



raadsvoorstel

Vergaderdatum	20 april 2015
agendapunt	15
volgnummer	15-58

onderwerp	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Leeuwerikstraat
behandelen in raadscommissie	Ruimte
portefeuillehouder	Wethouder Aalberts
programma	Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door	Peter Mondeel (tel. 5236)
e-mail	p.mondeel@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Leeuwerikstraat ongewijzigd vast te stellen
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen
3. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van
NL.IMRO.0687.BPBRELEEUEW-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPBRELEEUEW-VG01 (vastgesteld)

relatie met eerdere besluitvorming

Op 15 september 2014 is uw raad geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van woningbouw aan de Leeuwerikstraat in Middelburg.

wat is de aanleiding en het bestaand beleid? relatie met de programmabegroting?

Gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Breeweg – ’t Zand” is nodig voor de bouw van nieuwe woningen.

wat willen we bereiken

Vaststelling van een partieel bestemmingsplan (postzegelplan) om het bouwplan op onderhavige locatie planologisch mogelijk te maken.

argumenten

P&S Projectontwikkeling is voornemens om aan de Leeuwerikstraat in Middelburg op het perceel van de school “De Iris” 10 woningen te realiseren. De school is al geruime tijd niet meer in gebruik. Opnieuw invullen met andere maatschappelijke functies is niet mogelijk gebleken. Om verpaupering tegen te gaan is herontwikkeling van de locatie met een andere functie uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Woningbouw op deze locatie is dan een passende invulling.

Om dit initiatief planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan “Breeweg – ’t Zand” staat de voorgenomen ontwikkeling namelijk niet toe. De huidige maatschappelijke bestemming moet daartoe worden omgezet naar een woonbestemming.

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de grond. Door hen wordt beargumenteerd dat in het segment van nieuwbouw starterswoningen weinig aanbod is in de directe woonomgeving en dat met de bouw van deze woningen in een behoefte wordt voorzien. De welstandscommissie heeft het bouwplan verder positief beoordeeld. Tenslotte heeft

initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd om de buurt te informeren over het bouwplan.

In het bestemmingsplan wordt tenslotte flexibiliteit ten aanzien van het woningbouwprogramma mogelijk gemaakt. Het aantal van 10 woningen hoeft niet te worden gerealiseerd, een kleiner aantal mag ook. In de regels is daarom een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 10 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft beoogde beeldkwaliteit heeft RoosRos Architecten een ambitieplan met enige impressies opgesteld (bijlage 2). Dit ambitieplan is in de welstandscommissie gepresenteerd en goedgekeurd.

Kantttekeningen

Geen.

wat gaan we ervoor doen

Het ontwerpbestemmingsplan vaststellen.

wat mag het kosten?

Op basis van artikel 6.12 Wro moet bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld worden. Indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of het stellen van eisen en regels over fasering etc. niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro). De met dit initiatief samenhangende en door de gemeente te maken kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst conform de Wro afdeling 6.4, artikel 6.24 lid 1 gesloten. Om deze reden wordt uw raad dan ook voorgesteld geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

hoe gaan we dat financieren?

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de ontwikkeling van het onderhavige plan.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Er zijn geen gevolgen voor het weerstandsvermogen.

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

De nieuw te bouwen woningen zullen (wel) voldoen aan geldende duurzaamheidsvereisten.

wat communiceren we?

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Tegen uw besluit kan nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor personen die een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend of degenen die aantonen daartoe niet in staat te zijn geweest. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

advies ingewonnen bij wmo-adviesraad? Nvt**advies ingewonnen bij seniorenraad? Nvt****advies ingewonnen bij andere adviesraad?Nvt**

mee te zenden stukken

ter visie te leggen stukken**open trommel****gesloten trommel**

1. Ontwerpbestemmingsplan

open

2. Impressies

open

Middelburg, 15 april 2015

Geachte gemeenteraad,

0. Procedure

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwerikstraat" in de periode van 22 januari tot en met 5 maart 2015. Het plan was zowel digitaal (via de website) als analoog (papieren versie) in te zien. In de periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

1. Vaststellen

Er zijn geen zienswijzen ingediend en daarnaast zijn er geen redenen om ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.

Wij stellen uw raad dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwerikstraat" ongewijzigd vast te stellen.

2. Exploitatieplan

De Wro schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek. Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

In de onderhavige situatie is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee kosten anderszins zijn verzekerd.

Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

3. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de codering IMRO 2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor de digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er dus voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisaties kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies.

De IMRO-code van het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0687.BPBREEUW-ON01 (ontwerp) dient na vaststelling ervan te worden gewijzigd naar NL.IMRO.0687.BPBREEUW-VG01 (vastgesteld).

Burgemeester en wethouders van Middelburg

de secretaris,

mr. A. van den Brink

de burgemeester,

mr. H.M. Bergmann

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015, volgnummer - ;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Leeuwerikstraat" met ingang van 22 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp van genoemd plan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t e n :

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Leeuwerikstraat" ongewijzigd vast te stellen.
2. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPBRELEEUEW-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPBRELEEUEW-VG01 (vastgesteld).

Aldus vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van 20 april 2015.

de griffier,

de voorzitter,

E.T. Israël

mr. H.M. Bergmann