



Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2020100772241

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 24 februari 2022
Agendanummer	: 8
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Theresiakwartier

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Theresiakwartier vast te stellen..
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Theresiakwartier' (NL.IMRO.0779.RVBPtheresiakwrt-vs01) ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Al geruime tijd is zorginstelling Prisma, samen met Rezidenz Development, bezig om tot nieuwbouw van hun zorggebouwen en gedeeltelijke herontwikkeling van hun locatie aan de Sint Theresiastraat in Raamsdonksveer te komen. In dit proces zijn al verschillende stappen genomen en zijn door de gemeenteraad en/of college al verschillende besluiten genomen. Op 12 maart 2019 heeft het college principemedewerking verleend. En op 25 april 2019 stelde de gemeenteraad de startnotitie Prisma locaties vast.

17 december 2019 heeft het college zijn voorkeur uitgesproken voor het plan zoals aangedragen door Rezidenz / BAN bouw. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is op 27 oktober 2020 door het college ter inzage gelegd en op 17 december van dat jaar door de raad vastgesteld.

Op 28 september 2021 heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundige plan en het aangaan van de anterieure overeenkomst. Met een raadsinformatiebrief is de raad geïnformeerd over het aangaan van de overeenkomst.

De volgende stap om tot de ontwikkeling te komen is het juridisch verankeren van het planologisch kader. Dit gebeurt door middel van een bestemmingsplan waarin het juiste gebruik en de juiste (bouw)voorschriften worden vastgelegd. Dit planologische kader hoeft niet voor het gehele Prismaterrein herzien te worden. De nieuwbouwplannen van Prisma passen qua gebruik nog prima binnen het geldende bestemmingsplan. De beperkte afwijking ten opzichte van de bouwregels kan dan ook ondervangen worden met een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is al aangevraagd en verleend. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet dan ook alleen in de woningbouwplannen op het noordwestelijke deel van het Prisma terrein.

De voorbereidingen om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen zijn afgerond. En het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen, van 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021. In die tijd is er één zienswijze tegen het plan binnengekomen.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in een reactienota. Deze is als bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen. Omdat de zienswijze geen aanleiding geeft om wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, stelt het college aan de gemeenteraad voor om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voor de locatie Sint Theresiastraat waarin voldoende ruimte voor Prisma wordt geboden om te blijven voldoen aan de maatschappelijke ontwikkeling, maar waarin ook voorzien kan worden in de woningbehoefte van Raamsdonksveer.

Argumenten

1.1 Een deel van de aangedragen argumenten heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan

De reclamant draagt diverse argumenten aan in zijn zienswijze. Een deel van de argumenten hebben betrekking op het beeldkwaliteitsplan dat voor de gehele ontwikkellocatie is opgesteld. Het BKP is vastgesteld en staat bij de procedure rondom het bestemmingsplan niet meer ter discussie.

1.2 Een deel van de aangedragen argumenten heeft betrekking op de voortgang van de beoogde ontwikkeling van de reclamant

De reclamant heeft in zijn zienswijzen ook argumenten aangedragen die betrekking hebben op de voortgang en het proces rondom de 3^e fase van zijn ontwikkeling aan de Grote Kerkstraat 39. De reclamant is ervan op de hoogte dat zijn ontwikkeling onderdeel uit gaat maken van de visie Grote Kerkstraat die in voorbereiding is. En de reclamant is op de hoogte van de ruimtelijke bezwaren die er zijn tegen zijn bouwplan. Van het 'meten met twee maten' waar de reclamant op doelt is geen sprake. Bovendien heeft de nu voorliggende bestemmingsplan procedure geen betrekking op het perceel van de reclamant en belemmert een mogelijke ontwikkeling ook niet.

2.1 Het verhalen van kosten is verzekerd middels een anterieure overeenkomst

Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen. De bouw van één of meer woningen is een aangewezen bouwplan (6.2.1. sub a Bro). Indien het kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten die wij als gemeente maken voor het plan worden verhaald door middel van de anterieure overeenkomst die met de grondeigenaar (Prisma) en de ontwikkelaar (Rezidenz) is gesloten. De raad is over het aangaan van de overeenkomst al eerder geraadpleegd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen door de raad.

3.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

In de beantwoording van de ingekomen zienswijze is te lezen dat de argumenten die zijn aangedragen geen aanleiding geven om het plan te wijzigen ten opzichte van het plan dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voldoende gemotiveerd dat de ontwikkeling voor de omgeving niet tot onevenredige gevolgen leidt. Hiermee kunnen de inhoudelijke argumenten van de ingekomen zienswijze weerlegd worden.

3.2 Het bestemmingsplan geeft een passend juridisch kader

De ontwikkeling van diverse woonvormen aan de Theresiastraat dragen bij aan de woningbehoefte in onze gemeente. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het juiste planologische kader nodig, zodat de ontwikkelaar binnen deze (ruimtelijke) randvoorwaarden het plan verder kan uitwerken. Het juridische kader in het bestemmingsplan geeft voldoende ruimte en kaders voor de ontwikkelaar. En biedt tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden.

3.3 Het plan geeft een kwaliteitsimpuls aan Raamsdonksveer

De herontwikkeling van het Prisma terrein aan de Sint Theresiastraat geeft op veel vlakken een kwaliteitsimpuls aan Raamsdonksveer. Allereerst past de nieuwbouw van Prisma straks weer bij de hedendaagse eisen en wensen die horen bij deze vorm van zorgverlening. De mix aan woonvormen en diversiteit in prijsklassen maakt dat het gebied een belangrijke bijdrage levert aan de woningbehoefte van het dorp. En met verfrissende en nieuwe architectuur in een groene omgeving vormt het plan een aantrekkelijke uitloper van het centrumgebied.

3.4 De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond

De uitvoerbaarheid van het plan moet zijn aangetoond bij vaststelling. Dit gaat over praktische uitvoerbaarheid zoals de bodemgesteldheid, kans op archeologische vondsten en parkeren. Hier geven de sectorale onderzoeken in de toelichting voldoende duidelijkheid over. Maar ook financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Omdat het een particuliere ontwikkeling betreft ligt de financiële uitvoerbaarheid bij de ontwikkelaar en de grondeigenaar. Ingekomen zienswijzen, reacties op informatieavonden en andere manieren van inspraak geven een beeld van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De overwegend positieve reacties tijdens de informatieavonden en het beperkt aantal zienswijzen laten zien dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Veel persoonlijk contact vanuit de ontwikkelaar met de omwonenden heeft hier een belangrijke bijdrage aangeleverd.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen. Zoals verwoord onder 2.1 zijn met het aangaan van de anterieure overeenkomst, en de daarbij behorende planschadeverhaalovereenkomst, de kosten en risico's van het project gedekt.

Communicatie

Na het besluit worden de direct omwonenden van het plangebied per brief op de hoogte gebracht.

De indiener van de zienswijze krijgt een persoonlijke brief met het besluit.

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Langstraat en het Gemeenteblad. De projectenpagina op de gemeentelijke website wordt geactualiseerd. En wanneer er belangrijke mijlpalen in het project zijn wordt hier over gepubliceerd in de Langstraat en via de sociale media.

De projectenwebsite van de ontwikkelaar www.wonenintheresiakwartier.nl wordt door de ontwikkelaar zelf actueel gehouden.

Uitvoering

Na (ongewijzigde) vaststelling wordt het plan binnen twee weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging duurt 6 weken. In die periode is het mogelijk om beroep aan te tekenen tegen het besluit bij de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State.

Als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij Raad van State treedt het plan direct na afloop van de termijn in werking.

Vanaf dat moment is het mogelijk om omgevingsvergunningen te verlenen op basis van het bestemmingsplan. Het aanvragen van de vergunningen is aan de ontwikkelaar. Deze is op dit moment bezig om de vergunningaanvragen voor te bereiden.

Indien er geen beroep wordt aangetekend is het plan direct na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen 'ontwerpbestemmingsplan Theresiakwartier'
2. Bestemmingsplan 'Theresiakwartier' (NL.IMRO.0779.RVBPtheresiakwrt-vs01)
 - a. Toelichting
 - b. Bijlagen bij de toelichting
 - c. Regels
 - d. Verbeelding

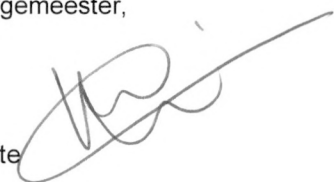
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris,



R.C.J. Nagtzaam

de burgemeester,



M. Witte

NR 8

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 18 januari 2022.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Besluit:

De raad besluit:

1. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Theresiakwartier vast te stellen en daarmee de tegen het plan ingebrachte zienswijze 1 ongegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Theresiakwartier' (NL.IMRO.0779.RVBPtheresiakwrt-vs01) ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 februari 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,



drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

de voorzitter,

M. Witte

