

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknr. 592630; nr. 2016-58

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat,

- op 1 oktober 2016 een omgevingsvergunning is gevraagd voor de bouw van een appartementencomplex met winkels op het perceel Raadhuisplein in Hoogkarspel;
- de gevraagde omgevingsvergunning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Centrumplan Hoogkarspel 2013';
- tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bedenkingen bestaan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2016

b e s l u i t :

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de op 1 oktober 2016 gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van appartementen en winkels op het Raadhuisplein te Hoogkarspel.
2. Indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend en het ontwerpprojectbesluit ongewijzigd kan worden vastgesteld, dit project te beschouwen als categorie van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (vgl. art. 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn openbare vergadering van 24 november 2016.

De raad voornoemd,
de griffier,



J.N.M. Commandeur

de voorzitter,



M. Pijl

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van een appartementencomplex met winkels in het centrumplan Hoogkarspel	
Zaaknummer:	592630	
RTG:	14 november 2016	28 NOV 2016
Raadsvoorstel:	28 november 2016, nr. 2016-58	
Portefeuillehouder:	V. Reus	
Programma:	4: Ruimtelijke- en economische ontwikkeling	
Karakter:	Besluitvormend	
Bijlagen:	1. Schetsplan 2. Ruimtelijke onderbouwing	

Voorgesteld besluit:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een appartementencomplex met winkels in het centrumplan Hoogkarspel

Inleiding

Het centrumplan Hoogkarspel nadert zijn voltooiing. Na de bouw van het nieuwe gemeentehuis en de ingrijpende vernieuwing van het openbaar gebied rond het nieuwe gebouw, is gestart met de voorbereidingen van de ontwikkeling van het zogenaamde middenblok. Reeds in het Masterplan van het Centrum is voorzien dat naast de bouw van een nieuw gemeentehuis, ook ruimte zou worden vrijgemaakt voor de bouw van woningen en winkels. De initiatiefnemer, DEEN Vastgoed, heeft in nauwe samenwerking met de woningstichting het Grootslag een plan ontwikkeld dat de toets van een volwaardige aanvulling van het centrum goed kan doorstaan. De aanvraag is voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage).

Beoogd effect

U bent bevoegd tot het verlenen van een dergelijke verklaring. De vvgb maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De verklaring maakt het mogelijk dat het gewenste complex gerealiseerd kan worden.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Op 25 februari 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan Centrumplan Hoogkarspel vastgesteld. In dat plan geldt voor het gebied waar de 20 appartementen en de winkels gerealiseerd kunnen worden de bestemming 'Centrum-2'. Via de Algemene wijzigingsregels wordt een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Uw raad heeft de mogelijkheid van deze regels af te wijken door middel van omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als het plan niet past binnen de geldende bestemmingsregels. Dat is hier het geval, omdat de goot- en bouwhoogte afwijken van de bestemmingsregels, en omdat het bouwplan in de noord-zuidrichting 2 meter buiten de bestemmingsgrens ligt.

Dergelijke afwijkingen behoren vooraf door uw raad door middel van een verklaring van geen bedenkingen te worden geaccordeerd.

Argumenten

Het bouwplan betreft de bouw van 20 appartementen en winkels. De appartementen zijn voorzien van uitkragende balkons die het beeld van het gebouw aanzienlijk verbeteren en onderbreken. In het Masterplan voor het centrum van Hoogkarspel was voor dit gebouw een schuine afdekking voorzien. De locatie was daarnaast niet nauwkeurig bepaald. Bij het ontwerpen is nu wel een goede situatieschets opgesteld, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de nieuwe contouren van het centrum van Hoogkarspel: het nieuwe gemeentehuis, de nieuwe gevels van het winkelcentrum en de bestaande gebouwen, zoals het Noorderlandhuis en de protestantse kerk.

De verschuiving van de bestemmingsgrens heeft overigens geen gevolgen voor het plein en het naastgelegen voetpad. Ook voor het markt- en kermisterrein heeft dit geen gevolgen, omdat de

oppervlakte van het plein en voetpad niet verandert. Daarnaast is het schuin afdekken van het appartementengebouw niet aantrekkelijk, omdat daarmee minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan voor het kostendekkend maken van het plan noodzakelijk is. Bovendien zijn veel gebouwen rondom het centrum plat afgedekt. De architect heeft in opdracht van de initiatiefnemer een plan ontworpen dat de goedkeuring van de welstandscommissie heeft verkregen. Daarbij is rekening gehouden met de plek van reclame-uitingen.

Wij stellen u dan ook voor beide afwijkingen van het geldende bestemmingsplan goed te keuren.

Kanttekeningen / alternatieven

Het is mogelijk binnen de contour van het geldende bestemmingsplan een appartementengebouw met winkels te bouwen dat voorzien is van een schuin dak. In de praktijk blijkt dat dit qua beeld niet het beste is, maar mogelijk is het wel. Het lagere aantal woningen zal het plan echter economisch niet haalbaar maken.

Als een binnen het geldende bestemmingsplan passend plan uitgevoerd zou moeten worden, is een gemeentelijke financiële bijdrage de aangewezen weg. Dat alternatief is niet aantrekkelijk.

Draagvlak

Met de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is ruimte geschapen om een fraaie afronding van het centrumgebied mogelijk te maken. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan zijn relatief gering, zodat medewerking aan het bouwplan niet onoverkomelijk is.

Het voorstel is in nauw overleg met de initiatiefnemers voorbereid en uitgewerkt. Er is nog geen inspraak gehouden, mede vanwege de geringe afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het plan, met het concept van de beschikking tot verlening van de omgevingsvergunning en uw besluit, zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verdere besluitvorming

Formeel dient uw gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, nog een definitieve VVGB af te geven. Ingeval er geen zienswijzen worden ingediend, stellen wij u voor om in deze situatie de ontwerp-VVGB te beschouwen als definitief.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief. De kosten van de planvorming en de procedures komen dan ook ten laste van de initiatiefnemer. De gemeente ontvangt voor het plan de gebruikelijke bouwleges.

Hoogkarspel, 25 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van Drechterland

De secretaris,

De burgemeester,

A. Idema

M. Pijl