

Motivering vrijstellingsprocedure bouwplan Steenweg 48 – 50

18 oktober 2007

Bouwplan Steenweg 48-50

Deze notitie behandelt een verzoek van de heer H. van Oorscot van 'Van Oorscot Goed Wonen' om een door hem ingediend bouwplan voor de locatie Steenweg 48-50 mogelijk te maken. Dit bouwplan voorziet in de realisatie van 2 winkelruimten op de begane grond (totaal circa 600 m² groot), 9 appartementen op de 1^e t/m 4^e verdieping en een stallinggarage in de kelder. Het gebouw wordt uitgevoerd in 3 lagen met kap, de 4^e laag is in de kap ondergebracht.

De bouwlocatie betreft de locatie van de huidige interieurwinkel 'Van Oorscot Goed Wonen' en het nevengelegen perceel op de hoek Steenweg – Irenelaan. De heer van Oorscot heeft in 1988 het hoekperceel van de gemeente gekocht met als doel hier een uitbreiding van zijn winkel te realiseren. De aanwezige interieurzaak zal voor de realisatie van het bouwplan gesloopt worden. Een sloopvergunning is hiervoor reeds afgegeven, gekoppeld aan de af te geven nieuwe bouwvergunning.



Foto bestaande situatie bouwlocatie

Het huidige bouwplan is ontwikkeld op het kadastraal eigendom van de heer van Oorscot. Op de kadastrale percelen waarop thans de interieurwinkel aanwezig is én op het perceel dat destijds aan de heer van Oorscot is verkocht. Het bouwplan past dus 'op de eigen grond' van de heer van Oorscot.

(Een zeer kleine uitzondering hierop vormt een hoekje van 2 vierkante meter op de hoek Steenweg – Irenelaan. Hier is in 1988 een ronde hoek verkocht aan de heer van Oorscot, terwijl ruimtelijk en in het bestemmingsplan een rechte hoek gewenst is. Hier tegenover staat dat van het kadastraal perceel van de heer van Oorscot een zeer smalle strook van 20 centimeter breed langs de Irenelaan, met een totaal oppervlak van 6 vierkante meter, in het nieuwe plan onbebouwd zal blijven. Deze gronden dienen bij de realisatie van het bouwplan geruimd te worden.)

Bestemmingsplan

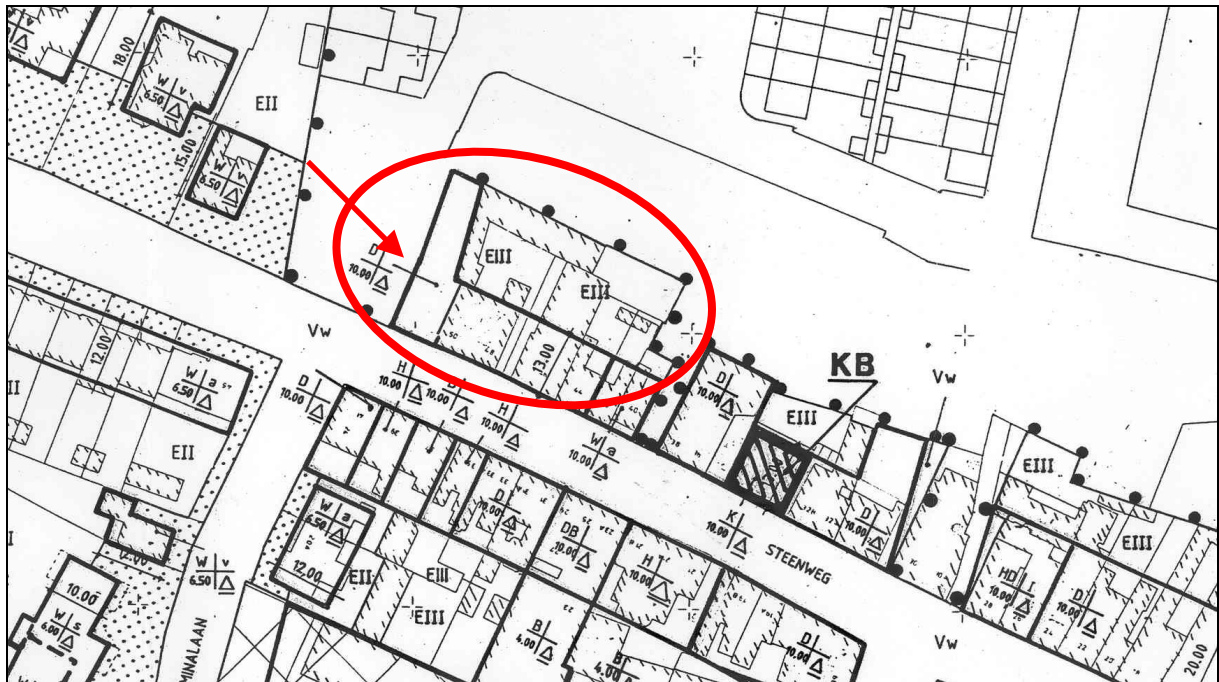
Het bouwplan is ontwikkeld binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'.

Doordat het bestaande winkelpand bij de planontwikkeling is betrokken én de maximale bebouwingsmogelijkheden zijn opgezocht, kan een voor deze omgeving relatief groot pand ontwikkeld worden. Inmiddels is er veel gesproken over de hoogte van het pand aan onder andere de achterzijde. Dit zijn echter bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg' biedt en deze staan thans niet ter discussie.

Het bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg' is opgesteld en in procedure gegaan ná de verkoop van het hoekperceel aan de heer van Oorscot. (Het plan werd onherroepelijk in september 1993.) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook aangegeven dat in het bestemmingsplan is voorzien in de uitbreiding van een winkelvestiging op Steenweg 48-50. Echter bij het opstellen van het bestemmingsplan is niet aangesloten bij de gronden die aan de heer Van Oorscot zijn verkocht.

Afwijking van het bestemmingsplan

Na het indienen van de bouwaanvraag bleek bij de definitieve plantoets dat de grens van het perceel dat in 1988 aan de heer van Oorschoot verkocht is, niet geheel overeen kwam met de grens van het bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'. Op de plankaart nauwelijks waarneembaar is een knik in de plangrens tevens bouwgrens opgenomen (zie pijl op uitsnede plankaart). Hierdoor is een smalle spie aan de Irenelaan van maximaal 2 meter breed niet gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg', maar binnen het daarnaast gelegen geldende bestemmingsplan 'Steenweg Noord'.



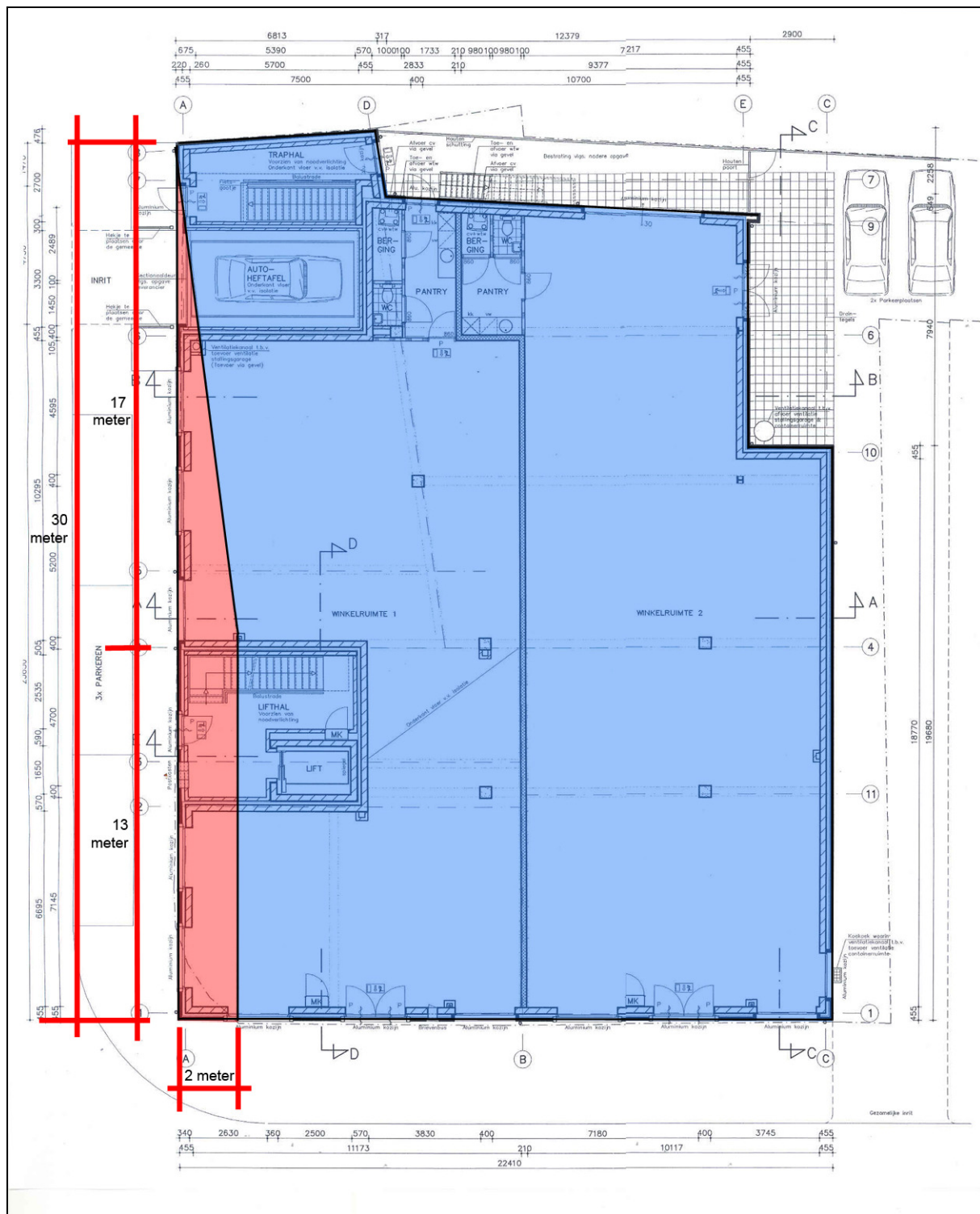
Uitsnede van de plankaart bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'

Binnen de spie zijn niet de gewenste 3 bouwlagen met kap mogelijk maar slechts 2 bouwlagen met kap. De afwijking van de geldende bestemmingsplannen betreft derhalve een extra bouwhoogte van 1 laag voor een maximaal 2 meter smalle spie aan de Irenelaan.



Op nevenstaande afbeelding is het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft gekleurd (rood en blauw). Het rode deel betreft de spie.

De spie is circa 43 m² groot.



Op bovenstaande afbeelding is de begane grond van het bouwplan afgebeeld. Het rode deel betreft de spie waarbinnen sprake is van de afwijking van het geldende bestemmingsplan met 1 extra bouwlaag. Het blauwe deel past binnen het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'.

De afwijking heeft nadrukkelijk géén betrekking op de hoogte van het pand of de goothoogte aan de achterzijde van het perceel, in de richting van de achterburen. Deze voldoen aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'.

Op de bladzijden 5, 6 en 7 van deze notitie zijn de gevelaanzichten van de bouwplanaanvraag opgenomen met daarop aangegeven de afwijking van de geldende bestemmingsplannen.

Procedure

Het geldende bestemmingsplan laat binnen de spie de ontwikkeling van een derde bouwlaag niet toe. Medewerking is mogelijk met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 juncto lid 4 WRO, de zogenaamde zelfstandige projectprocedure. Voorgesteld wordt om de raad te adviseren deze vrijstellingsprocedure te volgen conform bijgaande raadsbijlage en raadsbesluit.

Omdat het geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar kan vrijstelling pas worden verleend als er een voorbereidingsbesluit ex. artikel 21 WRO geldt dan wel er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Momenteel is het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' in vooroverleg. Daarin is ook de omgeving van de Steenweg opgenomen. De verwachting is dat dit ontwerpbestemmingsplan eind januari 2008 ter visie kan worden gelegd waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 lid 4 WRO. Mocht dit niet haalbaar zijn, of niet tijdig genoeg voor dit project, dan zal de raad te zijner tijd worden verzocht hiervoor alsnog een voorbereidingsbesluit te nemen.

Indien de raad met dit bouwplan instemt en hiervoor de vrijstellingsprocedure mag worden gevolgd zal het bouwplan (met de spie met extra bouwlaag) in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum' worden opgenomen.

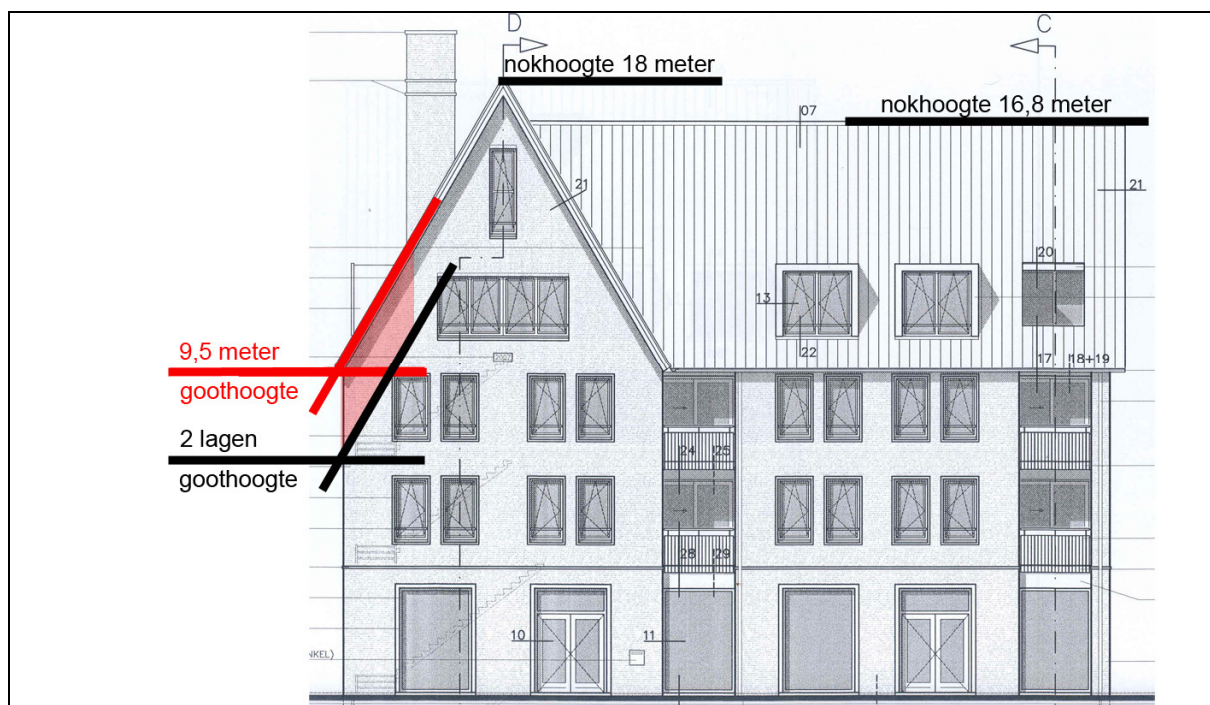
Conclusie

De bouwplanontwikkeling loopt reeds geruime tijd en er is regelmatig overleg geweest over de plannen. Gezien deze lange historie van de planontwikkeling, de relatief geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan en dat de afwijking niet gericht is op een aanliggend particulier perceel, vindt het college het integer de heer Van Oorschot medewerking aan een vrijstellingsprocedure te verlenen.

Voorgevel van het bouwplan aan de Steenweg:



Afwijking aangevraagd bouwplan ten opzichte van het geldend bestemmingsplan:



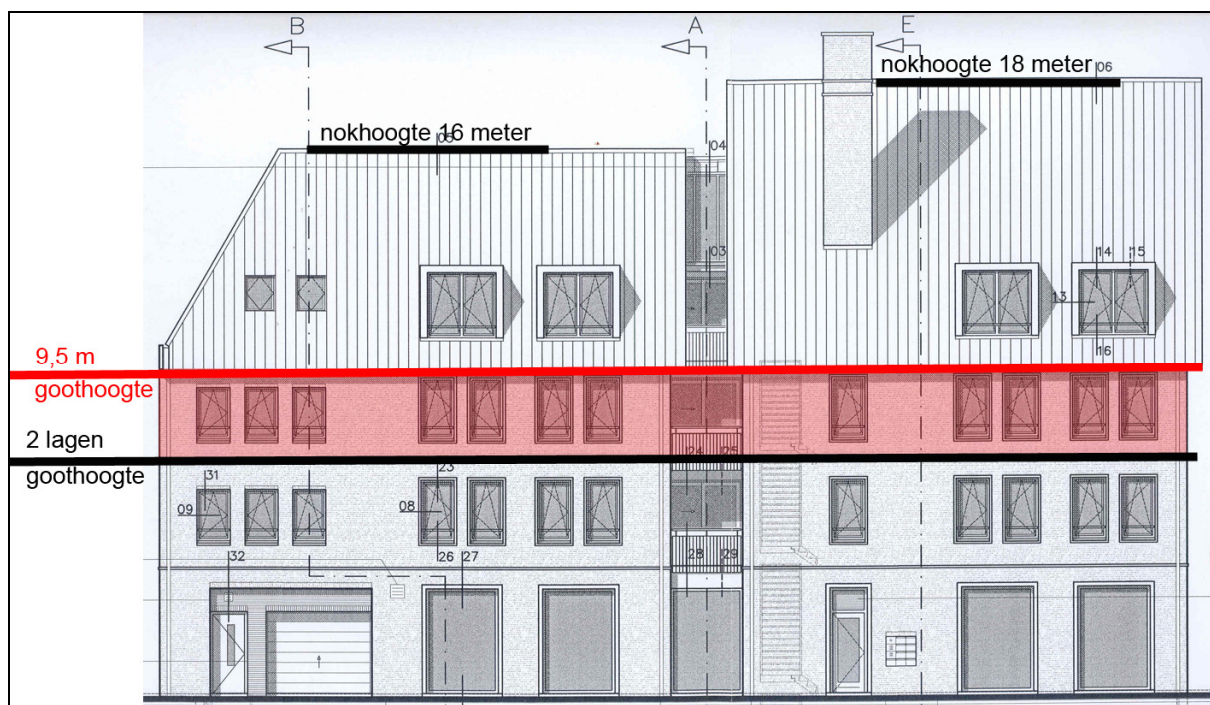
Aan de Steenweg is op de hoek met de Irenelaan binnen een strook van 2 meter breed een goothoogte van 2 bouwlagen met kap toegestaan. In het bouwplan is de goot 1 laag hoger gelegen, op 3 bouwlagen, op een hoogte van 9,5 meter.

De nokhoogten van 18 en 16,8 meter zijn passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Zijgevel van het bouwplan aan de Irenelaan:

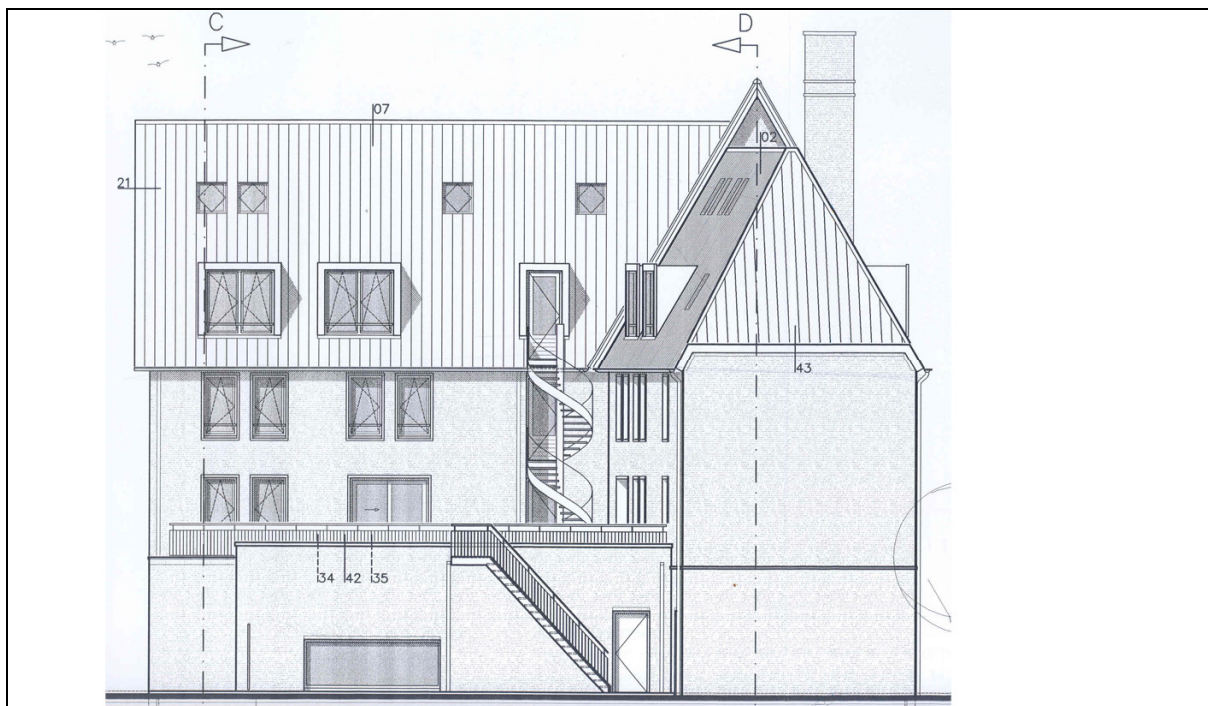


Afwijking aangevraagd bouwplan ten opzichte van het geldend bestemmingsplan:

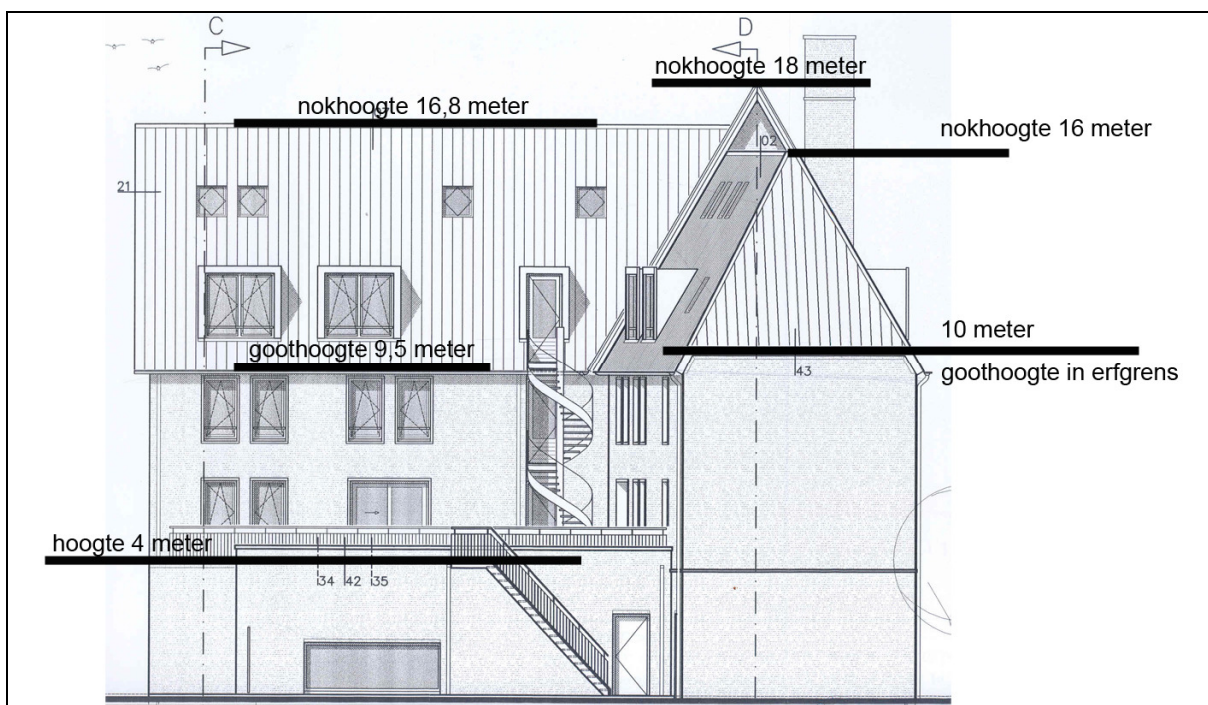


Aan de Irenelaan is een goothoogte van 2 bouwlagen met kap toegestaan. In het bouwplan is de goothoogte 1 laag hoger gelegen, op 2 bouwlagen, op een hoogte van 9,5 meter. (Deze goothoogte geldt overigens alleen voor een diepte van maximaal 2 meter, het plandeel gelegen binnen de spie.) De nokhoogten van 16 en 18 meter zijn passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Achtergevel van het bouwplan gericht op de achterliggende woningen aan de Irenelaan:



Aan deze zijde zijn geen afwijkingen van het geldende bestemmingsplan.



Alle hoogten zijn passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Omgeving Steenweg'.