

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
29 april 2010

Datum voorstel
02 maart 2010

Agendapunt

Onderwerp
uitbreiding supermarkt, Donsvlinder 2 te Bilthoven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

in te stemmen met de bijgaande ruimtelijke randvoorwaarden als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene uitbreiding van de supermarkt en de bouw van zes starterswoningen ter plaatse.

Inleiding

De supermarkt aan de Donsvlinder 2 te Bilthoven vervult een belangrijke verzorgende functie in de wijk De Leijen. De huidige eigenaar van de supermarkt heeft de wens om het vloeroppervlak van de supermarkt uit te breiden ter vergroting van het serviceniveau van de supermarkt. Hij heeft daartoe een principe-bouwplan ingediend Het toevoegen van zes starterswoningen maakt deel uit van het plan en zo ook het aanpassen van de buitenruimte.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De Leyen/ Jan Steenlaan 2000' omdat:

- binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' wonen niet is toegestaan;
- de aan de noordzijde voorziene uitbreiding van de detailhandelsfunctie in strijd is met de op die gronden rustende bestemming 'Woondoeleinden';
- de voorziene goothoogte het geldende maximum met circa twee meter overschrijdt.

Om medewerking te verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe een zogenoemd 'postzegelplan' moet worden opgesteld.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling van de locatie leggen wij thans ter vaststelling aan u voor.

Beoogd effect

Het richting geven aan de ruimtelijke inpassing van de uitbreiding van de supermarkt en de bouw van zes starterswoningen aan de Donsvlinder 2 te Bilthoven.

Argumenten

1.1 De opgestelde randvoorwaarden waarborgen een voldoende toetsingskader en een goede ruimtelijke ordening.

Met de ruimtelijke randvoorwaarden kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken. Op basis van de randvoorwaarden is het tevens mogelijk om de benodigde planologische procedure te starten.

1.2 De voorgestelde ontwikkeling heeft maatschappelijk draagvlak.

De initiatiefnemer heeft op 27 januari 2010 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Het plan is die avond positief ontvangen. Een verslag van de avond is opgesteld en als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. De tijdens die avond ingekomen reacties zijn alle te verwerken in het planontwerp en hebben geen betrekking op ons concept voor de ruimtelijke randvoorwaarden.

De initiatiefnemer zal de wijkraad betrekken bij de verdere uitwerking van zijn plannen.

1.3 Het principe-advies van de Welstandscommissie is positief.

De regionale welstandscommissie heeft zich in beginsel positief uitgelaten over het plan en over het concept voor de ruimtelijke randvoorwaarden. Zij constateert dat het voorgelegde schetsplan in belangrijke mate tegemoet komt aan eerder geuite bezwaren. Er is thans sprake van een samenhangend vormgegeven totaalbeeld. Wel is op onderdelen nog een verdere verfijning nodig.

1.4 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave voor de gemeente.

Het plan voorziet in de toevoeging van zes starterswoningen boven de supermarkt. Bij woningbouwontwikkeling geldt als uitgangspunt om dertig procent van de woningen te realiseren in de sociale sfeer. In het plan wordt uitgegaan van zes sociale koopwoningen.

1.5 De voorziene bovenwoningen vergroten de sociale controle in het gebied.

Op dit moment heeft een beperkt aantal woningen zicht op het parkeerterrein. Het realiseren van woningen bovenop de supermarkt bevordert niet alleen de levendigheid maar ook de sociale controle op het parkeerterrein. Het plan oriënteert de woningen op het parkeerterrein.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Het afzien van vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Het realiseren van de supermarkuitbreiding annex woningbouw is dan niet mogelijk. De initiatiefnemer zal in dat geval de formule van de supermarkt moeten aanpassen omdat het gewenste assortiment niet kan worden aangeboden.

1.2 Kanttekening: Voorafgaand aan de realisering zijn privaatrechtelijke afspraken nodig.

De uitbreiding aan de noordzijde van de supermarkt is voorzien op gemeenteground. Het parkeerterrein aan de oostzijde is in eigendom van de supermarkt maar openbaar toegankelijk. Om in de toekomst helderheid te bieden over eigendom en beheer, is het de bedoeling om het parkeerterrein van de supermarkt toe te voegen aan het publiek domein in ruil voor de strook grond aan de noordzijde. Beheers- en eigendomsverhoudingen sluiten dan beter op elkaar aan. Gezien de relatief geringe omvang van de percelen, is de invloed op het beheer beperkt. Omdat de economische waarde van de noordelijke strook toeneemt, is de initiatiefnemer een bijbetaling verschuldigd. Verder zal de initiatiefnemer de kosten betalen van de noodzakelijke herinrichting van de openbare ruimte. Het handboek inrichting openbare ruimte De Bilt is de basis voor het herinrichtingsplan. Tot slot komt ook het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer.

Een en ander wordt vastgelegd in met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomsten.

Aanpak/ Uitvoering

Na vaststelling van de randvoorwaarden zal de initiatiefnemer het plan verder uitwerken. Tegelijk zullen wij de afspraken met de initiatiefnemer (over onder meer de grondruil, de herinrichting van de openbare ruimte en het planschaderisico) vastleggen in een overeenkomst, waarna wij de voorbereidingsfase starten voor de partiële herziening van het geldende bestemmingsplan conform het kader van de ruimtelijke randvoorwaarden. Vervolgens kan de initiatiefnemer een formeel bouwplan indienen, voor de honorering waarvan de herziening van het bestemmingsplan een feit moet zijn. Voor belanghebbenden staan in verband met de bestemmingsplan- en vergunningsprocedures, inspraak, bezwaar en beroep open.

Communicatie

Wij zullen de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit.
In het kader van de formele procedures voor de vereiste vergunningen en het partieel bestemmingsplan zullen wij voorzien in de gebruikelijke informatievoorziening en de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen.

Evaluatie

De evaluatie van dit voorstel en uw positief besluit geschiedt feitelijk bij de toetsing van de uiteindelijke plannen aan de thans vast te stellen ruimtelijke randvoorwaarden.

Kosten, baten en dekking

De kosten van het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden komen ten laste van het reguliere budget voor stedenbouwkundige adviezen.

De kosten voor herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de initiatiefnemer. Op de bouwaanvraag is de gemeentelijke legesverordening van toepassing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Ruimtelijke randvoorwaarden Donsvlinder, 18 februari 2010;
	2.	Verslag participatiebijeenkomst d.d. 27 januari 2010;
	3.	Principe-advies d.d. 10 december 2009 van Welstandscommissie.
Stukken ter inzage	n.v.t.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.	

Contactambtenaar: mevrouw E.W. Hardjopawiro, T (030)228 96 27, E HardjopawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 02 maart 2010, met het onderwerp uitbreiding supermarkt, Donsvlinder 2 te Bilthoven;

overwegende dat het gewenst is om richting te geven aan de ruimtelijke inpassing van de voorziene uitbreiding van de supermarkt en de bouw van zes starterswoningen aan de Donsvlinder 2 te Bilthoven.;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, lid 1 en 147, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT: in te stemmen met de bijgaande ruimtelijke randvoorwaarden als kader voor een goede ruimtelijke inpassing van de voorziene uitbreiding van de supermarkt en de bouw van zes starterswoningen ter plaatse.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 april 2010,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen