



Collegebesluit

**Onderwerp: Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Watermeterfabriek
BBV nr: 2016/580812**

1. Inleiding

De voormalige watermeterfabriek aan de Noord Schalkwijkerweg 117 wordt door de gemeente verkocht. Deze locatie ligt in het bestemmingsplangebied 'Schalkwijkerweg' uit 2010. Dit bestemmingsplan biedt ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein. De raad heeft bij de behandeling van de nota 'voorbereiding verkoop Noord-Schalkwijkerweg 117' op 20 september 2012 besloten (2012/239210) dat dit markante gebouw – een van de weinige historische gebouwen in Schalkwijk – in de huidige vorm behouden blijft. Toentertijd heeft de raad tevens besloten dat er een terras van maximaal 250 m² mag komen. Mede door de crisis is de verkoop toen niet doorgegaan.

Om zowel het gebouw als het omliggende terrein voldoende te beschermen is, gelet op de ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan Schalkwijkerweg, een nieuw bestemmingsplan nodig. De ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan Schalkwijkerweg worden in dit bestemmingsplan ingeperkt.

Op 6 oktober 2016 is de startnotitie voor het nieuwe bestemmingsplan Watermeterfabriek in de commissie Ontwikkeling besproken. Vanuit de commissie is tijdens deze vergadering verzocht om dit gebouw de status van gemeentelijk monument te geven. De wethouder heeft hier positief op gereageerd. Het aanwijzen van een gemeentelijk monument is een bevoegdheid van het college van B&W. Deze aanwijzing tot monument doorloopt een apart traject. De aanwijzing wordt naar verwachting begin 2017 in het college behandeld. De Ark heeft inmiddels positief geadviseerd op de aanwijzing tot gemeentelijk monument.

Dit ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Watermeterfabriek met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120013-on01 ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord.
2. De lasten van het besluit bedragen circa € 15.000,--. Deze zijn beschikbaar binnen beleidsveld 4.1 duurzame stedelijke ontwikkeling van de programmabegroting.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het besluit wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Met dit bestemmingsplan kan de locatie worden verkocht. Het bestemmingsplan biedt bescherming aan deze locatie en bevat ook regels voor een verantwoorde landschappelijke inrichting van het omliggende terrein.

4. Argumenten

Het besluit sluit aan bij de programmabegroting

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1. 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan behoud van de watermeterfabriek en tevens leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Met dit bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling worden gerealiseerd

In dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden ingeperkt ten opzichte van wat het oude (nu nog vigerende) bestemmingsplan aan bouwvolume mogelijk maakt. Het gebouw moet in de huidige vorm worden behouden. Naast de monumentale status biedt het bestemmingsplan deze bescherming.

Daarbij moet het omliggende terrein landschappelijk verantwoord worden ingericht. Ook dat is vastgelegd in het bestemmingsplan. In nauwe samenwerking met de deskundige landschapsontwerpers van de gemeente moet de nieuwe eigenaar een landschapsinrichtingsplan laten maken. Uitgangspunt daarbij is dat de openheid en kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

In het bestemmingsplan is het behoud van de bomen uitgangspunt

Geen van de bomen in het gebied heeft de monumentale/waardevolle status en ze vallen ook niet onder de definitie uit de Bomenverordening om als monumentaal of waardevol aangemerkt te worden. Beleid is dat alleen monumentale/waardevolle bomen op de verbeelding worden opgenomen. Behoud van een aantal bomen op het terrein is uitgangspunt bij deze ontwikkeling. De inventarisatie naar te behouden bomen, die door de Bomenwacht is uitgevoerd op het terrein, wordt nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van het vereiste landschapsinrichtingsplan. Een kaart met daarop de te behouden bomen is opgenomen in het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft naar verwachting een positief effect op de verkoop

Met het nieuwe bestemmingsplan kan de locatie in zijn geheel worden verkocht. Dit heeft een positief effect op de verkoop. Verder wordt in het bestemmingsplan een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze bedrijfswoning mag uitsluitend in het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Deze aanvulling met een bedrijfswoning heeft naar verwachting ook een positief effect op de verkoopwaarde.

Akoestisch onderzoek

Het horecabedrijf moet voldoen aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit gelden formeel echter niet voor het gebruik van het terras. Toch mag ook het gebruik van het terras niet leiden tot aantasting van het woongenot van omliggende woningen. Er moet immers sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Tauw, waarbij de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit leidend zijn. Uit dat onderzoek blijkt dat als het terras wordt gesitueerd binnen de zone die daarvoor op de verbeelding is opgenomen er geen sprake is van aantasting van het woongenot van omliggende woningen (ook niet aan de overzijde van het Spaarne).

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

De locatie is eigendom van de gemeente en wordt verkocht. De restauratie van het pand en de verdere ontwikkeling van de locatie komen voor rekening van de nieuwe eigenaar. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat de kosten voor de inzet van de gemeentelijke landschapsontwerper ten behoeve van het vereiste landschapsinrichtingsplan en de ondersteuning door de gemeentelijke architectuurhistorici door de ontwikkelaar worden betaald. Op grond van artikel 6.12 Wro kan een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Risico's en kanttekeningen

--

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), huis-aan-huisblad en in de Staatscourant.
 - Aan de Bro-partners en de wijkraden Europawijk en Zuiderhout&Vredenhof wordt een elektronische kennisgeving toegezonden.
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) ontwerpbestemmingsplan Watermeterfabriek met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120013-on01;
- b) verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester