



RAADSSTUKKEN

RV14.0068

Voorstellen van burgemeester en wethouders aan de raad, jaar 2014

Datum vergadering : 27-11-2014
Registratienummer : RV14.68
Afdeling : Ontwikkeling

Agendapunt : 2.3

Raadscommissie : Wonen en werken
Portefeuillehouder : wethouder Polak
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Cultuurcluster dorpscentrum"

Bijlage

Bestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum

Het ontwerpbestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aan de Raad,

Inleiding

Op 11 februari 2010 heeft uw raad het Masterplan Dorpscentrum vastgesteld. Eén van de ontwikkelingen binnen dit Masterplan is het creëren van een cultuurcluster aan het Marktplaats/Wilhelminakade. De ontwikkeling van het cultuurcluster dient ter versterking van de voorzieningenstructuur aan de Amstel en als verbindende schakel (haltermodel) tussen Amstelplein en Wilhelminakade. In juni, oktober en november 2013 hebben wij uw raad door middel van presentaties geïnformeerd over de ontwikkelingen in het dorpscentrum, waaronder de ontwikkeling van het cultuurcluster. Hierbij is aandacht besteed aan de werkwijze van de initiatiefnemer om te komen tot invulling van het cultuurcluster. In januari en september 2014 bent u verder over deze ontwikkeling geïnformeerd.

Wat betreft de invulling van het cultuurcluster geldt dat het gaat om huisvesting van culturele en educatieve functies. Deze functies kunnen binnen dit complex gecombineerd worden met woningen. Een dergelijk centrum moet, zoals aangegeven in het Masterplan Dorpscentrum, als icoon in het Amsteltuin herkenbaar zijn. Het cultuurcluster biedt behalve de bibliotheek en horeca ook ruimte aan kunstuitlen, expositie, multifunctionele zalen (kunsteducatie, repetities, vergaderingen) en een kleine theater/filmzaal. Maar ook commerciële functies zoals VVV, "seats to meet" enz. en leer- en werkplekken (ROC, praktijkschool) om ervaring op te doen in de horeca (Grand Café) kunnen een plek krijgen in dit gebouw.

In verband met deze ontwikkeling is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. en de gemeente. Voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw wensen en bedenkingen ten aanzien van deze overeenkomst (en het bijbehorende stedenbouwkundig plan) kenbaar te maken. In maart 2014 heeft u besloten hierop geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

In navolging hiervan hebben wij u in juli 2014 aan de hand van een bericht aan de raad geïnformeerd over de stand van zaken. Hierbij hebben wij aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan, dat gebaseerd is op het stedenbouwkundig ontwerp, ter inzage ligt. Daarnaast hebben aangegeven dat het plan positief is ontvangen door de welstandscommissie en dat het ontwerpbestemmingsplan eind augustus/begin september ter inzage werd gelegd op basis van het stedenbouwkundig plan.

Wettelijke procedures en in acht te nemen termijnen

Het ontwerpbestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum heeft van 29 augustus 2014 tot en met 9 oktober 2014 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

U dient ingevolge artikel 3.8, lid 1 onder e. Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan deze bepaling wordt voldaan.

Overwegingen

De gemeente faciliteert de ontwikkeling door mee te werken aan de aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor is het bestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum opgesteld. Binnen dit bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Binnen het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming op de eerste en tweede bouwlaag sociale-, educatieve en/of culturele activiteiten (zoals een theater, bibliotheek, bioscoop), horeca, dienstverlening en (ondergeschikte) detailhandel toegestaan. Op de tweede bouwlaag en hoger zijn maximaal 30 woningen en zeven hotelkamers toegestaan. Daarnaast is nog een parkeergarage toegestaan.

Stedenbouwkundig opzet

De kaders van het stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling van het cultuurcluster zijn neergelegd in het Masterplan Dorpscentrum. Hierin is de schaal en korrel van de gebouwen een belangrijke thema, met als kenmerk van het centrum een afwisseling in hoogte van de verdiepingen zelf, het aantal verdiepingen en de goot- en nokhoogte. Het cultuurcluster wordt aangeduid als bijzonder gebouw met een hoogte van 4 lagen plus een kap. Het cultuurcluster past qua functies en grotendeels qua hoogte binnen de kaders van het Masterplan. Enkel aan de voorkant zijn twee accenten aangebracht (5 lagen + een kap) die iets ruimer zijn dan de kaders. Deze accenten achten wij zowel functioneel als ruimtelijk wenselijk. Door de ligging van de film/theaterruimte (met 5,5 meter hoogte) op de eerste verdieping zijn de hoogteaccenten vanuit het programma noodzakelijk. De iconische functie van het cultuurcluster vraagt bovendien ook ruimtelijk om deze accenten.

Op het Marktplaatsplein moet een bepaalde schaalgrootte worden gecreëerd om voldoende functies die elkaar ondersteunen te huisvesten en om voor voldoende financiële onderbouwing van het plan te zorgen. Tevens is een gebouw van omvang nodig die past tussen het grote woonblok aan de ene kant en de ritmiek van gevels en rooilijn van de oudere panden aan de andere kant. Als trekker mag het cultuurcluster prominent aanwezig en herkenbaar zijn. De grootte van het gebouw mag daarom afwijken van de rest van de bebouwing mits de bebouwing voldoende architectonisch kwaliteit heeft.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. In verband hiermee geldt het volgende.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatie

plan vast voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 zegt dat hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het verhaal van deze kosten kan worden verzekerd door het aangaan van een anterieure grondexploitatieovereenkomst (artikel 6.24 Wro). In het geval van het cultuurcluster is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Nota Grondbeleid Uithoorn is bepaald dat in een dergelijke situatie het aangaan van een anterieure grondexploitatieovereenkomst de voorkeur geniet boven het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals hiervoor aangegeven is met de ontwikkelaar een dergelijke overeenkomst gesloten.

Communicatie

Betrokkenheid omwonenden

Over de ontwikkeling van het cultuurcluster zijn omwonenden en ondernemers in januari 2014 geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst. Daarna is door middel van een publicatie in De Nieuwe Meerbode en op de gemeentelijke website bekendgemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Hierbij hebben burgers twee weken de tijd gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met bestuurlijke instanties, zoals de provincie, buurgemeenten en Waternet. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum opgenomen. Eind augustus is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In verband hiermee is in september 2014 een informatieavond gehouden. Hiervoor waren omwonenden uitgenodigd. Daarnaast is in huis-aan-huis-verspreide nieuwsbrieven aandacht aan de ontwikkeling en het stedenbouwkundig ontwerp besteed.

Bekendmaking na vaststelling

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Tegen het besluit kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Beroep kan alleen ingediend worden tegen de ambtelijke wijziging of door degene die een zienswijze hebben ingediend of die een ontvankelijke reden hebben waarom ze geen zienswijze hebben ingediend.

Voorstel

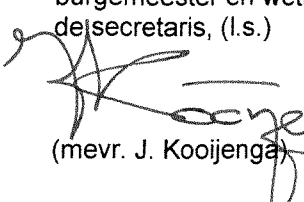
Voorgesteld wordt:

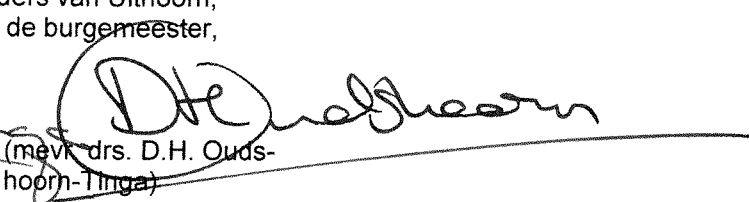
1. het bestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum, als vervat in planidentificatiecode

NL.IMRO.0451.BPCultuur-VG01 ongewijzigd
vast te stellen;

2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12
e.v. Wro vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris, (i.s.) de burgemeester,


(mevr. J. Kooijenga)


(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)

Exemplaar naar
griffie

Afschrift naar:

Ontw.

De raad van Uithoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2014, nr. RV14.68;

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Cultuurcluster dorpscentrum" als vervat in de bestandenset met planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPCultuur-OW01, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 augustus 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op voornoemd ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e. van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan;

dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en zodoende geen exploitatieplan conform artikel 6.12 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft te worden vastgesteld.

b e s l u i t :

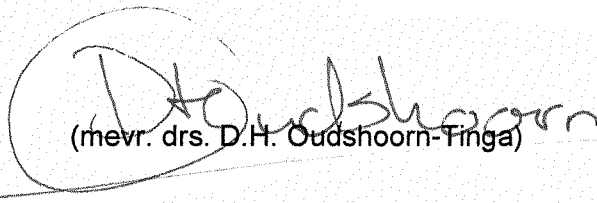
1. het bestemmingsplan Cultuurcluster dorpscentrum, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPCultuur-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van Uithoorn van 27 november 2014, nr. S2.3

de griffier,

de voorzitter,


(mr. J.H. van Leeuwen)


(mevr. drs. D.H. Oudshoorn-Tinga)