21 juni 2021

Pilot Omgevingswet Binnenstad Schoonhoven

“Zilverstad met historische allure”

gemeente Krimpenerwaard

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte
Binnenstad Schoonhoven






gemeente Krimpenerwaard

Participatietraject Pilot Schoonhoven

Ambitiedocument

- 14 november 2017 - debatavond
- 17 mei 2018: - discussieavond

- Vaststelling 17 oktober 2018

Uitgangspunten voor bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

gemeente Krimpenerwaard

Participatietraject Pilot Schoonhoven

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

- 7 februari - interactieve bijeenkomst
- 13 juni 2019 - presentatie concept voorontwerp
- 10 juli – 10 sept 2019 - inspraak voorontwerp
- 21 sept – 2 nov 2020 - ontwerp bestemmingsplan ter inzage

gemeente Krimpenerwaard

De opzet

Planuitgangspunten

Plangebied is het gebied binnen de Provinciale weg:

Historische binnenstad
Sportcomplex



gemeente Krimpenerwaard

De opzet - Omgevingsplan

Planuitgangspunten

Andere opzet: het bestemmingsplan heeft aparte regels voor (bouw- en gebruiks) activiteiten. Hiermee sorteert het voor op de Omgevingswet en het Omgevingsplan.

bijvoorbeeld

- Bouwen van hoofdgebouwen
- Slopen van hoofdgebouwen
- Bodemroerende activiteiten
- Het inrichten van terrassen
- Het innemen van een ligplaats

De opzet - ruimte voor ontwikkeling

Planuitgangspunten

Versterking Zilveras

- Optimale gebruiksmogelijkheden van zowel panden als openbare ruimte
  - Horeca
  - Detailhandel
  - Bedrijvigheid
  - Ontspanning

- Veel directe mogelijkheden
- Zwaardere horeca met vergunning



gemeente Krimpenerwaard

De opzet - ruimte voor ontwikkeling

Planuitgangspunten

Lopikerstraat

- Versterking winkelfunctie
- Ondersteunende horeca is toegestaan



gemeente Krimpenerwaard

De opzet - ruimte voor ontwikkeling

Planuitgangspunten

Transformatiegebieden

- Spoorzone
- DIKA-terrein

- Doelenplein
- Bastion *

- Reguliere vergunning
- Kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden
- Uitgestelde uitvoerbaarheidstoets
- Hogere waarden



gemeente Krimpenerwaard

De opzet - ruimte voor ontwikkeling

Planuitgangspunten

Overig

In het hele gebied zijn beroepen en bedrijven aan huis én zilverateliers direct toegestaan

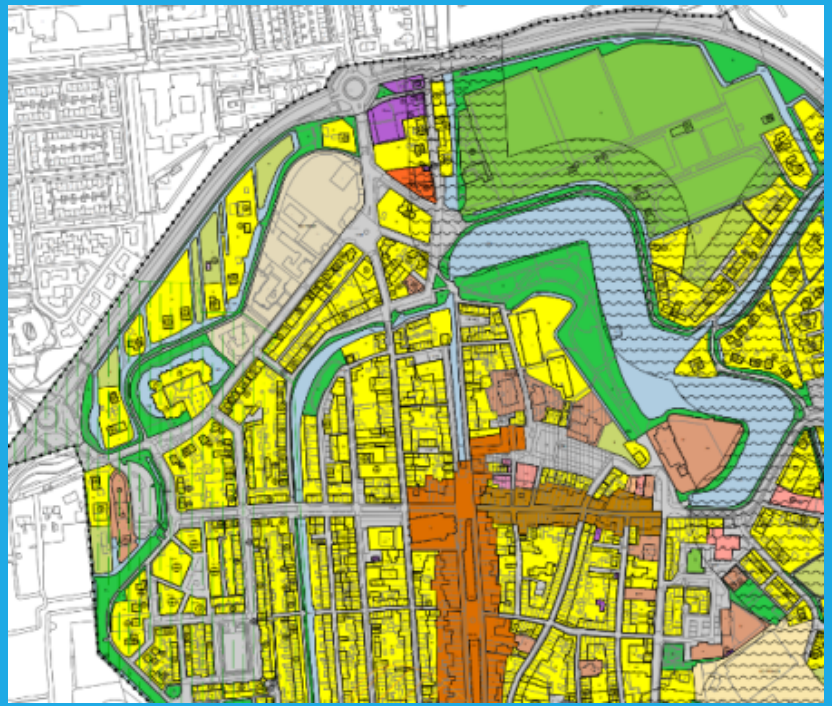


gemeente Krimpenerwaard

De opzet - bescherming van waarden

Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;

- Zorgplicht
- Participatie;
- Cultuurhistorie;
- Duurzaamheid.



gemeente Krimpenerwaard

Werken met het bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Vertaling ambitiedocument

Kaders
- Ontwikkeling
- Bescherming

Procesafspraken



Initiatiefplan

Concept plan

Definitief plan

Vergunningverlening

Ambtelijke toets

Participatie

Procedure

Raad stelt kaders

Raad als participant

Raad wordt geïnformeerd

Raad als controleur

gemeente Krimpenerwaard

Gemengd – Transformatiegebied Spoorzone

27.1 Transformatie

Ter plaatse van de bestemming Gemengd - Transformatiegebied Spoorzone is het plan, na beëindiging van het bestaande gebruik, gericht op de transformatie naar woongebied in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, inclusief de bij deze functie behorende functies zoals aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven, groen, water, verkeer, duurzame energievoorzieningen en andere voorzieningen die nodig zijn voor het goed functioneren van het woongebied. In het voormalig stationsgebouw is ruimte voor culturele activiteiten in combinatie met kleinschalige horeca en detailhandel.

27.2 Bestaande functies en bestaande bouwwerken

Het bestaand gebruik blijft toegestaan tot het moment dat ingevolge een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in lid 27.3, het gebied geheel of gedeeltelijk wordt getransformeerd.

Ten behoeve van het bestaand gebruik zijn uitsluitend de bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

27.3 Omgevingsvergunning voor transformatie

27.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit de gronden te gebruiken ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde functies.

Voorzover de in lid 27.1 genoemde transformatie leidt tot bouwactiviteiten die strijdig zijn met de regels voor bouwen zoals opgenomen in Artikel 19 is een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels van de betreffende bestemming vereist. De omgevingsvergunning kan worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 27.5.1.

27.3.2 Beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

a) wordt voldaan aan de ambities zoals bedoeld in lid 27.4; en

b) voldaan wordt aan de voorwaarden zoals bedoeld in lid 27.5.

27.4 Ambities

De volgende ambities gelden voor de transformatie van de Spoorzone:

a) er is sprake van een rustig woongebied met een groen karakter;

b) er wordt rekening gehouden met de doelgroepen ouderen en jonge gezinnen, hetzij rechtstreeks door het bouwen voor deze doelgroepen, hetzij door het bevorderen van doorstroming;

c) het woongebied bestaat uit grondgebonden woningen of appartementen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen;

d) de bouwhoogte in de Spoorzone is gedifferentieerd;

e) bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen dienen in het plan geïntegreerd te worden;

f) het openbaar toegankelijk gebied is sociaal veilig en goed toegankelijk ingericht;

g) de ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur.

27.5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

a) het aantal woningen bedraagt ten hoogste 130;

b) de brutovloeroppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen bedraagt ten hoogste 10% van het totaal te ontwikkelen brutovloeroppervlak;

c) de maatschappelijke voorzieningen worden uitsluitend op de begane grond gevestigd;

d) de bebouwing sluit wat betreft de maat en schaal en vormgeving aan op de bebouwing in de omgeving;

e) de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;

f) in afwijking van het bepaalde onder e is aan de zijde van de N210 hogere bebouwing of een hoogteaccent van ten hoogste 18 m toegestaan.

27.5.2 Randvoorwaarden vanuit uitvoerbaarheid

Uit onderzoek moet blijken dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen waarden geschaad worden. Dat betekent in ieder geval dat:

a) nader onderzoek naar de voorkomende flora en fauna wordt uitgevoerd en daaruit eventueel voortvloeiende benodigde mitigerende en/of compenserende maatregelen dienen te worden uitgevoerd;

b) er wordt voorzien in voldoende watercompensatie;

c) het groepsrisico vanwege de ligging in de invloedsgebied van een Bevi-inrichting dient te worden verantwoord;

d) vanwege de ligging in de 200 m-zone van de N210 wordt middels een berekening de hoogte van het groepsrisico in kaart gebracht;

e) de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie, dit wordt aangetoond door middel van een bodemonderzoek.

Meer informatie

www.ruimtelijkeplannen.nl

Website

https://www.krimpenerwaard.nl/pilot-schoonhoven

Mailadres

pilotschoonhoven@krimpenerwaard.nl

gemeente Krimpenerwaard