

Ambtelijke toelichting / voorstel aan het college

zaaknummer : 120778
steller : John Küpers
portefeuillehouder : wethouder D.A. (Dirk) Heijkoop

Onderwerp : Omgevingsvergunning winkelcentrum Kleijburgplein Nieuw-Lekkerland (Hellemanstraat 8)

Gevraagd besluit:

Het college van Molenwaard besluit de procedure te gaan voeren voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het winkelcentrum Kleijburgplein te Nieuw-Lekkerland, blok B 'Hellemanstraat 8', startend met terinzagelegging van de ontwerpbeschiikking.

Inleiding

De winkeliers van het Kleijburgplein hebben besloten om de herontwikkeling van het winkelcentrum in Nieuw-Lekkerland zelf te gaan ontwikkelen. In samenwerking met een vastgoed- en projectontwikkelaar zijn plannen gemaakt om tot ingrijpende verbeteringen te komen voor het winkelcentrum. Veel winkels zijn oud en aan vernieuwing toe en daarom wordt de indeling van het winkelcentrum gewijzigd. Deze nieuwe indeling is aanleiding voor het opstellen van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Uw college wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag voor een omgevingsvergunning waarin o.a. wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Kader

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' is het kader. De realisatie van de nieuwe panden is deels niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na verlening van de omgevingsvergunning zullen de bestaande panden op het adres Hellemanstraat worden gesloopt en worden een viertal nieuwe panden gerealiseerd volgens de aangevraagde omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Argumentatie

De wens is een aantal panden aan de Hellemanstraat te slopen en een viertal panden, met op de verdieping van de middelste twee winkels extra ruimten, te realiseren. Deze panden maken deel uit van het nieuwe (te herontwikkelen) winkelcentrum Kleijburgplein in Nieuw-Lekkerland. Om deze panden te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd waarin wordt afgeweken van de vigerende regels van het bestemmingsplan.

Bij deze aanvraag behoort een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u als bijlage aan.

Welstandscommissie

Het bouwplan is op 2 juli voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

De ruimtelijke onderbouwing dient in te gaan op alle aspecten van de ruimtelijke ordening. Dit is inhoudelijk getoetst en door de afdeling Regelingen akkoord bevonden.

Als de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen worden ingediend zal de omgevingsvergunning worden verleend, zonder voor een 2^e maal aan u voorgelegd te worden.

Als er wel zienswijzen worden ingediend dan zullen deze worden voorzien van een gemeentelijke reactie en wordt er een hoorzitting gehouden. In dat geval ontvangt u daarna een collegevoorstel ter besluitvorming.

Maatschappelijk draagvlak

Het plan wordt gesteund door de winkeliers van het Kleijburgplein. Er is wel een premature zienswijze ingediend. In de premature zienswijze wordt gesteld dat de maatvoering van onder andere de bestaande brandgang wijzigt en smaller wordt dan in eerdere gepresenteerde plannen. De ontwikkelaar heeft steeds de plannen aanpast zonder dit eerst terug te koppelen met de omwonenden. De kans is aanwezig dat deze zienswijze ook wordt ingediend als de ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd.

Financiële consequenties

De sloop van de bestaande panden en de realisatie van de nieuwe winkelpanden zal door de initiatiefnemer(s) worden uitgevoerd.

Voor onderhavig plan wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst afgesloten omtrent kosten voor de ontwikkeling van het projectgebied waarbij eveneens het uitkeren van planschadevergoedingen is geregeld. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer(s). Op basis van de anterieure overeenkomst wordt vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid kan worden gewaarborgd. Daarom wordt voor de ontwikkeling geen exploitatieplan vastgesteld.

Communicatie van het besluit

De ter inzage legging van de ontwerpbeschikking zal worden gepubliceerd in De Staatscourant, de plaatselijke krant 'Het Kontakt' en op de gemeentelijke website.

Realisatie van het besluit

De sloop en realisatie van de winkelpanden op het adres Hellemanstraat 8 worden uitgevoerd door de initiatiefnemer(s) nadat de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is verleend.

Bijlage:

Ruimtelijke onderbouwing Kleijburgplein Nieuw-Lekkerland

Ambtelijke toelichting / voorstel aan het college

zaaknummer : 120721
steller : John Küpers
portefeuillehouder : wethouder D.A. (Dirk) Heijkoop

Onderwerp : Omgevingsvergunning winkelcentrum Kleijburgplein Nieuw-Lekkerland (Jan van Nassauplein 17/17a)

Gevraagd besluit:

Het college van Molenwaard besluit de procedure te gaan voeren voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het winkelcentrum Kleijburgplein te Nieuw-Lekkerland, blok A 'Jan van Nassauplein 17 en 17a', startend met terinzagelegging van de ontwerpbeschikking.

Inleiding

De winkeliers van het Kleijburgplein hebben besloten om de herontwikkeling van het winkelcentrum in Nieuw-Lekkerland zelf te gaan ontwikkelen. In samenwerking met een vastgoed- en projectontwikkelaar zijn plannen gemaakt om tot ingrijpende verbeteringen te komen voor het winkelcentrum. Veel winkels zijn oud en aan vernieuwing toe en daarom wordt de indeling van het winkelcentrum gewijzigd. Deze nieuwe indeling is aanleiding voor het opstellen van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Uw college wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan deze aanvraag voor een omgevingsvergunning waarin o.a. wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Kader

Het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' is het kader. De realisatie van de nieuwe panden is deels niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na verlening van de omgevingsvergunning zullen de bestaande panden op het adres Jan van Nassauplein 17 en 17a worden gesloopt en worden herbouwd volgens de aangevraagde omgevingsvergunning waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Argumentatie

De wens is een tweetal panden te slopen en te herbouwen. Deze panden maken deel uit van het nieuwe (te herontwikkelen) winkelcentrum Kleijburgplein in Nieuw-Lekkerland. Om deze panden te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd waarin wordt afgeweken van de vigerende regels van het bestemmingsplan.

Bij deze aanvraag behoort een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u als bijlage aan.

Welstandscommissie

Het bouwplan is op 2 juli 2014 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

De ruimtelijke onderbouwing dient in te gaan op alle aspecten van de ruimtelijke ordening. Dit is inhoudelijk getoetst en door de afdeling Regelingen akkoord bevonden.

Als de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen en er geen zienswijzen worden ingediend zal de omgevingsvergunning worden verleend, zonder voor een 2^e maal aan u voorgelegd te worden.

Als er wel zienswijzen worden ingediend dan zullen deze worden voorzien van een gemeentelijke reactie en wordt er een hoorzitting gehouden. In dat geval ontvangt u daarna een collegevoorstel ter besluitvorming.

Maatschappelijk draagvlak

Het plan wordt gesteund door de winkeliers van het Kleijburgplein. Er is wel een premature zienswijze ingediend. In de premature zienswijze wordt gesteld dat de maatvoering van onder andere de bestaande brandgang wijzigt en smaller wordt dan in eerdere gepresenteerde plannen. De ontwikkelaar heeft steeds de plannen aanpast zonder dit eerst terug te koppelen met de omwonenden. De kans is aanwezig dat deze zienswijze ook wordt ingediend als de ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd.

Financiële consequenties

De sloop van de bestaande panden en de realisatie van de nieuwe winkelpanden zal door de initiatiefnemer(s) worden uitgevoerd.

Voor onderhavig plan wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst afgesloten omtrent kosten voor de ontwikkeling van het projectgebied waarbij eveneens het uitkeren van planschadevergoedingen is geregeld. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer(s). Op basis van de anterieure overeenkomst wordt vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid kan worden gewaarborgd. Daarom wordt voor de ontwikkeling geen exploitatieplan vastgesteld.

Communicatie van het besluit

De ter inzage legging van de ontwerpbeschikking zal worden gepubliceerd in De Staatscourant, de plaatselijke krant 'Het Kontakt' en op de gemeentelijke website.

Realisatie van het besluit

De sloop en realisatie van de winkelpanden op het adres Jan van Nassauplein 17 en 17a worden uitgevoerd door de initiatiefnemer(s) nadat de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is verleend.

Bijlage:

Ruimtelijke onderbouwing Kleijburgplein Nieuw-Lekkerland