Provinciale omgevingsverordening

Argumenten

1.1 Het verzoek voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten

Voor deze locatie is het van belang dat een herontwikkeling past binnen de kleinschaligheid en de architectuur van de bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast moet de woningbouw in onderlinge samenhang ontworpen worden. De nieuwe woningen die direct grenzen aan de achtertuinen van de omringende bestaande bebouwing mogen in maximaal één bouwlaag met een niet-bewoonbare kap worden uitgevoerd. De beoogde patiowoningen voldoen hieraan.

Voor het appartementencomplex kan een uitzondering worden gemaakt vanwege de grotere afstand tot de bestaande woningbouw, waardoor hier een bouwmassa van twee lagen met een niet-bewoonbare kap kan worden toegelaten.

1.2 Het verzoek voldoet aan de functionele/programmatische uitgangspunten

Er mogen maximaal 4 kavels aan de bestaande woningen worden toegevoegd. Het parkeren dient volledig binnen het plangebied opgelost te worden. Om sluipverkeer te voorkomen mogen de nieuwe kavels alleen via de Smitterijweg ontsloten worden, waarbij een extra ontsluiting voor langzaam verkeer op de Buurserstraat wordt gerealiseerd. Het bestaande groen moet zoveel mogelijk blijven bestaan en ingepast worden in de herontwikkeling. De bebouwing moet zo ver mogelijk van de bestaande rondweg komen te liggen, bij voorkeur met een geluidsbelasting op de gevel van minder dan 48 dB, doch ten hoogste met een geluidsbelasting op de gevel van 63 dB. Geluidsafschermende maatregelen zijn daarbij niet wenselijk. Het onderhavige verzoek voldoet naar alle waarschijnlijkheid aan deze uitgangspunten.

1.3 Het verzoek is reeds positief beoordeeld door de provincie

Het principeverzoek tot herontwikkeling is reeds enkele maanden geleden door de provincie tijdens een regulier ambtelijk overleg goedgekeurd. De provincie is van mening dat hier sprake is van een inbreidingslocatie, waarbij de SER-ladder (inbreiding gaat voor uitbreiding) aanleiding geeft om dit plan reeds in dit stadium positief te beoordelen.

2.1 De herontwikkeling dient aan een aantal aanvullende voorwaarden te voldoen

Deze aanvullende voorwaarden worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die de gemeente aangaat met de initiatiefnemer. Pas als de initiatiefnemer deze overeenkomst heeft ondertekend, wordt de procedure voor bestemmingsplanwijziging formeel opgestart. De aanvullende voorwaarden omvatten onder meer het uitvoeren van diverse noodzakelijke (milieukundige) onderzoeken, het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst.

Communicatie

De initiatiefnemer en de huidige eigenaar van de Buurserstraat 75 worden door middel van bijgevoegde brief op de hoogte gebracht van het gemeenteraadsbesluit.

Financiën

Het verhalen van de gemeentelijke kosten wordt nog geregeld in de anterieure overeenkomst. De Wro biedt de mogelijkheid om deze kosten in rekening te brengen bij de initiatiefnemer.

Planning / Procedure

Indien de gemeenteraad instemt met het opstarten van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan, wordt allereerst een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Zodra dat is gebeurd, worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Vervolgens zal een ontwerp bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college, waarna een terinzagelegging voor het indienen van zienswijzen volgt. Ten slotte wordt een definitief bestemmingsplan - al dan niet aangepast naar aanleiding van de eventuele zienswijzen - aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling.

Bijlage(n)

- meegezonden:	Verzoek van de heer Michorius tot wijziging van het bestemmingsplan (concept) Reactiebrief aan de heer Michorius (concept) Informatiebrief aan de eigenaar van de Buurserstraat 75
- ter inzage:	Brochure "Smitterijhof" van de architect Foto's van de maquette

Met vriendelijke groet,

J.J.A. Broekman
secretaris

dr. J.C. Gerritsen
burgemeester

Aldus vastgesteld
tijdens de openbare raadsvergadering d.d.

Mr. G. Raaben
griffier

dr. J.C. Gerritsen
burgemeester