

Dit voorstel is vastgesteld met
inachtneming van het bestaan van:

- 1) lichte categorie horeca en
- 2) middelzware categorie horeca en
daarbij middelzware categorie te
beperken in m²: het plangebied buiten het

Raadsvoorstel gemeente Nederlek ^{kultuurhuis}

^{max 200 m²}

Raad d.d. 29 juni 2010

Akkoord: *[handtekening]*

de griffier

15 voor

Gemeente

Nederlek



Vergadering d.d.

15 juni 2010

Agendnummer

5 (RTG 1)

Registratienummer

NE10/03794

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Centrum Krimpen aan de Lek

Behandelend ambtenaar

T. Kerkhof



* NE 10 / 03794 *

Reg.dd: 03/06/2010

Beh: griffie Nederlek

Aan de raad.

Lekkerkerk, 6 mei 2010

Aanleiding en probleemstelling/ centrale vraag

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke ontwikkeling voor het opnieuw inrichten van het winkelcentrum in Krimpen aan de Lek. Het plan behelst een nieuwe C1000 supermarkt, 3000m² overige detailhandel, 135 appartementen (huur en koop), 24 zorgseenheden, 7000m² zorgondersteuningsruimte, een Cultuurhuis en 16 ASVZ eenheden.

Voor de realisering van deze planontwikkeling is op 27 januari 2009 een stedenbouwkundig inrichtingsplan vastgesteld.

De centrumlocatie vormt een geheel met de ontwikkelingslocatie Binnenterrein op de voormalige locatie van de voetbalvelden.

Globaal proces/eerdere besluitvorming

Op 21 juni 2005 is de structuurvisie vastgesteld waarin de ontwikkeling van het centrum van Krimpen aan de Lek is opgenomen;

Op 27 oktober 2009 is het stedenbouwkundig inrichtingsplan vastgesteld;

In de collegevergadering van 8 juni 2009 heeft het college het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld, dit heeft ter visie gelegen van 17 juni tot en met 28 juli 2009.

Vervolgens is gewerkt aan verschillende onderzoeken ten aanzien van archeologie, vleermuizen, aanvullende bodemonderzoeken en flora en fauna.

Op 2 maart 2010 is het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het college. Dit plan heeft ter inzage gelegen van 10 maart tot en met 20 april 2010. In deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is opgenomen in de notitie beantwoording zienswijzen die bij dit advies is gevoegd en tevens onderdeel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan.

Centrale vraag

Uw raad dient de zienswijzen te beantwoorden en te besluiten over de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Krimpen.

Voorstel aan de raad

Vast stellen van het bestemmingsplan Centrum Krimpen, waaronder begrepen:

- De notitie van beantwoording zienswijzen en de staat van wijzigingen;
- Het bestemmingsplan Centrum Krimpen d.d. 10 mei 2010
- Besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Argumenten

Zienswijzeperiode

Vanaf 10 maart tot en met 20 april 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan centrum Krimpen voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en in concept beantwoord in de 'notitie beantwoording zienswijzen'. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen in de toelichting, regels en planverbeelding. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'staat van wijzigingen' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn:

- Wijziging van het bouwblok van de ASVZ woningen;
- Wijziging van de grootte van het bouwblok van de parkvilla
- Het bouwvlak van het zorgcomplex wordt gewijzigd;
- Detailhandel wordt beperkt in m² in Cultuurhuis en Zorgcomplex;
- De bouwhoogte achterop de supermarkt ter hoogte van de Joost van de Vondelstraat is gewijzigd naar 11 meter.

Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan zijn ambtelijk nog een aantal zaken naar voren gekomen die aanpassing behoeven.

- Bestemmingsvlak voor de visbank is voorzien van een bouwhoogte van max 5 meter.
- In de toelichting is een beschrijving van de zienswijzenperiode opgenomen;
- In de toelichting is de te verwachte uitvoering van het project opgenomen;
- In de planregels is een bouwhoogte opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijnde van 15 meter;
- Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen voor de binnen de centrumbestemming toegestane bedrijfsactiviteiten;
- Bij de planregels is een bijlage toegevoegd waarin de staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen voor het gebied met functiemenging.

Daarnaast zijn de architecten bezig geweest met eerste schetsontwerpen. Hoewel zij de opdracht krijgen te ontwerpen binnen de kaders van het bestemmingsplan is op een punt naar voren gekomen dat het ontwerp technisch en architectonisch mooier is om hoger te bouwen dan nu volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 Wro is neergelegd dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan expliciet kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet dan wel gesloten zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bovenstaande is in dit stadium van belang omdat op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is. Dit betekent dat indien een exploitatieplan vastgesteld zou moeten worden een ontwerp exploitatieplan gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

Voor het project Centrum Krimpen is op 23 februari 2010 een realisatieovereenkomst ondertekend waarin de exploitatiekosten zoals bedoeld in de kostensoortenlijst van artikel 6.13 Wro zijn opgenomen, zodat sprake is van een anterieure overeenkomst. Daarom stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Krimpen is een risico analyse planschade opgesteld. Aangezien het hier om een ontwikkelingsplan gaat en er dus het nodige verandert ten opzichte van de huidige situatie is er voor een aantal adressen planschade te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan.

Bij een aanvraag om planschadevergoeding dient bij iedere aanvraag afzonderlijk een integrale beoordeling plaats te vinden. Indien uit deze beoordeling volgt dat direct planschade voortvloeit uit de bepalingen van dit bestemmingsplan, dan komen deze voor rekening van de gemeente. In de exploitatieovereenkomst tussen partijen is overeengekomen dat alle noodzakelijk te maken kosten voor de vervaardiging van het bestemmingsplan en interne kosten tijdens de planvorming welke door de gemeente worden gemaakt en opgedragen zijn gedekt met de door de ontwikkelaar en Qua Wonen te betalen koopsommen voor de grond. Bij iedere ontwikkeling, dan wel toepassingen van de ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden van het bestemmingsplan worden met de aanvrager overeenkomsten gesloten op basis waarvan de gemeente een vergoeding kan verhalen bij de aanvrager.

Juridisch

Tegen een vaststellingsbesluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die eerder een zienswijzen hebben ingediend. Tegen de wijzigingen die uw raad aanbrengt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen.

Wanneer u besluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, dient de bekendmaking pas zes weken na de vaststelling plaats te vinden. Dit om Gedeputeerde Staten de VROM inspectie de gelegenheid te geven een aanwijzing aan uw raad te geven indien de wijzigingen het provinciale, dan wel nationale belang in ongewenste zin raken. Dit kan ertoe leiden dat een bepaald deel van het bestemmingsplan buiten werking blijft.

Plan van aanpak

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de 'notitie beantwoording zienswijzen' en de staat van wijzigingen en vervolgens het bestemmingsplan Centrum Krimpen vast te stellen en vrij te geven voor de beroepstermijn.

Kosten, baten, dekking:

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Nederlek,
de secretaris,

drs. P. Schouten

de burgemeester,

B.F.A. van der Kluit-de Groot

Bij raadsvoorstel meegezonden stukken:

Notitie beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen

Stukken die ter inzage liggen:

- Zienswijzen
- Bestemmingsplan Centrum Krimpen



De raad van de gemeente Nederlek;

overwegende,

dat het in het kader van het planologisch mogelijk maken van het structuurvisie deelproject Dorpshart Centrum Krimpen aan de Lek het noodzakelijk is het bestemmingsplan Krimpen-Dorp gedeeltelijk te vervangen door een nieuw bestemmingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2010 en de notitie beantwoording zienswijzen;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Centrum Krimpen aan de Lek met IDN-code NL.IMRO.0643.BP0912DK002-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6:12 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad 29 juni 2010

De griffier,

(T.B.M. van der Torre)

De voorzitter,

(B.F.A. van der Kluit-de Groot)

Dit voorstel is vastgesteld met inachtneming van het bestaan van:

- 1) lichte categorie horeca en
- 2) middelzware categorie horeca en daarbij middelzware horeca te beperken in m²:

in het Kulturhuis wordt categorie 2 toegestaan, in het overige plangebied wordt 200 m² horeca categorie 2 toegestaan.

Van: Thecla van der Torre
Aan: m.debruin@nederlek.nl
Datum: 06/30/10 2:49
Onderwerp: Re: raadsbesluit bestemmingsplan centrum krimpen

hoi even kort via Tel. nee, raad wil zelf besluiten over M2. dit kan zo niet volgens mij. zit bij dokter, bel je straks zsm gr t

Powered by Intellisync

Van: Marjolein de Bruin <m.debruin@nederlek.nl>
Datum: 30/06/2010 14:23
Aan: Thecla van der Torre <t.vd.torre@nederlek.nl>
Cc: Reg Bilardie <r.bilardie@nederlek.nl>; Tanja Kerkhof <t.kerkhof@nederlek.nl>; Marjolein de Bruin <m.de.bruin@nederlek.nl>
Onderwerp: raadsbesluit bestemmingsplan centrum krimpen

Hoi Thecla,

In aanvulling op mijn mailtje van vanmorgen.

In overleg met Ron is het raadsbesluit van gisterenavond met betrekking tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Krimpen op de volgende wijze verder uitgewerkt om tot een bruikbare regeling voor het bestemmingsplan te komen:

- toevoegen staat van horeca-activiteiten
- In het Kultuurhuis horeca categorie 2 toestaan
- in het overige plangebied wordt 200 m2 horeca categorie 2 toegestaan
- categorie 3 wordt uitgesloten
- categorie 1 wordt toegestaan

De 200 m2 horeca categorie 2 buiten het kultuurhuis is gebaseerd op het volgende: De Raad wilde de Chinees graag de ruimte bieden. Deze heeft circa 150 m2 nodig. De Raad gaf hierbij aan dit aantal m2 graag ruimer op te nemen, zodat er nog wat flexibiliteit over zou blijven voor de toekomst. Uiteindelijk is hier dus de 200 m2 uitgekomen.

Wat ons betreft handelen we op deze wijze 'in de geest van het raadsbesluit'.

Graag wil ik met jou afstemmen hoe hiermee om te gaan. Het moet juridisch namelijk ook goed in elkaar zitten qua raadsbesluit en de Raad heeft bovenstaande uiteindelijke niet besloten. Sowieso lijkt het me verstandig de raadsleden hierover te informeren.

Een en ander moet op zeer korte termijn maar dat stond volgens mij al in mijn andere mailtje.

Groeten,

Marjolein