

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
29 september 2011

Datum voorstel
23 augustus 2011

Agendapunt

5

Onderwerp
Herontwikkeling gebied gemeentehuis Maartensdijk

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig gemeentehuis Maartensdijk eo' en de daarin opgenomen ambtshalve wijziging;
2. voor het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Met uw besluit van 24 januari 2008 tot instemming met het stedenbouwkundig plan en de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar, heeft u ons college de kaders aangereikt voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis Maartensdijk en omgeving. Wij hebben het stedenbouwkundig plan vervolgens uitgewerkt in een herontwikkelingsplan en zijn de bestemmingsplanprocedure gestart. Wij hebben uw raad daarover laatstelijk geïnformeerd via het Mededelingenblad 2011/10 van 12 mei 2011. Het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' bestaat uit een toelichting, planregels en een plankaart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende dezelfde termijn had een ieder de gelegenheid om ten aanzien van het plan zienswijzen in te dienen en daarvan heeft een instantie gebruik gemaakt. In de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' hebben wij de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel stellen wij u via de Zienswijzennota voor om het plan ambtshalve aan te passen teneinde het plaatsen van containers voor de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kan nu worden omgezet in een definitief bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een geldend en toereikend ruimtelijk kader om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Argumenten

- 1.1 *Voor het realiseren van de gewenste herontwikkeling van het gebied is een partieel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.*

Voor het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan 'Maartensdijk 2009'. De voorziene herontwikkeling is daarmee niet in overeenstemming, zodat voor het realiseren van de herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan nodig is. Daartoe is het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' opgesteld.

1.2 De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op het verloren gaan van een locatie voor verenigingsactiviteiten. Zonder dat daarvoor, naar de mening van de eigenaar/gebruiker een geschikt alternatief voorhanden zou zijn. De zienswijze kan worden beantwoord overeenkomstig de in onze in de zienswijzennota opgenomen reactie. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.1 Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. De raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. Wij vragen uw raad te besluiten om bij het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' geen exploitatieplan vast te stellen.

De herontwikkeling van het plangebied vindt deels plaats op particuliere gronden. Wij hebben met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd over de realisering van de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelaar betaalt ons een bijdrage in onze kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. De eventuele kosten van planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van de ontwikkelaar. De gesloten overeenkomst ligt op de gebruikelijke wijze voor uw raad ter inzage. Gegeven de gemaakte afspraken is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Het niet verder vervolgen van de bestemmingsplanprocedure.

Het niet vaststellen van het voorliggend bestemmingsplan, betekent dat het geldend planologisch regime van kracht blijft en dat het plan voor herontwikkeling van de locatie niet kunnen worden gerealiseerd. Het achterwege laten van de vaststelling is gelet op de eerdere besluitvorming in uw raad en de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken, dan ook geen reëel alternatief.

Aanpak/ Uitvoering

Na uw besluit overeenkomstig dit voorstel, zullen wij het vastgestelde plan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Gedurende dezelfde periode kan tegen het plan beroep worden aangetekend. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de eerdere indieners van de zienswijze ten aanzien van het hele plan en voor overige personen enkel ten aanzien van de ambtshalve wijziging die ten opzichte van het ontwerpplan is doorgevoerd.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijze bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken bij de behandeling van dit voorstel in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte. Van uw vaststellingsbesluit, de terinzagelegging en de beroepsmogelijkheid vindt publicatie plaats in de Biltsche Courant en de Staatscourant. Wij zullen de indieners van de zienswijze persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan conform de wettelijke verplichtingen digitaal raadpleegbaar maken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Zoals is afgesproken in de gesloten overeenkomst, komen de kosten van het voorliggend bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	1.	Bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo'; NB: Vanwege de omvang, is voor de raadsfracties een beperkt aantal gedrukte exemplaren van de nota beschikbaar gesteld.	} Reads i uw bezi
	2.	'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo'.	
Stukken ter inzage	1.	Koopovereenkomst Project Gemeentehuis Maartensdijk.	
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.		

Contactambtenaar: de heer H.A.W. van Beurden, T (030) 228 96 27, E BeurdenE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2011, met het onderwerp Herontwikkeling gebied gemeentehuis Maartensdijk;

- overwegende dat**
- voor de gronden in het plangebied 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' een bestemmingsplan geldt dat niet voorziet in de gewenste herontwikkeling;
 - voor het regelen van de bestemmingen en het gebruik van de gronden overeenkomstig de gewenste ontwikkeling, het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' is ontworpen, dat in overeenstemming is met de kaders volgens het raadsbesluit van 24 januari 2008 en dat aansluit bij de bestemmingsplansystematiek van eerder vastgestelde bestemmingsplannen voor stedelijke gebieden;
 - het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 27 mei 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan binnen de gestelde termijn een zienswijze is ingediend die ontvankelijk kan worden verklaard en die - overeenkomstig de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo'- geen aanleiding geeft tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
 - na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanleiding bestaat om een, in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' weergegeven, ambtshalve wijziging door te voeren om het plaatsen van containers voor de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk te maken;
 - voor de grondexploitatie reeds een overeenkomst is gesloten op basis waarvan het verhaal van kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgevoegde bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo', zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Voormalig gemeentehuis Maartensdijk eo' en de daarin opgenomen ambtshalve wijziging;
 2. voor het bestemmingsplan 'Voormalig Gemeentehuis Maartensdijk eo' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 september 2011,

de raad voornoemd,
de griffier,

drs. F.A. van Hooijdonk

de voorzitter,

A.J. Gerritsen