



Raadsvoorstel

Agendapunt	7a
Raadsvergadering	23 mei 2018
Portefeuillehouder	B. Brink
Begrotingsprogramma	5. Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Onderwerp	Bestemmingsplan Tiel West winkelcentrum woningen en voorbereidingsbesluit voor de huidige locaties winkelcentrum Kwadrant en Aldi supermarkt/Kwelkade.

Besluit om:

1. Het bestemmingsplan Tiel – West winkelcentrum woningen overeenkomstig de Reactienota zienswijzen d.d. 16 maart 2018 gewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00036-va01.
2. Te besluiten over de zienswijzen, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage Reactienota zienswijzen d.d. 16 maart 2018.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.
4. Geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) of m.e.r. – beoordeling op te stellen voor dit bestemmingsplan.
5. Toepassing te geven aan artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening door te verklaren dat een bestemmingsplanherziening wordt voorbereid voor het perceel van het huidige winkelcentrum Kwadrant en het perceel van de Aldi aan de Kwelkade, en de digitale versies hiervan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.VB0003-va01 en NL.IMRO.0281.VB0004-va01
6. De voorbereidingsbesluiten in werking te laten treden 1 dag na de bekendmaking.

Inleiding

Het woonzorgcomplex Westlede is enkele jaren geleden leeg komen te staan en daarna gesloopt. Er is met de nieuwe eigenaar een overeenkomst gesloten om op deze locatie een winkelcentrum met woningen te realiseren. Dit was nodig omdat de huidige locatie van winkelcentrum Kwadrant te klein werd en er parkeerproblemen zijn. Uitbreiding ter plaatse was niet mogelijk. De voormalige eigenaar van het perceel, woningcorporatie SCW, neemt de boven het winkelcentrum te bouwen 28 huurwoningen af.

Op 12 juni 2017 heeft het college besloten het ontwerp-bestemmingsplan Tiel West - winkelcentrum woningen ter visie te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0281.BP00036-on01) heeft van 29 juni 2017 tot 10 augustus 2017 ter visie gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Dit voorstel bevat de resultaten van de zienswijzeprocedure, zoals vervat in de bijbehorende reactienota zienswijze.



Om te voorkomen dat op de te verlaten locaties van Kwadrant en Aldi zich een supermarkt of detailhandel vestigt is het nodig om naast de privaatrechtelijke overeenkomst ook een voorbereidingsbesluit te nemen.

Beoogd effect

Realisatie winkelcentrum met 28 appartementen aan de Teisterbantlaan en een aanhoudingsplicht te doen gelden voor bouw- en aanlegactiviteiten op de huidige locatie van winkelcentrum Kwadrant en de Aldi supermarkt aan de Kwelkade.

Argumenten

1.1 Overeenkomstig gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming

Voor de ontwikkeling van een winkelcentrum met 28 appartementen op de locatie van het voormalige verzorgingstehuis Westlede is op 29 mei 2013 een intentieovereenkomst gesloten. Op 23 december 2015 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het bouwplan is in de tussentijd verder uitgewerkt – afgestemd en aangepast. De herziening van het bestemmingsplan, om het plan mogelijk te maken, is opgesteld en de stukken hebben ter inzage gelegen. Om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen moest nog overeenstemming worden bereikt over het kostenverhaal. Deze overeenstemming is inmiddels verkregen en vastgelegd in een anterieure (Realisatie- en exploitatie) overeenkomst.

1.2 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

In de bijgevoegde Reactienota zienswijze is de ingediende zienswijze puntsgewijs behandeld en is geconcludeerd dat bij de onderdelen 1f en 1g inzake de bouwhoogte aan de Trichtstraat en het opnemen van een groenplan wordt voorgesteld om het plan aan te passen in die zin dat de maximaal toegestane bouwhoogte over de eerste 7,5 meter van het bouwvlak teruggebracht wordt tot 7 meter in plaats van 11,5 meter, om zo ook in de toekomst een prettige woonomgeving te kunnen garanderen. Ook het groenplan van initiatiefnemer wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Behalve voor wat betreft de ingediende zienswijze is er aanleiding voor enkele wijzigingen

In verband met het mogelijk mee-verhuizen van de ambulante handel en standplaatsen is de bestemming 'Gemengd' iets uitgebreid om zo voor het gebouw langs een strook van 4 meter over te houden voor standplaatsen.

1.4 Geen mer op te stellen voor dit bestemmingsplan omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu

In paragraaf 5 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de kenmerken en effecten van het project beoordeeld. Daarbij is geconcludeerd dat uitgesloten is dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft. Het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

1.5 Kostenverhaal is reeds anderszins verzekerd

Conform artikel 6.12, 1^e lid Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12, 2^e lid onder a, het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, waarmee aan dat vereiste is voldaan.

1.6 Een voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om teveel winkelruimte te voorkomen

Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunning(en) die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. Ook is het verboden bouwwerken te slopen of om andere werkzaamheden uit te voeren. Tevens geldt dat het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet zonder ontheffing van burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd. Hierdoor wordt voorkomen dat er bij het gereedkomen van het winkelcentrum Westlede er ook een winkelcentrum blijft bestaan op het perceel van het huidige winkelcentrum Kwadrant en het terrein van de ALDI aan de Kwelkade. Privaatrechtelijk is dat al overeengekomen, maar het is ook wenselijk om dit ruimtelijk vast te leggen. Het is de bedoeling dat winkelcentrum Kwadrant plaats maakt voor woningbouw. Ook voor de locatie van Aldi supermarkt aan de Kwelkade is woningbouw voorzien.

Kanttekeningen

1.1 Geen mer op te stellen

Vanwege een recente wetswijziging moet ook voor 'kleine' projecten (onder de drempelwaarde van de D-lijst van het besluit m.e.r.) een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, waarin wordt beoordeeld of het project al dan niet belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft. Volgens de wettelijke bepalingen moet een besluit over die vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen worden 'in een zo vroeg mogelijk stadium' (voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan). Omdat de wetswijziging nog niet bekend was ten tijde van het besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen, is dit besluit toen nog niet genomen. Omdat de nieuwe wettelijke bepalingen echter al wel (met terugwerkende kracht en zonder overgangsbepalingen) geldig waren moet het besluit nu alsnog worden genomen.

Aanpak / uitvoering

Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de raad volgens de vereisten van de Wro worden gepubliceerd, waarna het zes weken ter inzage ligt (beroepstermijn Raad van State). De digitale versie van dit plan wordt beschikbaar gesteld onder NL.IMRO.0281.BeP00036-va01.

Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening inwilligt).

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking een dag na publicatie hiervan en zal beschikbaar worden gesteld onder NL.IMRO.0281.VB0003-va01. Hiertegen is geen bezwaar/beroep mogelijk.

Communicatie

Een kennisgeving van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijze.

Publicatie van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal gebeuren via de reguliere kanalen.

Een voorbereidingsbesluit is geregeld in het bepaalde in artikel 3.7 en artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening. Tegen een voorbereidingsbesluit is op grond van artikel 8.5 van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep mogelijk.

Een voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd op de voor de gemeente Tiel gebruikelijke wijze; Stad Tiel, Staatscourant, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiën

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn de afspraken over de financiën vastgelegd.

Bijlage(n)

1. Ontwerp-bestemmingsplan Tiel West – winkelcentrum woningen
2. Reactienota zienswijzen d.d. 26 februari 2018
3. Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

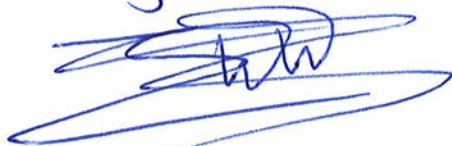
Advies commissie ruimte d.d.: 8 mei 2018

De commissie kan zich vinden in de beslispunten en adviseert dan ook om het voorstel te plaatsen op de lijst van hamerstukken voor de raadsvergadering van 23 mei 2018

Tiel, d.d. 8 mei 2018
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 23 mei 2018
de griffier,

Zonder beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemming aangenomen



Meer informatie:

Team:	Regie op Ruimte
Contactpersoon:	I.Kleijngeld/J.Strijker
Telefoon:	0344 637323
E-mail:	ikleijngeld@tiel.nl / jstrijker@tiel.nl

7a – raadsvoorstel – 23 mei 2018