

Lijst van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Centrumplan Gilze – Centrumdeel.

Corsa: 16int11727

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Bestemmingsplan

- Aanpassen verbeelding: tuin Nieuwstraat 20 buiten het plangebied laten;
- Aanpassen verbeelding: aanduiding supermarkt ook op digitale verbeelding opnemen.
- Actualisatie Ruimtelijk functionele onderbouwing:
 - Supermarkt verkleind tot 1.700 m²;
 - Onderscheid tussen m² 'detailhandel overig' en m² 'detailhandel supermarkt';
 - Aanscherping ladder duurzame verstedelijking t.a.v. 'detailhandel';
 - Vraag/aanbod analyse;
 - Aanscherping ladder duurzame verstedelijking t.a.v. 'Wonen';
 - Aanscherping ladder duurzame verstedelijking t.a.v. 'Maatschappelijk';Uitkomsten uit de aangepast ruimtelijk-functionele onderbouwing worden tevens aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Aanpassen toelichting: koppeling leggen met voorbereidingsbesluit huidige Jumbo-locatie;
- Aanpassen toelichting: notitie parkeren, ten behoeve van verduidelijking van de parkeersituatie;
- Aanpassen toelichting: conclusie t.a.v. Flora- en fauna/natuurtoets;
- Aanpassen toelichting: conclusie t.a.v. Archeologie;
- Aanpassen toelichting (en aanpassen stedenbouwkundig plan): benadrukken groene koppeling Centrumdeel – Parkdeel;
- Aanpassen toelichting: tekst regionale woningbouwafspraken;
- Zienswijzennota toevoegen;
- Aanpassen regels: definiëren / aanscherpen evenementenregeling;
- Aanpassen regels: afwijking parkeren aangepast, meer rechtszekerheid (parkeren op eigen terrein, afwijken indien binnen plan anders voldoende is opgelost).

Exploitatieplan

- Het perceel van F.C. de Valk wordt niet meer meegenomen in het exploitatieplan, derhalve is deze inbrengwaarde niet opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan

- Aanpassen verbeelding en regels: aanduiding 'horeca' opnemen (ivm duidelijkheid);
- Aanpassen toelichting: expeditie ten behoeve van de supermarkt is een gebouwde voorziening;
- Aanpassen toelichting: benoemen dat voor de achterlaat locaties van eventuele verplaatsers de gemeente 100 woningen heeft die nog niet zijn toebedeeld in de woningbouwprogrammering;

- Aanpassen toelichting: voor zover mogelijk aanvullen t.a.v. structuurvisie (concentratie, evt. ideeën over achterlaat locaties);
- Aanpassen toelichting: definitief Akoestisch onderzoek verwerken + bijvoegen;
- Aanpassen toelichting: Updaten beeldkwaliteitsplan;
- Beschrijving afdekking tekort exploitatieplan;
- Aanpassen regels: Wonen, als afwijking toestaan op begane grond C-1;
- Aanpassen regels: mogelijkheden voor overbouw C-1 uitbreiden aan zuidzijde;
- Aanpassen regels: dagwinkels maximaal 1.050 m² uitwisselbaar binnen C-1 en C-2. Waarbij in C-1 naast pleinzijde detailhandel ook beperkt is toegestaan in zuid-oosthoek;
- Aanpassing goot- en bouwhoogte binnen C-2, van 9 resp. 13 meter naar 8,5 resp. 12,5 meter;
- Aanpassing regels bebouwing hoofd- en bijgebouwen, carports, overkappingen etc. binnen C-2.
- Ondergeschikte type- en spelfouten.

Exploitatieplan

- Als gevolg van aangepast bestemmingsplan (mede door zienswijzen), toelichting exploitatieplan geüpdatet;
- Percelen Lange Wagenstraat 24 en 26 uit de plancontour verwijderen.

Oppervlak

- In het bestemmingsplan is het maximale bruto vloeroppervlak van de supermarkt gewijzigd van 1.800 m² bvo naar 1.500 m² bvo, het exploitatieplan volgt hierin;
- Als gevolg van de wijziging van het oppervlak van de supermarkt en door de verfijning van het stedenbouwkundig plan zijn de oppervlakten van de andere functies tevens gewijzigd;
- In onderstaand tabel is een overzicht van de gewijzigde oppervlaktes weergegeven.

	In het ontwerp exploitatieplan		In het exploitatieplan	
Centrum detailhandel	850	m ² bvo	975	m ² bvo
Centrum horeca	196	m ² bvo	196	m ² bvo
Centrum supermarkt	1.884	m ² bvo	1.581	m ² bvo
Centrum appartementen	4.868	m ² bvo	4.267	m ² bvo
Rijwoningen	3.504	m ²	3.632	m ²
2 [^] 1 kapwoningen	1.389	m ²	1.389	m ²
Vrijstaande woningen	2.143	m ²	2.143	m ²
Maatschappelijk	1.254	m ² bvo	1.254	m ² bvo

Opbrengsten

- De opbrengsten zijn geactualiseerd, naar aanleiding hiervan zijn alleen de opbrengsten voor Centrum detailhandel, Centrum horeca en Centrum supermarkt gewijzigd. Centrum detailhandel

en Centrum horeca van € 160,00 per m² bvo naar € 188,00 per m² bvo. Centrum supermarkt van € 469,00 per m² bvo naar € 572,00 per m² bvo;

- De gewijzigde oppervlaktes hebben tevens invloed op het opbrengstenniveau. De totale opbrengsten exclusief kostenstijging in het ontwerpexploitatieplan waren € 4.631.529,00 en dit is gewijzigd naar € 4.658.379,00;

Kosten

- Kosten vrijmaken van gronden wordt tevens over de inbrengwaarde van Heuvelstraat 11, dat in eigendom is van de gemeente Gilze en Rijen gerekend;
- Kosten planschade zijn geactualiseerd op basis van de recent uitgevoerde planschaderisicoanalyse met datum 12 september 2016. Deze post was totaal € 100.000,00 en bedraagt nu € 150.000,00;
- De plankostenscan is geactualiseerd. Er is één perceel minder te verwerven, de oppervlaktes zijn gewijzigd en de kosten bouw- en woonrijp zijn aangepast, omdat deze afweken van de kostenraming. De totale plankosten in het ontwerpexploitatieplan waren € 1.034.856,00 en zijn gewijzigd in € 1.082.007,00.
- De taxatie inbrengwaarden is geactualiseerd naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen in oppervlak en bij de eigenaren. De totale inbrengwaarden excl. kosten vrijmaken grond van rechten e.d. en Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen in het ontwerpexploitatieplan waren € 5.504.413,00 en zijn gewijzigd in € 5.483.154,00.
- De totale opbrengsten, exclusief opbrengstenstijging, in het ontwerpexploitatieplan waren € 8.917.392,00 en dit is gewijzigd naar € 8.990.625,00;

Exploitatiebijdragen

- Door bovengenoemde wijzigingen zijn tevens de exploitatiebijdragen per eigenaar gewijzigd.

Aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan

Artikel 1:

IMRO codering: NL.IMRO.0784.BPCENTRUMGILZECD-VG01

Begrip 'evenementen van overwegend lokale en regionale betekenis' opnemen: evenementen die voornamelijk winkelondersteunend zijn, vooral ten behoeve van bezoekers uit de eigen gemeente. Voor evenementen van regionale betekenis zijn deze ook geënt op aantrekken van bezoekers uit de omliggende gemeenten. Onder evenementen worden onder andere feesten en braderieën bedoeld.

Artikel 3.1 a, 2:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1.700 m² bvo;

Artikel 3.1 a, 5:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horecabedrijven tot en met categorie 3, met uitzondering van een hotel en/of zaalverhuur; + op verbeelding aanduiding horeca opnemen.

Artikelen 3.2.5, 4.2.6, 5.2.8, 7.2.7 en 8.2.7 parkeren, aanpassen naar:

- a. bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het

eventueel laden en lossen te kunnen afwikkelen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeernormen zoals opgenomen als bijlage 4, Parkeernormen.

- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeeraccommodatie op het perceel wordt voorzien, mits binnen het plangebied anderszins is voorzien in voldoende parkeeraccommodatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie.

Artikel 3.5.2 en 4.5.1:

Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca zoals bedoeld onder artikel 3.1 sub a onder 5 en artikel 4.1 sub a onder 2 en/of detailhandel zoals bedoeld onder artikel 3.1 sub a onder 1 en artikel 4.1 sub a onder 1 binnen de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' is toegestaan tot een gezamenlijk maximum oppervlakte van 1.050 m2 bedrijfsvloeroppervlak, met dien verstande dat de maximale omvang per detailhandel- respectievelijk horecavestiging maximaal 175 m2 bedrijfsvloeroppervlak bedraagt.

Artikel 3.6.2

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. artikel 3.5.2 en grotere detailhandels- respectievelijk horecavestiging toestaan tot een maximum van 300 m2 bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, waarbij het totale maximale oppervlak van 1.050 m2 bedrijfsvloeroppervlak binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 niet mag worden overschreden.
- b. artikel 3.1 en toestaan dat de begane grond tevens wordt gebruikt voor wonen.

Artikel 4.2.2

- Sub a. 'gebouw' vervangen door 'hoofdgebouw';
- Sub b. 'bebouwd worden' vervangen door 'worden bebouwd met het hoofdgebouw'
- Toevoeging nieuw sub c: 'de oppervlakte aan hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 75% van het bestemmingsvlak'.

Artikel 4.2.4

- Aanhef: toevoegen 'overkappingen en carports'
- Toevoegen nieuw sub a: 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- Toevoegen nieuw sub b: 'de oppervlakte aan hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 75% van het bestemmingsvlak';
- Toevoegen aan (vernummerd) sub c: 'overkappingen en carports'.

Artikel 4.2.5 sub c kan vervallen.

Artikel 4.6.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.5.1 en grotere detailhandels- respectievelijk horecavestiging toestaan tot een maximum van 300 m2 bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, waarbij het totale maximale oppervlak van 1.050 m2 bedrijfsvloeroppervlak binnen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 niet mag worden overschreden.

Artikel 6.3.2

De gronden binnen de aanduiding 'evenemententerrein' mogen gebruikt worden voor het houden van evenementen van overwegend lokale en regionale betekenis, met dien verstande dat:

- a. het aantal evenementen met een regionale betekenis niet meer mag bedragen dan 4 per jaar;
- b. maximaal 26 vergunningsplichtige evenementen van lokale betekenis mogen plaatsvinden, waarvan maximaal 12 waarbij de Nieuwstraat voor autoverkeer wordt afgesloten;
- c. maximaal 52 dagen per jaar een evenement plaats vindt, de voor het opbouwen en afbreken van een evenement benodigde tijd is in het genoemde maximum aantal dagen inbegrepen.
- d. bij een afstand van 10-15 meter tussen de geluidsbron en de dichtstbijzijnde gevel, het maximale bronniveau 75 dB(A) bedraagt;
- e. bij de bepaling van aanvangstijden worden de bestaande wettelijke voorschriften in achtgenomen.
- f. voor eendaagse evenementen die plaatsvinden op zondag tot en met donderdag geldt uiterlijk een eindtijd van 24.00 uur, muziek dient om 23.00 uur te stoppen;
- g. voor meerdaagse evenementen die plaatsvinden op zondag tot en met donderdag geldt uiterlijk een eindtijd van 23.00 uur, muziek dient om 22.00 uur te stoppen;
- h. voor evenementen die plaatsvinden op vrijdag en zaterdag of een dag voor een officiële feestdag geldt uiterlijk een eindtijd van 01.00 uur, muziek dient om 24.00 uur te stoppen;
- i. op dagen die door het college zijn aangewezen in het kader van de Aanwijzing collectieve festiviteiten, kan de burgemeester afwijkende eindtijden voor het evenement en/of voor de muziek vaststellen;
- j. de organisatie tracht overlast zo veel mogelijk te beperken, zoals is opgenomen in het evenementenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen.