

Memo

AAN	Raadsleden
VAN	Afdeling Stadsontwikkeling, M. Bonouvrié
ONDERWERP	Bestemmingsplan "Spoorzone", technische aanvulling
DATUM	4 februari 2015
KOPIE AAN	wethouder C. Stolwijk, Griffie
REGISTRATIENUMMER	1209946/11894

Hierbij ontvangt u een technische aanvulling op de documenten behorende bij het agendapunt "Vaststelling Bestemmingsplan Spoorzone" ten behoeve van de voorbespreking op donderdag, 5 februari 2015 om 20.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone ligt momenteel ter besluitvorming voor aan uw gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn zienswijzen ingediend. In de "Nota van beantwoording zienswijzen" is een samenvatting van deze reacties gegeven met een beantwoording daarop. Een aantal reacties leidt tot enkele wijzigingen in het plan. Ook wordt een aantal tekstuele wijzigingen in de regels voorgesteld.

In de toegezonden bijlagen voor de voorbespreking van donderdag, 5 februari a.s. treft u een Nota van wijzigingen aan. In de nota staat vermeld op welke onderdelen het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

De aangepaste versie van het vast te stellen bestemmingsplan is op dit moment nog niet gereed en wordt u aangeboden voor de besluitvormende raadsvergadering. Het gaat in deze gevallen niet om ingrijpende wijzigingen, maar zijn de wijzigingen meer ter aanvulling of verduidelijking van de bestemmingsplanregels. Om u toch alvast te informeren over de voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan het volgende.

Aanpassingen Regels:

Artikel 1 Begrippen:

De omschrijving van het begrip stationsgerelateerde detailhandel wordt aangevuld. Dit om een beter tot uitdrukking te brengen het onderscheid met betrekking tot detailhandel in de winkelcentra.

Stationsgerelateerde detailhandel : detailhandel die ondersteunend is aan de stationsfunctie, met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 100 m² per vestiging.

Voorgestelde toevoeging:

Hieronder wordt verstaan detailhandel die hoofdzakelijk is bedoeld voor de reiziger, met een beperkt aanbod aan goederen gericht op de behoefte van de reiziger, waaronder detailhandel in voedings- en genotmiddelen, persoonlijke verzorging, lectuur/boeken, bloemen, cadeau-artikelen en afhaalzaken.

Productiegebonden detailhandel. Deze omschrijving ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan.

Productiegebonden detailhandel: *beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie voor wat betreft de bedrijfsvloeroppervlakte ondergeschikt is aan de productiefunctie.*

Deze regeling is ook opgenomen in de bestemmingsplannen op het bedrijventerrein Pavijen I-IV en Pavijen V (bestemming Bedrijf). Bedoeling is om bij bedrijven (meubelbedrijf of andere bedrijven ondergeschikte verkoop van terplaatse vervaardigde producten mogelijk te maken. Dit om duidelijk te maken dat detailhandelsactiviteiten uitsluitend door bijv. showroomverkoop niet is toegestaan.

Aanvulling Toelichting

In hoofdstuk 6 Haalbaarheid wordt onder het kopje 6.1. Financieel de tekst in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met:

In een overeenkomst is vastgelegd hoe de kosten worden verdeeld. De ontwikkelende partij draagt de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van het vastgoed en draagt naar toerekenbaarheid, proportionaliteit en causaliteit bij aan de aanleg en opwaardering van de openbare ruimte in de spoorzone. Voor zover de opwaardering van de openbare ruimte niet is toe te rekenen aan de ontwikkelende partij, draagt de gemeente bij vanuit het Fonds Stadsuitleg. Daarnaast draagt de ontwikkelende partij de gemeentelijke plan- en begeleidingskosten.

De gemeenteraad heeft de grondexploitatie – met daarin de financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar – op 23 juni 2011 geaccordeerd. Ontwikkeling van de spoorzone is uit financieel oogpunt haalbaar.

De ambtshalve wijzingen in de regels zijn:

I. Artikel 3 Bedrijf-Meubelbedrijf

De gebruiksregels in artikel 3 zijn bedoeld om nadrukkelijk in de regels vast te leggen dat detailhandelsactiviteiten zoals supermarkt, retail op de locatie van de meubelfabriek Gelderland niet zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt om op te nemen in de bestemmingsplanregels:

3.3.1 Opslag en uitstalling: opslag en uitstalling van goederen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.

3.3.2 Strijdig gebruik: Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend detailhandelsactiviteiten

artikel 3.4 : de mogelijkheid wordt opgenomen om via een afwijkingsregeling ook andere bedrijven dan alleen een meubelfabriek toe te staan. Tot uiterlijk de milieucategorie 3.1. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen (ivm geluid/hinder).

II In artikel 5 Gemengd:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de oppervlaktematen voor detailhandel (de stationsgerelateerde detailhandel, de grootschalige detailhandel en supermarkt) in meerdere artikelnummers opgenomen. Deze zijn nu overzichtelijker in één artikel opgenomen (artikel 5.4.2.) Inhoudelijk worden deze niet gewijzigd.