

Memo

Aan: Agendacommissie
Van: B. ten Have
Raadsvoorstel: RV/17/00779-Z16-42138 Schetsplan voor de achterblijvende locatie en landschappelijke inrichting van de nieuwe locatie van het project Tankstation Gerritse – Kerk-Avezaath
Portefeuillehouder: H. de Ronde
Datum: 22 augustus 2017

Naar aanleiding van het uw overleg d.d. 12 juni 2017 verzocht u het college voor het voorstel “schetsplan voor de achterblijvende locatie en landschappelijke inrichting van de nieuwe locatie van het project Tankstation Gerritse – Kerk-Avezaath” de beschikbare achtergrondinformatie nog eens kritisch te bezien. U vroeg:

1. Aan welke nadere voorwaarden is niet voldaan
2. Waarom moet worden afgeweken van het amendement van de raad
3. Of er een situatietekening beschikbaar is

1. Aan welke nadere voorwaarden is niet voldaan

Hierbij bieden wij u het verslag van de toets van het schetsplan voor de achterblijvende locatie aan de ruimtelijke randvoorwaarden aan:

1.1 Plangebied en voorwaarden

Het plangebied is uitgebreid zoals aangegeven en aan de voorwaarden voor sloop en sanering zal tegemoet gekomen worden. De enige uitzondering is, dat de bedrijfswoning behouden is voor het plan. Ambtelijk is beoordeeld dat deze woning goed binnen het nu voorliggende plan past en dat het behoud dus akkoord is.

1.2 Eerste eis van de raad: plein

In het plan is, op de hoek tussen de Daver en de Achterstraat, een dorpsplein gesitueerd. Het plein is ruim 750 vierkante meter, één vijfde van het te ontwikkelen gebied. Als je het dorp binnen rijdt vanaf de rotonde op de provinciale weg zal dit plein duidelijk in het zicht liggen. Het plein zal bestraat worden, met voldoende ruimte voor groen en een waterberging. Op het plein zou wellicht een kraam kunnen komen te staan, maar parkeren zal voorkomen worden, bijvoorbeeld door hagen, paaltjes of hekjes. Aan de eis van het plein wordt dus voldaan.

1.3 Tweede eis van de raad: woningen

Er mochten, vanwege de sloop van de twee in het plangebied aanwezige woningen, in totaal maximaal twaalf woningen nieuw gebouwd worden. In het nu voorliggende plan blijft er één woning behouden, en worden er negen woningen nieuw gebouwd. In totaal zijn er nu dus tien woningen in het plan opgenomen, drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kap woningen en vijf rijwoningen opgenomen. Drie van de vijf rijwoningen bevinden zich in de prijsklasse tot maximaal €170.000 v.o.n. (dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst). Ook aan deze eis wordt dus voldaan.

1.4 Aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden

De woningen voldoen allen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De enige stedenbouwkundige randvoorwaarde waar niet aan voldaan wordt, is dat de rijwoning aan de kant van de Daver niet een goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter maar van 6 en 10 meter heeft. Vanwege de suggestie van een T-boerderij en de mooie situering tegenover het gebouw aan de zuidzijde van de Daver is deze afwijking zeker verdedigbaar en ambtelijk akkoord bevonden.

1.5 Overige aanvullende randvoorwaarden

Verder zijn er aanvullende randvoorwaarden gesteld, onder andere voor wat betreft het straatbeeld, de ontsluiting en het parkeren. Aan deze randvoorwaarden wordt op één na voldaan. Alleen de extra parkeerplaats bij het plein is niet opgenomen. Dit is ambtelijk akkoord bevonden, gezien de ruimte die er in het plan aanwezig is, bijvoorbeeld in de strook ten noorden van het plein.

1.6 erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn integraal met de bebouwing en de openbare ruimte mee ontworpen, zoals gevraagd. Op één plek, bij de achtertuin van de woning op de Daver 26 is dit niet gedaan. Dit zal nog gecorrigeerd worden. Het is nadrukkelijk de bedoeling de omwonenden te bevragen over hun wensen hieromtrent.

1.7 oriëntatie woningen

De oriëntatie van de twee-onder-een-kapwoningen wijkt af van de rest van het plan en van de omgeving. Omdat deze vrij eenvoudig aangepast kan worden, is er voorlopig nog geen bezwaar tegen, maar in de fase van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan zou hier nog wel studie naar moeten worden uitgevoerd.

2. Waarom moet worden afgeweken van het amendement van de raad

Tot nu toe is niet van het amendement van de raad afgeweken.

- Als de raad de plannen goed keurt, zal de gemeente in een anterieure overeenkomst met de heer Gerritse afspraken maken over het realiseren van de plannen, conform punt 1 en 6 van het amendement.
- Woningbouw zou in eerste instantie niet mogelijk zijn voor 2020. Deze tweede randvoorwaarde is met de vaststelling van het rapport “Bouwen voor de Behoeftte” aangepast. Daarin bepaalde de raad dat er voor de locatie Gerritsen maximaal 10 woningen beschikbaar zijn in de periode 2015 – 2025.
- Het bestemmingsplan voor zowel de achterblijvende locatie als de nieuwe locatie zal in procedure worden gebracht waarbij alle nodige stappen zullen worden genomen.

3. Of er een situatietekening beschikbaar is

De situatietekeningen van zowel de achterblijvende als de nieuwe locatie zijn aan het raadsvoorstel als bijlage toegevoegd.