



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2015 nummer 005,

besluit:

- 1) gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsplein 2-4 te Beesd'
- 2) niet overgaan tot het afsluiten van een exploitatieovereenkomst, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 november 2015, nummer 11,
de griffier, de voorzitter,



Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Als u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, moet het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepsfase gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen of beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Planning

De start van de beroepsfase is zes weken na de raadsvergadering. Dit is zo in de wet geregeld.

Advisering raadscommissie(s)

De cie GG is verheugd met dit voorstel. Een aantal vragen werden afdoende beantwoord. De herinrichting van het dorpsplein wordt in samenspraak met omwonenden en belanghebbenden opgepakt. De commissie adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 24 november 2015.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Niet tijdige vaststelling door de gemeenteraad	Intern	Laag	Gemiddeld	Laag	Tijdig en compleet aanleveren van de stukken
Niet kunnen starten met de bouw vanwege het toekennen van een verzoek om voorlopige voorziening door de Raad van State	Extern	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld	Tijdig reageren op verzoeken Raad van State
Vernietigen van (een deel van) het bestemmingsplan door de Raad van State	Extern	Laag	Hoog	Gemiddeld	Tijdig en compleet aanleveren van de stukken richting de Raad van State

Vergadering Gemeenteraad

Datum 24-11-15 Nr. besl. 11

Raadsstuk nr. 11.11 Afd. MBO-ontwikkeling

Beslissing:

☐ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procesgang

☐ _____

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries



Raadsvoorstel

Vergadering	: 24 november 2015
Voorstelnummer	: 11.11
Registratienummer	: 15.016982
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 6
B&W-datum/nummer	: 13 oktober 2015, nummer 005
Commissie/datum	: Grondgebied, 10 november 2015
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsplein 2-4 te Beesd'

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dorpsplein 2-4 te Beesd'

Beslispunten

- 1) gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsplein 2-4 te Beesd'
- 2) niet overgaan tot het afsluiten van een exploitatieovereenkomst, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 31 oktober 2007 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor het uitbreiden van de supermarkt met een brutovloeroppervlak van 318 m² en het realiseren van acht appartementen aan het Dorpsplein in Beesd. De uitbreiding heeft tot doel het bestaande assortiment te verruimen, de gangpaden te verbreden en de supermarkt op de lange termijn te kunnen exploiteren.

Besluitgeschiedenis

Op 15 januari 2008 heeft het college besloten dat in overleg met de stedenbouwkundige en Elings moest worden gezien op welke wijze uitbreiding van de supermarkt kan worden ingepast op / nabij het huidige Dorpsplein. Het college heeft op 11 oktober 2011 de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de uitbreiding van de supermarkt. In deze vergadering hebben ze ook ingestemd met het schetsplan d.d. 16 juni 2011 en met verkoop van de gemeentelijke ondergrond van de feitelijke supermarkuitbreiding aan de initiatiefnemer. Hierna is het principeverzoek enige tijd geparkeerd vanwege de herijking van het woningbouwprogramma.

Op 13 november 2012 heeft het college besloten om ruimtelijk medewerking te verlenen aan uitbreiding van de supermarkt in Beesd met realisatie van acht appartementen op de verdieping en een grondtransactie te sluiten met de supermarkteigenaar.

Op 24 september 2013 zijn middels een informatienota raadsvragen beantwoord over de ontwikkelingen rondom de MCD in Beesd. Op 11 november 2013 is het schetsplan voor het uitbreiden van de supermarkt en het realiseren van acht appartementen gepresenteerd in het Klokhuis. De gemeente heeft tijdens deze informatieavond een mogelijke herinrichting van het Dorpsplein gepresenteerd.

Naar aanleiding van de reacties tijdens deze informatieavond heeft de initiatiefnemer zich beraad over het schetsplan. Dit heeft erin geresulteerd dat wij op 20 mei 2014 een gewijzigd schetsplan hebben ontvangen. In dit schetsplan is het aantal appartementen teruggebracht van acht naar zes. In haar vergadering van 30 september 2014 heeft het college ingestemd met dit schetsplan en besloten dat op basis hiervan een bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd.

Beoogd effect

Het realiseren van de uitbreiding van de supermarkt aan het Dorpsplein 2-4 in Beesd en hiermee het behouden van de leefbaarheid van het dorp Beesd en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke wand van het Dorpsplein door het realiseren van de uitbreiding van de supermarkt en de zes appartementen.



Argumenten

1.1 In het bestemmingsplan 'Beesd 2007' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken;

Het bestemmingsplan 'Beesd 2007' is door u vastgesteld in uw vergadering van 24 juni 2008. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft u dus tevens ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van de supermarkt. Het schetsplan van 20 mei 2014 past qua afmetingen niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Dat komt met name vanwege het toevoegen van de overdekte passage aan de voorzijde van de supermarkt. Omdat het schetsplan niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

1.2 De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond;

Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn onderzocht om de uitvoerbaarheid van het schetsplan van 20 mei 2014 aan te tonen. Er heeft ook een toetsing plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Uit de onderzoeken en uit de toetsing zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid van het schetsplan van 20 mei 2014 in gevaar brengen.

1.3 De uitbreiding van de supermarkt is noodzakelijk om de supermarkt voor het dorp Beesd te behouden;

Het winkelvloeroppervlak van de bestaande MCD-supermarkt bedraagt in de bestaande situatie 765 m². Na realisatie van het schetsplan d.d. 20 mei 2014 bedraagt de winkelvloeroppervlakte van de supermarkt 1.020 m². Door deze toename van het winkelvloeroppervlak kan het assortiment worden uitgebreid naar het standaardassortiment voor een supermarkt en kunnen de gangpaden worden verbreed. Dit zorgt ervoor dat de supermarkt ook op lange termijn kan voortbestaan in het dorp Beesd. Bij een te klein assortiment gaan klanten uitwijken naar andere supermarkten en zal de omzet van de MCD-supermarkt uiteindelijk gaan dalen. Het voortbestaan van de supermarkt wordt hierdoor bedreigd. Sluiting van de supermarkt zal een verslechtering betekenen van de leefbaarheid in het dorp Beesd.

1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 5 juni 2015 tot en met donderdag 16 juli 2015 ter inzage gelegen;

De start van de terinzagelegging is aangekondigd in het Nieuwsblad Geldermalsen en in de Staatscourant. Tijdens de terinzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen. In de Nota van Zienswijzen vindt u een beknopte weergave van deze zienswijze. Wij hebben gereageerd op deze zienswijze. De inhoud van deze zienswijze leidt tot een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Zo wordt de supermarktparagraaf uitgebreid met een onderbouwing van de uitbreiding van de supermarkt. Ook zijn de parkeernormen geactualiseerd en is nogmaals gekeken naar de parkeerdruk op het Dorpsplein. De doorlooptijd van het principeverzoek maakt een actualisering noodzakelijk. Ook hieruit blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen die betrekking hebben op geactualiseerde beleidskaders.

Een compleet overzicht van de wijzigingen is terug te vinden in de Nota van Zienswijzen.

Kanttekeningen

1.1 De herinrichting van het Dorpsplein vindt plaats nadat de uitbreiding van de supermarkt is gerealiseerd;

Tijdens de informatieavond op 11 november 2013 hebben wij een mogelijke herinrichting van het Dorpsplein gepresenteerd. Op dit moment zijn werkzaamheden gestart om deze herinrichting te herijken.

Financiën

De financiële uitvoerbaarheid is geborgd. Met de eigenaar van de supermarkt is een grondtransactie overeengekomen, zodat de ondergrond van de supermarkuitbreiding zijn eigendom is geworden. Het aspect planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer middels een planschadevergoedingsovereenkomst.