



Agendapunt 11.
Vergadering
d.d. 3 februari 2014

AAN DE RAAD

Rijen, 21 januari 2014

ONDERWERP:

Bestemmingsplan 'Den Door Gilze'

Samenvatting

Het college stelt voor de Zienswijzenrapportage 'Den Door Gilze' vast te stellen, het bestemmingsplan 'Den Door Gilze' gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Pre-advies

Aanleiding

Op 12 juli 2012 heeft Maas-Jacobs Vastgoed BV een principeverzoek ingediend voor de locatie Heuvel 1-3 te Gilze. In het verzoek wordt om uw medewerking gevraagd voor het realiseren van een woon-zorggebouw met horeca en 13 grondgebonden woningen. Het plan kan niet binnen het vigerend bestemmingsplan worden gerealiseerd, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Op 11 september 2012 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een woon-zorggebouw met horeca en 13 grondgebonden woningen op het perceel Heuvel 1-3 te Gilze mits wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Daarnaast hebben wij besloten om met initiatiefnemer verdere afspraken te maken om tot nadere uitwerking en kostenverhaal te komen.

Op 16 april 2013 hebben wij besloten om in te stemmen met de gewijzigde anterieure grondexploitatieovereenkomst met Maas Jacobs Vastgoed BV voor de ontwikkeling van de Heuvel 1-3 te Gilze tot een woon-zorggebouw met horeca en 13 grondgebonden woningen.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 24 september 2013 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 3 oktober 2013 tot en met 13 november 2013.

Zienswijzenrapportage

Zienswijzen dienen binnen de gestelde termijn van 6 weken te zijn ontvangen, te zijn ondertekend en voldoende te zijn beargumenteerd. In totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

Het plan is ook voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en Defensie, echter deze hebben geen zienswijzen ingediend. De 2 zienswijzen hebben samen met 3 ambtelijke wijzigingen geleid tot het wijzigen en/of aanvullen van het plan. De wijzigingen betreffen het aanvullen van het vleermuizenonderzoek, het opnemen van een maximale dakhelling voor hoofdgebouwen, het toevoegen van bouwaanduidingen binnen één bouwaanduidingsvlak, het toevoegen van een gevellijn in één bouwvlak en het opnemen van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Kostenverhaal

Er is sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is dus verplicht een exploitatieplan op te stellen voor de kosten van de bestemmingsplanprocedure, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Die 'andere' manier van kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst met de verzoeker, en het bij de ondertekening daarvan betalen van de exploitatiebijdrage en het afgeven van de benodigde bankgaranties. In de anterieure grondexploitatieovereenkomst worden, naast afspraken over de betaling van kosten van de planologische procedure, ook afspraken gemaakt over de betaling van planschade en de eisen waaraan de aanvraag voor de procedure moet voldoen.

Op 16 april 2013 hebben wij besloten om in te stemmen met de gewijzigde anterieure grondexploitatieovereenkomst met Maas Jacobs Vastgoed BV voor de ontwikkeling van de Heuvel 1-3 te Gilze tot een woon-zorggebouw met horeca en 13 grondgebonden woningen.

Procedure

Tegen uw besluit tot vaststelling van de Zienswijzenrapportage, het besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar heeft aangetoond dat de financiële haalbaarheid van het project in het geding is zodra zij moeten voldoen aan het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015. Dit beleid stelt dat al het hemelwater van het plangebied binnen het plangebied moet worden geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar een infiltratievoorziening buiten het plangebied. Uit meerdere scenario's blijkt dat de kosten van de aanleg en onderhoud van een infiltratievoorziening niet in verhouding staan tot de overige exploitatiekosten en ervoor zorgen dat het project onuitvoerbaar wordt. Daarnaast is het beleid van het Waterschap ruimer en is er geen infiltratievoorziening nodig. Met de ontwikkelaar is begin december 2013 overeengekomen dat hij middels een compensatieregeling een passende bijdrage zal leveren aan een infiltratievoorziening in de nabijheid van het plangebied. De compensatieregeling zal in een nog nader op te stellen overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente aan ons worden voorgelegd ter vaststellingen heeft de instemming van de afdeling Ingenieursburo.

Burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen,
de secretaris, de burgemeester,

ir. G.J.F.M. Vlekke

dr. A.J.W. Boelhouwer

Raad d.d. 03-02-2014
**Zonder hoofdelijke stemming
is besloten conform voorstel**

met dien verstande dat
mevrouw Zwarts wordt
geacht niet te hebben
deelgenomen aan de stemming.



Agendapunt 11.
Vergadering
d.d. 3 februari 2014.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2014;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:


1. de zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Den Door Gilze" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Den Door Gilze" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 3 februari 2014.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


mr. J.W. Timmermans

de voorzitter,


dr. A.J.W. Boelhouwer