



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder J.C. Buijtelaar

Reg.nr. : 4758774
 Datum : 12 augustus 2014

B&W-vergadering : 09-09-2014
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 23-09-2014
 Vastgesteld besluit : 23-09-2014

TITEL

Vaststelling bestemmingsplan Stationsstraat 10

BESLISPUNTEN

1. het bestemmingsplan “Stationsstraat 10” (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00095-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam “Grootschalige basiskaart”) digitaal en analoog vast te stellen, overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

AANLEIDING

Lithos bouw en ontwikkeling heeft een plan opgesteld voor de invulling van het perceel Stationsstraat 10. Deze locatie is gelegen tussen het hoofdkantoor van de SP, de bebouwing aan de Spoorstraat en de bebouwing aan de Stationsstraat 12.

Het plan bestaat uit een gebouw waar in eerste instantie een shortstay-functie zal worden gerealiseerd. Shortstay is het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. De functie is daarmee bedoeld voor mensen die langere tijd in de stad verblijven en die enkele eigen voorzieningen willen hebben. Hierdoor is de functie anders dan een hotel. Voorbeelden van personen die gebruik maken van een shortstay-accommodatie zijn expats en medewerkers van bedrijven en instellingen die voor een bepaalde periode in de stad verblijven. De doelgroep is nadrukkelijk niet de toerist die Amersfoort voor een stedentrip bezoekt. Dit komt met name tot uitdrukking in de verblijfsduur die langer is dan die van toeristen, en in de aanwezige voorzieningen zoals een eigen kookgelegenheid.



De locatie Stationsstraat 10



De nieuwe ontwikkeling in de omgeving



Schets van het gebouw

Om enige flexibiliteit te bieden wordt in het bestemmingsplan naast shortstay ook wonen mogelijk gemaakt. Mocht in de toekomst niet voldoende behoefte meer zijn aan shortstay, dan kunnen de appartementen, na enige aanpassing, geschikt gemaakt worden voor wonen.

Daarnaast wordt voor de plint van het nieuwe gebouw in de bestemming opgenomen dat er tevens andere functies mogelijk zijn, waaronder; dienstverlening (administratief, financieel en zakelijk), kleine bedrijven, detailhandel, horeca van categorie a, en maatschappelijke voorzieningen.

BEOOGD EFFECT

Het op dit moment geldende bestemmingsplan is “Centraal Stadsgebied-zuid”, vastgesteld door de raad op 13 september 2011. Hierin heeft het perceel een uit te werken bestemming. Het plan van de ontwikkelaar is om de volgende redenen in strijd met de geldende uitwerkingsregels:

- De functie wonen is mogelijk binnen de uitwerkingsregels maar de functie shortstay niet;
- Het aantal appartementen van 27 wijkt af van de toegestane mogelijkheid van 23 appartementen;
- De ontsluiting van het terrein blijft, zoals ook in de huidige situatie, aan de Stationsstraat en komt niet aan de Spoorstraat zoals in de uitwerkingsregels was opgenomen. Dit vanwege het feit dat het fysiek niet mogelijk is om een ontsluiting te realiseren aan de Spoorstraat;
- Commerciële dienstverlening is toegestaan volgens het de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan met een maximum van 1250 m². In het nieuwe bestemmingsplan wordt commerciële dienstverlening ook mogelijk gemaakt, alleen niet gekoppeld aan een maximale oppervlakte. Nu wordt dit toegestaan in de plint van het nieuwe gebouw.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening kan de ontwikkeling aan de Stationsstraat 10 mogelijk worden gemaakt met een (postzegel)bestemmingsplan. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kan de omgevingsvergunning worden verleend, waarmee de ontwikkeling van deze locatie kan starten.

BESLUITVORMINGSHISTORIE:

- Op 11 november 2013 is de modelkeuze voor het bestemmingsplan “Stationsstraat 10” besproken in de staf RO en akkoord bevonden;
- Op 19 november 2013 is de modelkeuze voor het bestemmingsplan “Stationsstraat 10” besproken in de staf Mobiliteit en akkoord bevonden;
- Het college heeft op 26 november 2013 ingestemd met het voorstel voor het volgen van de procedure behorende bij model 1;
- Het presidium heeft vervolgens op 10 december 2013 ingestemd met het volgen van de procedure behorende bij model 1;
- Op 28 maart 2014 is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Zij konden tot en met 9 mei 2014 reageren op het plan. De ontvangen reacties zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 7.3.4 van de toelichting;
- Het college heeft ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 3 juni en uw raad is hierover geïnformeerd met raadsinformatiebrief nr. 052 op 03-06-2014;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 19 juni t/m woensdag 30 juli 2014.

ARGUMENTEN

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Vaststellen bestemmingsplan is nodig om herontwikkeling mogelijk te maken

Omdat de ontwikkeling van de locatie niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan “Centraal Stadsgebied-zuid”, is het noodzakelijk om voorliggend bestemmingsplan “Stationsstraat 10” vast te stellen.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat er een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.

DUURZAAMHEID

In het ontwerp voor het gebouw is rekening gehouden met de prestatieafspraken duurzaam bouwen. Daarnaast worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast. In het bouwplan is de achtergevel voor een deel beplant. Hiermee wordt een fraaie groene gevel gecreëerd, wat een positieve bijdrage levert aan de leefomstandigheden voor planten en dieren.

FINANCIËN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen voor 'een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan'. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gesteld dat in het voorliggende bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk worden gemaakt. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan is daarmee voor de gemeente financieel uitvoerbaar.

VERVOLG

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kunnen uitsluitend diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan, een gemotiveerd beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit van de gemeenteraad van Amersfoort treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Raad van State.

BETROKKEN PARTIJEN

Tijdens het wettelijk vooroverleg zijn vooroverlegpartners betrokken bij het bestemmingsplan. De opmerkingen die in dat kader zijn gemaakt, zijn waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zijn de ontwikkelaar en de omwonenden betrokken partijen. De ontwikkelaar heeft contact gehad met alle aan het perceel grenzende omwonenden en hen op de hoogte gebracht van de plannen ten aanzien van het perceel Stationsstraat 10.

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, van 19 juni tot en met 30 juli 2014, is aangekondigd in de stadsberichten van de Stad Amersfoort, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast is een brief gestuurd naar omwonenden van het gebied met daarin informatie over de ter inzage legging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen over het plan ingediend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Ontwerpraadsbesluit

- Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen, klik naar zoeken in alle plannen (via de kaart), klik op het gebied CSG-zuid en klik vervolgens door naar "Ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 10". Ook is het plan digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.



RAADSBESLUIT

Reg.nr.4758774

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2014, sector SOB/RO (nr.4758774);

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Stationsstraat 10" (met identificatienummer NL.IMRO.0307. BP00095-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "Grootschalige basiskaart") digitaal en analoog vast te stellen, overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 september 2014

de griffier

de voorzitter