



M.C. Gerritse Bedrijfswagens B.V.
t.a.v. de heer M. Gerritse
Franklinstraat 3
4004JK TIEL

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: UIT/1655977/Z16-42138
behandeld door: Mevrouw B. ten Have
bijlage(n): Ruimtelijke randvoorwaarden
onderwerp: Schetsplan achterblijvende locatie

Maurik, 23 december 2016

verzonden: 22 DEC. 2016

Geachte heer Gerritse,

In maart 2012 stemde de raad in met de verplaatsing van uw tankstation. Dit onder de voorwaarde dat u de achterblijvende locatie zou ontwikkelen. De raad gaf een aantal randvoorwaarden mee voor de ontwikkeling van de achterblijvende locatie. Sindsdien stelde u een aantal plannen voor de herontwikkeling van de achterblijvende locatie op. Deze plannen voldeden niet aan de eisen en wensen van de gemeente. De situatie waarin het project zich momenteel bevindt is voor alle de partijen onwenselijk. Daarom hebben we het volgende besloten.

- Als bijlage bij deze brief sturen we u een overzicht van ruimtelijke randvoorwaarden toe. Deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn de vertaling en verdere invulling van de door de raad aangegeven randvoorwaarden.
- Wij verzoeken u op korte termijn een schetsplan op te stellen dat aan deze ruimtelijke randvoorwaarden voldoet. Wij raden u aan om dit schetsplan te laten opstellen door een deskundig stedenbouwkundig adviesbureau dat gewend is om dergelijke ruimtelijke randvoorwaarden te vertalen in een concreet schetsplan en dat u later ook kan helpen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Indien u een concept af heeft kunt u dit ambtelijk laten beoordelen, zodat u tijdig bij kunt sturen. Wij vragen u uiterlijk 30 april 2017 een definitief schetsplan aan te leveren. U dient deze datum te beschouwen als een definitieve einddatum.
- Het definitieve schetsplan zal ambtelijk getoetst worden aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Uw schetsplan zal onderbouwd met de toets gegevens aan ons worden voorgelegd ter goedkeuring binnen een maand nadat u het aangeleverd hebt, uiterlijk 30 mei 2017. Als wij uw plan goedkeuren, zal het ter goedkeuring aan de raad voorgelegd worden. Dit duurt globaal een maand. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad krijgt u hierna bericht dat de volgende fase in kan gaan.
- In de volgende fase kunt u het definitieve schetsplan laten vertalen naar een concept ontwerpbestemmingsplan met regels en verbeelding. Deze periode kunt u ook gebruiken om het plan aan de dorpsbewoners voor te leggen op een informatieavond en een inventarisatie van hun reacties te maken. Deze dorpsconsultatie is een verplicht onderdeel van de procedure. Voor deze werkzaamheden krijgt u opnieuw vier maanden de tijd.



- Als u uw concept ontwerpbestemmingsplan en de reacties van de dorpsbewoners aanlevert binnen vier maanden, wordt dit binnen een maand ter goedkeuring aan ons voorgelegd. Als wij het plan goedkeuren zal het als ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld.
- Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd en de zienswijzen zullen worden behandeld. Deze fase duurt circa drie maanden. Dit is mede afhankelijk van de eventuele zienswijzen die worden ingediend.
- Na afloop van de terinzagelegging zal het plan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Zij kan het plan op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheid goedkeuren of afkeuren.

Wij gaan er van uit dat dit een werkbare procedure en planning is. Indien u zich niet aan de bovenstaande deadlines houdt, stellen wij aan de raad voor

- de eerdere toezegging uit 2012 om mee te werken aan het verplaatsen van uw tankstation naar de nieuwe locatie aan de rand van het dorp in te trekken.
- De woningcontigenten die zijn gereserveerd voor het herontwikkelen aan de achterblijvende locatie te laten vervallen.

Wij wijzen u erop dat wij als gemeente gehouden zijn om publiekrechtelijke kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Er zal voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een anterieure overeenkomst dienen te worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het verhaal van gemeentelijke kosten, verhaal van planschade en de aanleg en overdracht van het openbaar gebied.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende in gelegenheid te hebben gesteld de voorgestane ontwikkeling alsnog te realiseren.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Buren,

de secretaris

de burgemeester,

mr. I.P.C. van Wamel-Geene

J.A. de Boer MSc

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN PROJECT GERRITSE – KERK AVEZAATH

Plangebied (3910 M2):

- Percelen van de heer E. Gerritse en O.H.M Holding B.V., met adres Daver 28 en 28A, 4012 BC Kerk-Avezaath
 - o kadastraal bekend BRN00K972, groot 1153 M2
 - o kadastraal bekend BRN00K971, groot 940 M2
 - o kadastraal bekend BRN00K1241, groot 795 M2
 - o kadastraal bekend BRN00K1000, groot 533 M2
 - o kadastraal bekend BRN00K1001, groot 183 M2
- Perceel van de heer E. van Biesbergen, met adres Daver 30, 4012 BC Kerk-Avezaath
 - o kadastraal bekend BRN00K848, groot 306 M2

Voorwaarden:

- De sloop van alle opstallen, inclusief het tankstation, de bedrijfswoning (Daver 28) en de woning (Daver 30).
- De totale sanering of het anderszins geschikt maken voor bewoning van de ondergrond van het projectgebied.
- Het vergoeden van de kosten voor totale sanering of het anderszins geschikt maken voor bewoning van de vervuilde ondergrond onder de openbare ruimte door de initiatiefnemer aan de gemeente.

Eerste eis van de raad:

De achterblijvende locatie moet omgevormd worden tot een nader te bepalen vorm van publieke ruimte die ten goede komt aan het dorpsgezicht (onder andere gericht op toerisme) en die voordeel oplevert voor de inwoners van het dorp.

Aan deze eis het beste kan vorm gegeven worden door de aanleg van een dorpsplein. De invulling:

- Een bestraat plein, omkleed met groen, bijvoorbeeld leilindes, of met een groen middelpunt zoals een monumentale boom .
- Het plein komt in de hoek van de Daver en de Achterstraat. De oppervlakte van het plein wordt minimaal 750 m2.
- Het moet mogelijk zijn dat er bijvoorbeeld een visboer op het plein kan komen te staan.
- Parkeren op het plein moet voorkomen worden, bijvoorbeeld door hagen, paaltjes of hekjes.

Tweede eis van de raad:

Er mag geen woningbouw op de achterblijvende locatie plaatsvinden tot 2020.

Deze tweede randvoorwaarde is met de vaststelling van het rapport “Bouwen voor de Behoeft” aangepast. Daarin bepaalde de raad dat er voor de locatie Gerritsen maximaal 10 woningen beschikbaar zijn in de periode 2015 – 2025.

- Omdat er twee woningen gesloopt worden (waarvan er één een bedrijfswoning is), kunnen er in totaal maximaal 12 woningen nieuw gebouwd worden.

Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Aanvullend woningen:

- Alle woningen zijn grondgebonden woningen. Het kunnen vrijstaande woningen zijn, twee onder een kap woningen of rijwoningen.
- Er worden minimaal 3 tussenwoningen in de prijsklasse tot maximaal € 170.000 v.o.n. gerealiseerd.
- De goot- en nokhoogte van alle te bouwen woningen wordt respectievelijk maximaal 4 en 8 m.
- De woningen worden van een kap voorzien.
- De erfafscheidingen worden integraal met de bebouwing en de openbare ruimte mee ontworpen.

Aanvullend straatbeeld:

- De rooilijn aan de Achterstraat wordt minimaal 1 meter achter de (denkbeeldig doorgetrokken) rooilijn van de Achterstraat 19, zodat de karakteristieke woning aan de Achterstraat 19 beter zichtbaar wordt.
- De rooilijn aan de Daver wordt minimaal 2 meter achter de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn van Daver 26, zodat het gemeentelijk monument op de Daver 26 beter zichtbaar wordt.
- De woningen aan de Daver en de Achterstraat krijgen geen opritten vanaf deze straten. Ook het plein wordt niet bereikbaar vanaf deze straten.
- Het voetpad langs de Daver en de Achterstraat wordt helemaal doorgetrokken.

Aanvullend ontsluiting:

- De ontsluiting van het plangebied wordt vanaf de Achterstraat gerealiseerd.
- De gemeente realiseert een noodontsluiting voor het plangebied op het perceel kadastraal bekend BRN00K1180. Deze zal aan de oostzijde van het perceel worden gerealiseerd en zal het plangebied met de Korte Dorpsstraat verbinden.
- De kosten voor de realisatie van de noodontsluiting, inclusief grondwaarde en bestemmingsplanwijziging worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.
- De weg in het plangebied verbindt de ontsluiting, de noodontsluiting, het plein en de woningen.
- De weg in het plangebied moet worden ingericht volgens de eisen die het CROW aan een 30 km zone stelt.

Aanvullend parkeren:

- Voor alle woningen die in het plangebied gebouwd worden, moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.
- De parkeernorm is
 - o 2.0 parkeerplaatsen in de openbare ruimte per rijtjeshuis
 - o 2.0 parkeerplaatsen op eigen terrein per twee onder een kap woning
 - o 2.0 parkeerplaatsen op eigen terrein per vrijstaande woning.
- Verder wordt er één extra parkeerplaats gerealiseerd voor het toegankelijk maken van het plein (mocht er bijvoorbeeld een visboer komen te staan)
- Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken door hagen.
- Ook de parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten voldoen aan de eisen die CROW hieraan stelt.

Aanvullend verder:

- Het plangebied wordt dusdanig ingericht dat het voldoet aan de Politiekeur eisen, met uitzondering van de openbare verlichting.
- Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de invulling van het perceel Achterstraat 21 (voormalig supermarkt).
- Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en het beperken van planschade.
- Een beeldkwaliteit plan wordt verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin zullen aanvullende kwaliteitseisen gesteld worden.