

Agendapunt 10.
Vergadering
d.d. 23 september 2013.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2013;

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

b e s l u i t :

1. de zienswijzenrapportage "bestemmingsplan Sportpark Verhoven 2013" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Sportpark Verhoven 2013" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 23 september 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


mr. J.W. Timmermans

de voorzitter,


dr. A.J.W. Boelhouwer

Agendapunt 10.
Vergadering
d.d. 23 september 2013.

AAN DE RAAD

Rijen, 10 september 2013

ONDERWERP:

bestemmingsplan Sportpark Verhoven 2013

Samenvatting

Het college stelt uw raad voor om de 'zienswijzenrapportage Bestemmingsplan Sportpark Verhoven 2013 (inclusief ambtelijke wijzigingen) vast te stellen, het bestemmingsplan 'Sportpark Verhoven 2013' gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Advies

Aanleiding

De ontwikkeling van 'Sportpark Verhoven' is nagenoeg afgerond. Op het sportpark zijn inmiddels diverse sportvoorzieningen gerealiseerd, waaronder voetbalvelden en voorzieningen voor paardensport. Aan de oostkant komen op korte termijn tennisvelden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken werd in 2009 het bestemmingsplan 'Sportpark Verhoven' en in 2010 het bestemmingsplan 'Sportpark Verhoven, eerste herziening' vastgesteld door uw raad. Deze bestemmingsplannen kenmerken zich door een ontwikkelgericht karakter dat zich heeft geuit in een flexibele en globale wijze van bestemmen. Inmiddels is het sportpark nagenoeg afgerond en is duidelijk wat de maatvoering en positie van de nieuwe bebouwing is. Om rechtszekerheid te kunnen bieden naar de direct omwonenden is er de wens ontstaan om de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de sportbestemming niet ruimer te houden dan strikt noodzakelijk is. Behoudens een gebouw voor de tennisvereniging, zijn er geen plannen om nieuwe bebouwing toe te voegen en is er nu planologisch gezien sprake van een behorende fase.

Beperken van planschade

Verschillende omwonenden hebben bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend. Deze claims vallen erg hoog uit vanwege de ruime mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. De mogelijkheden om de tegemoetkoming in planschade in de toekomst te verkleinen hebben we onderzocht. Met het voorliggende bestemmingsplan willen we als gemeente de voor omwonenden ontstane schade (gedeeltelijk) anderszins verzekeren middels het bieden van een compensatie in natura. Beoogd is om zo het ontstane nadeel voor aanvragers te beperken, dan wel weg te nemen. Dat resulteert ook in een aanzienlijk lagere financiële tegemoetkoming in planschade. Enkele recente taxaties hebben de verschillen duidelijk aangetoond.

In samenwerking met een externe juridisch deskundige is gekeken naar de juridische haalbaarheid. We zien hierin duidelijk mogelijkheden maar hebben beperkte jurisprudentie waaruit blijkt hoe sterk de juridische haalbaarheid is. In het belang van de omwonenden en gelet op het maatschappelijk belang achten we deze insteek het proberen waard.

Opzet bestemmingsplan

Het onderhavig bestemmingsplan heeft dezelfde begrenzing van het plangebied als de vigerende bestemmingsplannen. De bestemmingen, 'Natuur', 'Verkeer' zijn in de basis niet veranderd en zijn één op één overgenomen. In lijn met andere recent opgestelde bestemmingsplannen zijn de gronden met de functieaanduiding 'geluidwal' bestemd als 'Groen'. De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is ten opzichte van de vigerende plannen niet meer opgenomen. Duidelijk is dat er geen behoefte is aan een multifunctionele accommodatie. Gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) zal deze behoefte ook niet meer toenemen. Daarom is ook de mogelijkheid voor een horecavoorziening niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het college erkent dat er voor een horecavoorziening op het sportpark geen draagvlak is bij uw raad. De onderhandelingen met de beoogd exploitant/investeerder zijn ondertussen beëindigd.

De diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn onveranderd gebleven. De bestemming 'Sport' is in zijn geheel opnieuw ingericht. De bestemmingsgrens komt nagenoeg geheel overeen met de bestemming 'Sport' in het vigerende bestemmingsplan.

Alleen ter plaatse van het parkeerterrein in de zuidoosthoek heeft een correctie van de bestemmingsgrens plaatsgevonden omdat het inmiddels gerealiseerde parkeerterrein een kleinere afmeting heeft dan aanvankelijk was beoogd. Binnen de bestemming 'Verkeer' heeft het parkeerterrein een aanduiding gekregen.

In de 'nieuwe' bestemming 'Sport' zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Het is nu duidelijk dat er, behoudens een gebouw voor de tennisvereniging, geen bebouwing meer bijkomt. Ook is bekend waar bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en een scorebord exact gepositioneerd zijn/worden.

Doordat er gewerkt is met bouwvlakken kunnen er in de nieuwe situatie alleen gebouwen worden opgericht ter plaatse van de aangegeven bouwvlakken. Hiermee wordt voorkomen dat (in theorie) overal op het sportpark bebouwing van 12 meter hoogte gesitueerd kan worden. De bouwvlakken van de bebouwing die inmiddels al gerealiseerd is, zijn strak bepaald. Alleen voor het nog op te richten gebouw ten behoeve van de tennisvereniging is nog enige flexibiliteit gewenst. Vanwege deze reden is een groter bouwvlak opgenomen met een relatief laag bebouwingspercentage van 10%. Voor ieder bouwvlak geldt een eigen maximum bouwhoogte. Deze varieert van 3 meter voor de zeecontainer in het westen, tot 12 meter voor het kantinegebouw van de voetbalvereniging. Parkeervoorzieningen zijn in het nieuwe bestemmingsplan alleen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' toegestaan. De lichtmasten zijn aangeduid, zodat alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lichtmast', lichtmasten met een hoogte van maximaal 16 meter mogelijk zijn. Omdat er behoefte is aan een scorebord bij het hoofdveld van de voetbalvereniging is via een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – scorebord' bepaald waar deze mag komen. Dit bouwwerk mag maximaal 5 meter breed en 7 meter hoog worden. Binnen de aanduidingsgrens is er maar één scorebord toegestaan. De locatie is in overleg met de voetbalvereniging overeengekomen.

Kostenverhaal middels (Ontwerp)exploitatieplan niet verplicht

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch is vastgelegd. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden hoeft/ mag derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld. Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels

een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Totstandkoming bestemmingsplan

Op 14 november 2012 is door het college van burgemeester en wethouders een startnotitie vastgesteld met daarin opgenomen de uitgangspunten en randvoorwaarden. Op 8 november 2012 is een voorbereidingsbesluit genomen door uw raad en op 21 mei 2013 stelde het college het ontwerpbestemmingsplan vast. Daarbij besloot het college tevens geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het een volwaardige horecavoorziening op het sportpark. In het concept-ontwerpbestemmingsplan was wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In aanvulling op dit besluit van 21 mei 2013, besloot het college op 4 juni 2013 om de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Groen'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2013 tot en met 19 juli 2013 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Een zienswijze moet binnen de gestelde inzagetermijn zijn ontvangen, ondertekend en voldoende zijn beargumenteerd. Er is één zienswijze ingekomen van de beoogd investeerder/exploitant van de oorspronkelijk bedoelde horecavoorziening. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen, ondertekend en voldoende beargumenteerd en daarom ontvankelijk.

De zienswijzen heeft niet geleid tot het wijzigen en/of aanvullen van het plan. Voor de volledige inhoud en weerlegging van de zienswijze verwijzen we naar de bijgevoegde zienswijzenrapportage. Daarin zijn ook de ambtelijke wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verdere procedure

Omdat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, moeten we het plan 'onverwijld' aan Gedeputeerde Staten sturen, met het verzoek het bestemmingsplan te mogen publiceren. Indien een termijn van 6 weken om is of als GS eerder akkoord is, dan mag het plan worden gepubliceerd.

Na publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die uw raad gewijzigd heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend.

Behandeling raadsvoorstel in raadscommissie Ruimte

Op 3 september 2013 behandelde de raadscommissie Ruimte het voorliggende raadsvoorstel. Dat heeft geleid tot een tekstuele aanpassing in de eveneens voorliggende zienswijzenrapportage.

Advies

Gelet op het bovenstaande stellen we u voor om:

1. de zienswijzenrapportage "Bestemmingsplan Sportpark Verhoven 2013" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Sportpark Verhoven 2013" gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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. 23-09-2013
Zonder hoofdelijke stemming
is besloten conform voorstel

