

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2012/12149	Begrotingswijziging	Nee
Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Openbaar	Ja

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14-08-2012;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 11-09-2012;

gelet op de betreffende bepalingen in de Gemeentewet en de Wro;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPKastanjehof-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart, peildatum juli 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 27-09-2012

De raad voornoemd.

De griffier,

B.A.M. Rijsbergen

De voorzitter,

L.C. Poppe de Looff

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert"

Algemene gegevens

Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Begrotingswijziging	Nee
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer

Aan de raad,

Samenvatting

Maas-Jacobs heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van zestien zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimtes voor bewoners van Amarant aan de Molenstraat 90-98, een commerciële ruimte en zes grondgebonden woningen, waarvan twee patio's voor senioren, ter hoogte van de Kastanjelaan te Zundert. Het verzoek betreft een herontwikkeling van het gehele gebied tussen Molenstraat 90-98 en Dennenlaan 9; voormalige locatie Vorsselmans. De gemeente maakt het initiatief mede mogelijk door de aankoop van de gronden behorende bij de woning aan Dennenlaan 9. Deze gronden zijn noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. De gronden blijven in eigendom van de gemeente. De woning aan Dennenlaan 9 wordt gesloopt en de vrijgekomen gronden worden ingericht als entree van de nieuwe woonbuurt, conform het in het Rapport van de Klankbordgroep Uitwerking Kastanjelaan (KUK) gegeven eindadvies door de klankbordgroep.

Teneinde de ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren is op kosten van Maas-Jacobs een bestemmingsplan opgesteld dat na ambtelijke beoordeling in vooroverleg en inspraak is gebracht. De formele bestemmingsplan procedure is gestart met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

Aanleiding

Maas-Jacobs (hierna: de initiatiefnemer) heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van zestien zorgappartementen en bijbehorende algemene ruimtes voor bewoners van Amarant aan de Molenstraat 90-98, een commerciële ruimte en zes grondgebonden woningen, waarvan twee patio's voor senioren, ter hoogte van de Kastanjelaan te Zundert. Het verzoek betreft een herontwikkeling van het gehele gebied tussen Molenstraat 90-98 en Dennenlaan 9; voormalige locatie Vorsselmans. Door uw besluit van 28 september 2010 om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop en de bijkomende kosten van het pand aan Dennenlaan 9 te Zundert maakt de gemeente het initiatief mede mogelijk.

Het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Zundert/Wernhout" uit 1997 staat de ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplan procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Het onderhavige bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert" is opgesteld om bovengenoemde ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

Op 8 november 2011 heeft het college het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan besproken. Het college heeft met het voorontwerp ingestemd en besloten dit voorontwerp op de wettelijk voorgeschreven wijze in procedure te brengen. Vanaf 17 november 2011 heeft het voorontwerp gedurende een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn tien reacties ingediend. De reacties zijn opgenomen in het inspraakverslag "Kastanjehof te Zundert", welke het college op 24 april 2012 heeft vastgesteld. De ingediende reacties hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerp.

Op 24 april 2012 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst is het verplichte kostenverhaal (op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro) van met name de voor de ontwikkeling benodigde civiele werkzaamheden 'anderszins' verzekerd.

Gelijktijdig met het aangaan van de anterieure overeenkomst heeft het college op 24 april 2012 ingestemd met (het in procedure brengen van) het ontwerpbestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert". Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 3 mei 2012 gedurende zes weken (tot en met 13 juni 2012) ter inzage gelegen. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is kennis gegeven van de terinzagelegging door publicatie in de Zundertse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan behoeft wel ambtshalve te worden aangepast. Deze aanpassingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doelstelling

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt binnen programma 3 'Ontwikkeling openbare ruimte', product 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Doelstellingen hierbij zijn o.a. "het verbeteren van de woonomgeving van de centrumbewoners en het minimaal in stand houden van het huidige voorzieningenniveau in het centrum van Zundert (project Centrumplan)" en "het komen tot een goede ruimtelijke indeling van het gemeentelijk grondgebied binnen de bebouwde kom". Onderhavige ontwikkeling draagt direct bij aan het realiseren van de eerder genoemde doelstellingen uit de Programmabegroting 2011-2014.

Verantwoordelijkheid raad

Het (on-)gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan, of het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onderbouwing

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve aanpassingen

Ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden de volgende ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan voorgesteld:

- In de regels zijn abusievelijk omschrijvingen en regels opgenomen die geen relatie hebben met onderhavig plan. Deze regels zijn verwijderd.
- Enkele tekstuele omissies en spelfouten worden gecorrigeerd en de redactie van de regels is op een aantal punten aangepast.
De aanpassingen hebben als doel meer duidelijkheid te geven over het aantal zorgwoningen dat gerealiseerd mag worden in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'gestapeld'. Daarnaast wordt nu nog duidelijker gemaakt dat de zorgwoningen uitsluitend als zorgwoningen gebruikt mogen worden.
- De verbeelding is bij de bestemming 'Centrum' en bij de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'gestapeld' zodanig aangepast, dat het maximaal aantal zorgwoningen per genoemde bestemming duidelijker aangeven is. De bestemming 'Tuin' gelegen voor de 'patiowoningen' is 40 centimeter versmald. Bij de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'gestapeld' is nu op een vlak een maatvoeringsaanduiding opgenomen.

Exploitatieplan

Omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist. Hiertoe dient op grond van artikel 6.12 Wro door uw raad expliciet besloten te worden.

Verzoek eerdere bekendmaking

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in het bestemmingsplan "Kastanhof te Zundert" hebben geen betrekking op provinciaal belang. Aangezien Gedeputeerde Staten geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld om een dergelijk verzoek in te dienen.

Risico's

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van de overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt. In de overeenkomst is bovendien een planschadeverhaalovereenkomst opgenomen waarin afspraken zijn gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer.

Consequenties voor de middelen:

In de anterieure overeenkomst zijn reeds afspraken gemaakt over de financiële consequenties. Ook de kosten voor de procedure zijn in de overeenkomst opgenomen. Op 28 september 2010 heeft uw raad besloten om het investeringskrediet 1.09.01 (Uitwerking centrumvisie) te verhogen voor aankoop en bijkomende kosten van het pand Dennenlaan 9 te Zundert.

Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.BPKastanjehof te Zundert-VS01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart, peildatum juli 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
3. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Vervolg

Planning

Van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt 'onverwijld' kennis gegeven aan de provincie. Na een reactietermijn van zes weken, of eerder indien Gedeputeerde Staten aangeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, wordt het besluit tot gewijzigde vaststelling openbaar bekend gemaakt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze.

Daags na de bekendmaking wordt het bestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Daarnaast in het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn wordt de mogelijkheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend – op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Kastanjehof te Zundert" (2012/12156 en 2012/12157)

Zundert, 14-08-2012

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Loeff