

Raadsvergadering d.d. 21 april 2016		Raadsvoorstel nr.: 16 / 14
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email adres
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Franzel Bergevoet

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Roozendries' en het gewijzigd vaststellen van de Welstandsnota Oisterwijk 2015.

1. Voorstel

- Het bestemmingsplan 'Roozendries' gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept-raadsbesluit;
- Het beeldkwaliteitsplan 'Roozendries' vast te stellen;
- De Welstandsnota Oisterwijk 2015 gewijzigd vast te stellen;
- De gewijzigde welstandsnota op 6 mei 2016 in werking te laten treden;
- De bijgaande 'nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries' vast te stellen, waarmee de zienswijze wordt beantwoord;
- Overeenkomstig de 'nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries' de zienswijze ongegrond te verklaren;
- Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien.

2. Aanleiding

De locatie Roozendries is gelegen aan de Prinses Margrietstraat in Moergestel. Hier was eerder een maatschappelijke voorziening gevestigd. Deze functie is beëindigd en het gebouw is inmiddels gesloopt. Dit betekent dat dit gebied kan worden herontwikkeld. Eind 2014 is begonnen met de planvorming van dit gebied. Het uiteindelijke plan is door ons college geaccordeerd en vertaald in een ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het plan gaat uit van de bouw van 9 grondgebonden woningen, waarbij verschillende uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Deze stukken hebben ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is in concept beantwoord. Daarnaast wordt voorgesteld om ambtshalve enkele aanpassingen in het plan aan te brengen. Deze stukken worden nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

De beschikking krijgen over een juridisch kader waarmee de beoogde invulling van het terrein van de Roozendries kan plaatsvinden.

4. Argumenten

4.1. Herontwikkeling de Roozendries

Op de locatie Roozendries was in het verleden een maatschappelijke functie gevestigd. Deze is sinds een aantal jaren niet meer in gebruik. De locatie kan worden herontwikkeld. De bouwcombinatie ACM (aannemerscombinatie Moergestel) heeft bij de besluitvorming rondom het cultuurcentrum Den Boogaard (2005) het eerste recht gekregen om deze locatie te

ontwikkelen. Dit als compensatie voor de investeringen die door hen zijn gedaan voor de realisatie van Den Boogaard.

4.2. Gevoerd proces

Voor de invulling van het gebied heeft het volgende proces plaatsgevonden:

- Op 18 december 2012 heeft ons college besloten om voor de locatie een globale visie op te stellen en deze te bespreken met de aannemerscombinatie Moergestel;
- Op 23 mei 2013 heeft uw raad het stellige voornemen uitgesproken om de locatie Roozendries te gaan herontwikkelen.
- Op 25 november 2014 heeft het college besloten over de grondprijs. De commissies en uw raad zijn hierover geïnformeerd.
- Op 26 mei 2015 heeft ons college ingestemd met de beoogde invulling van het gebied. Uw raad is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (zie ook onder 2.).
- De plannen zijn op 23 juni 2015 gepresenteerd en toegelicht aan omwonenden en andere geïnteresseerden tijdens een informatieavond.
- De plannen zijn vervolgens uitgewerkt in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze hebben in ontwerp vanaf 11 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze binnengekomen.
- Op 12 november 2015 is een besluit van de raad genomen om deze locatie in exploitatie te nemen.

4.3. Geen startnotitie naar de raad

Uit het onder 1. weergegeven proces blijkt dat er geen startnotitie aan uw raad is voorgelegd. U bent hierover reeds in de raadsinformatiebrief van 26 mei 2015 op de hoogte gebracht. Wij hebben destijds voorgesteld om dit niet te doen omdat:

- Uw raad op 23 mei 2013 het stellige voornemen had uitgesproken om de locatie te ontwikkelen. U was dus al op de hoogte van de ontwikkeling van de locatie;
- Uw raad al eerder het Centrumplan Moergestel had vastgesteld, waarmee ook is ingestemd met de beoogde ontwikkeling van de locatie Roozendries.
- Wij een informatieavond hebben gehouden, waarbij ook uw raads- en commissieleden zijn uitgenodigd.

U bent op de hoogte gehouden van het proces door de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst en de kennisgeving van de ter inzage legging van de ontwerp stukken.

4.4. Beschrijving plan

Door het bureau Urban Jazz is eind 2014 een variantenstudie opgesteld voor de invulling van het terrein. Daarnaast zijn de randvoorwaarden voor de openbare ruimte bepaald. Door de aannemerscombinatie is één van de varianten verder uitgewerkt.

Het plan gaat uit van de bouw van 9 grondgebonden woningen. Er wordt uitgegaan van een zogenaamde 'modulaire bouw'. Dit betekent dat de standaardwoning bestaat uit een begane grondlaag en dat er, naar wens, verschillende modules kunnen worden toegevoegd.

Bij de woningen kunnen op de begane grond een slaapkamer en een badkamer komen, waarmee deze woningen geschikt zijn voor senioren. De woningen vallen, inclusief de opties, in het middeldure segment.

Er is gekozen voor een moderne vormgeving van de panden. Deze woningbouw achten wij hier inpasbaar. Wel worden de woningen die direct aan de Prinses Margrietstraat zijn gelegen gelijk al met een opbouw gebouwd. Dit wordt gezien het straatbeeld gewenst geacht.

Met het plan is een eventuele herontwikkeling van het 'middengebied' (gronden die liggen tussen Prinses Margrietstraat en Kerkstraat) nog mogelijk. De ontsluiting zou dan plaats kunnen vinden via het terrein van de Roozendries.

4.5. Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries'.

4.6. Overige aanpassingen

Wij stellen voor om daarnaast de toelichting van het plan nog aan te passen op de volgende punten:

- De toelichting wordt waar nodig geactualiseerd. Zo is het gebouw van de Roozendries inmiddels gesloopt; dit wordt in de toelichting verwerkt.
- Er heeft een eerste onderzoek naar archeologie plaatsgevonden. De conclusie is dat de aanwezigheid van archeologische sporen niet uitgesloten kan worden. Voorafgaand aan de vergunningverlening zal er een nader proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' blijft op de gronden gehandhaafd. Paragraaf 5.1 van de toelichting wordt hierop aangevuld.
- Er heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen verontreinigingen zijn aangetoond en dat er vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging. Paragraaf 5.2 van de toelichting wordt hierop aangevuld.
- De geluidssituatie en risico's van het naastgelegen pand van café de Brouwer zijn nader in beeld gebracht. Dit heeft niet geleid tot een andere planontwikkeling (behalve dat enkele dichtst bijgelegen gevels doof worden uitgevoerd). De tekst in paragraaf 5.8 wordt aangevuld met de meest actuele inzichten.
- In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt aangegeven op welke wijze het vooroverleg heeft plaatsgevonden.

4.7. Beeldkwaliteitsplan en Welstandsnota 2015

Op 16 april 2015 is de Welstandsnota 2015 vastgesteld (eerste gewijzigde vaststelling 4 februari 2016). Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente een bijzondere ruimtelijke kwaliteit na. Dit is ook het geval bij de locatie Roozendries; hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om aan deze plannen te kunnen toetsen dienen zij als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld te worden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt ook de Welstandsnota 2015 gewijzigd vastgesteld.

4.8. Exploitatieplan

De grond is in eigendom van onze gemeente. Deze wordt verkocht aan ACM, die de grond bebouwt. Met de verkoop is een koopprijs voor de grond gemoeid. Deze grondprijs zal de investeringen die de gemeente doet voor het bouw- en woonrijp maken en voor de planontwikkeling zoveel mogelijk afdekken. Kostenverhaal vindt dan plaats via gronduitgifte.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 lid 2) kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Het ontbreken van verhaalbare kosten is daar één van en die is hier van toepassing. Wij stellen dus aan uw raad voor om te besluiten om voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Risico's

5.1. Planschade

Een mogelijk risico is dat er een verzoek om planschade wordt ingediend. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente omdat het onze gronden zijn die ontwikkeld worden. Door Anteagroup is een risicoanalyse uitgevoerd, deze treft u bij de stukken aan. Het eindoordeel is dat verwacht wordt dat de nieuwe planologische ontwikkeling geen schade oplevert voor omliggende objecten, waarvan de kosten voor tegemoetkoming in aanmerking dienen te komen.

5.2. Reactieve aanwijzing/beroep

De provincie kan een reactieve aanwijzing geven. De verwachting is niet dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven; zij heeft immers geen zienswijze ingediend over het plan. Dit risico wordt laag ingeschat. Tegen de correctieve herziening kan daarnaast beroep worden ingesteld. Beroep kan alleen worden ingediend door diegene die ook een zienswijze heeft ingediend. Tegen de gewijzigde delen kan door iedereen beroep worden ingediend.

6. Financiën

Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad (als onderdeel van de actualisatie grondexploitaties) de locatie Roozendries in exploitatie genomen en daarbij de grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie zal jaarlijks worden geactualiseerd. Op basis van de laatste inzichten wordt op deze exploitatie een voordelig resultaat verwacht van ca. € 150.000,- (in 2016/2017).

7. Communicatie / Burgerparticipatie

a. welk traject is doorlopen?

Zie hiervoor hetgeen onder het kopje argumenten/gevoerd proces staat aangegeven.

b. wat wordt er gedaan na vaststelling?

De indieners van de zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen en hiermee van de vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit wordt direct na vaststelling toegezonden naar de provincie. Zij hebben dan zes weken de tijd om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Wij willen de provincie verzoeken het plan eerder te behandelen (omdat zij geen zienswijze hebben ingediend). Daarna wordt het plan ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de terinzagelegging en de mogelijkheid voor het indienen van beroep.

Verwacht wordt dat het bestemmingsplan rond juli van dit jaar van kracht is. Dan kan er een omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend. Volgens de huidige planning kan rond de zomer/najaar worden gestart met de bouw.

In de komende maanden wordt verder gegaan met het bouw- en woonrijp maken van de gronden en kunnen de gronden worden verkocht aan de ontwikkelaars.

8. Gewijzigd besluit na behandeling in de commissie

PM

9a. Bijlagen:

1. Concept raadsbesluit;
2. Concept vast te stellen bestemmingsplan Roozendries: verbeelding, regels en toelichting;
3. Bestemmingsplan Roozendries: bijlagenbundel (met hierin het beeldkwaliteitsplan);
4. Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries, april 2016;
5. Gewijzigde Welstandsnota Oisterwijk 2015;

9b. Bijlagen ter inzage:

1. Risicoanalyse planschade
-

Oisterwijk, 18 maart 2016,

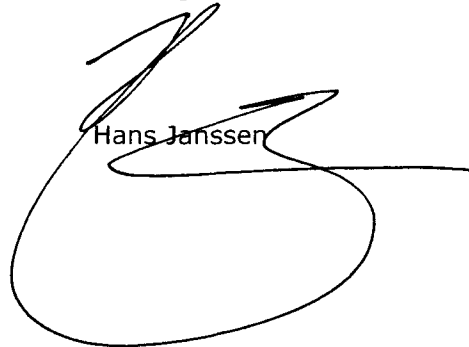
Het college,

de secretaris,



Ineke Depmann

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Roozendries' en het gewijzigd vaststellen van de Welstandsnota Oisterwijk 2015.

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 22 maart 2016,
afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling,
raadsvoorstel nr. 16 / 14;

met inachtneming van de volgende overwegingen:

Aan de Prinses Margrietstraat in Moergestel was tot voor kort het gebouw 'De Roozendries' gelegen. Deze maatschappelijke functie is beëindigd waarmee de locatie kan worden herontwikkeld. Er is een plan opgesteld voor de bouw van 9 grondgebonden woningen.

Op 23 mei 2015 heeft het college ingestemd met het plan dat voor de locatie is opgesteld. Op 23 juni 2015 zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard. Er wordt voorgesteld om een aantal andere (ambtshalve) aanpassingen door te voeren in het plan.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat kostenverhaal plaatsvindt via de gronduitgifte.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. Het beeldkwaliteitsplan Roozendries vast te stellen;
- III. De Welstandsnota Oisterwijk 2015 gewijzigd vast te stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan Roozendries onderdeel wordt van de Welstandsnota Oisterwijk 2015;
- III. De gewijzigde Welstandsnota op 6 mei 2016 in werking laten treden;
- IV. De bijgaande 'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries' vast te stellen, waarmee de zienswijze wordt beantwoord;

**Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
'Roozendries' en het gewijzigd vaststellen van de Welstandsnota Oisterwijk 2015.**

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 18 maart 2016,
afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling,
raadsvoorstel nr. 16 / 14;

met inachtneming van de volgende overwegingen:

Aan de Prinses Margrietstraat in Moergestel was tot voor kort het gebouw 'De Roozendries' gelegen. Deze maatschappelijke functie is beëindigd waarmee de locatie kan worden herontwikkeld. Er is een plan opgesteld voor de bouw van 9 grondgebonden woningen.

Op 23 mei 2015 heeft het college ingestemd met het plan dat voor de locatie is opgesteld. Op 23 juni 2015 zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard. Er wordt voorgesteld om een aantal andere (ambtshalve) aanpassingen door te voeren in het plan.

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat kostenverhaal plaatsvindt via de gronduitgifte.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;
- II. Het beeldkwaliteitsplan Roozendries vast te stellen;
- III. De Welstandsnota Oisterwijk 2015 gewijzigd vast te stellen, waarbij het beeldkwaliteitsplan Roozendries onderdeel wordt van de Welstandsnota Oisterwijk 2015;
- III. De gewijzigde Welstandsnota op 6 mei 2016 in werking laten treden;
- IV. De bijgaande 'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries' vast te stellen, waarmee de zienswijze wordt beantwoord;

- V. De zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- VI. Overeenkomstig de 'nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Roozendries' de zienswijze ongegrond te verklaren;
- VII. het ontwerpbestemmingsplan 'Roozendries' gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - A. Wat betreft de toelichting wijzigingen aan te brengen, waarbij de in de nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling genoemde aanpassingen worden verwerkt, zoals in het bijgevoegde concept vast te stellen bestemmingsplan is verwerkt.

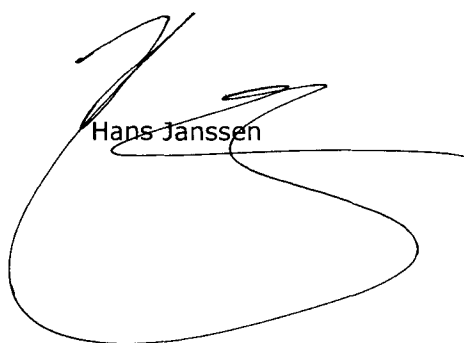
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 21 april 2016

de griffier,



Nelleke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen