

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Schouwland"

Algemene gegevens

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

Aan de raad,

Samenvatting

Het onderhavige bestemmingsplan is met name bedoeld om de in augustus 2011 onherroepelijk geworden bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de realisatie van 18 nieuwe grondgebonden woningen aan Schouwland 1 t/m 13, 15 en 17 en Rubertstraat 4, 6 en 8 in Rijsbergen, planologisch te verankeren in een nieuw bestemmingsplan. Ten behoeve van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 21 juni 2012 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp is volgend op het eerder ter inzage gelegde voorontwerp van het bestemmingsplan, waarbij in het voorontwerpbestemmingsplan aan Rubertstraat 2 een 19-de woning mogelijk wordt gemaakt. Deze 19-de woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan al reeds mogelijk, maar in onderhavige bestemmingsplan wordt het bouwvlak fysiek dichter naar de Rubertstraat gelegd.

Inleiding

Aanleiding

Op 21 oktober 2008 heeft het college besloten de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) op te starten voor de realisering van 19 grondgebonden woningen aan Schouwland 1 t/m 13, 15 en 17 en Rubertstraat 2 t/m 8 in Rijsbergen. De Kok Bouwgroep (hierna: DKB) is de initiatiefnemer van dit woningbouwproject en ontwikkelt zelf 18 grondgebonden woningen. De 19-de woning wordt door Van Hassel Makelaars O.G. op de markt gebracht. Voor een deel van de woningen heeft DKB een overeenkomst met Stichting Thuisvester gesloten zodat 'Maatschappelijk Gebonden Eigendom'-woningen kunnen worden gerealiseerd.

Als goede ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure art. 19.1 WRO is gebruik gemaakt van het door Compositie 5 opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "Hooiberg fase II deel 2, Schouwland Rijsbergen". Zowel het ontwerp-vrijstellingsbesluit als het voorontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 30 oktober 2008 gedurende een periode van zes weken (t/m 10 december 2008) voor inspraak ter inzage gelegen. De omwonenden zijn rechtstreeks via een schrijven d.d. 24 oktober 2008 op de hoogte gesteld. Op 13 november 2008 is een inspraakavond georganiseerd. In januari 2009 bleek dat niet alle omwonenden bovengenoemde kennisgeving d.d. 24 oktober 2008 hadden ontvangen. Daarom is bij brief van 23 januari 2009 een extra zienswijzentermijn gegeven

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 25-10-2012

Registratienummer: 2012/14228

Agendapunt: 10

van 26 januari t/m 9 februari 2009. Daaropvolgend is nogmaals een inspraakavond georganiseerd, te weten op 10 maart 2009. Vervolgens heeft er op 10 september 2009 een overleg plaatsgevonden tussen een delegatie van omwonenden, de gemeente en initiatiefnemer. Op 1 september 2010 is bovendien nogmaals een bijeenkomst belegd met betrokkenen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-vrijstellingsbesluit en het voorontwerp bestemmingsplan zijn bij het college zes schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn nog een aantal mondelinge zienswijzen ingediend tijdens de informatieavonden op 13 november 2008 en 10 maart 2009 en het overleg met een delegatie van omwonenden op 1 september 2010. Het zienswijzenverslag met, dat zowel voor de vrijstellingsprocedure als voor de bestemmingsplanprocedure is opgesteld, is op 28 september 2010 door het college vastgesteld en op 28 oktober 2010 aan alle reclamanten toegezonden. De door de reclamanten ingediende reacties/zienswijzen vormden geen aanleiding de vrijstelling niet te verlenen. Wel zijn de bouwplannen op enkele punten aangepast om tegemoet te komen aan de wensen van de reclamanten. Op 30 september 2010 heeft DKB de bouwaanvraag voor 18 woningen ingediend.

Met inachtnaam van het vastgestelde zienswijzenverslag is een ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 december 2010 opgesteld en aangeleverd, in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is integraal verbonden met het vrijstellingsbesluit. Vervolgens is bij brief van 21 december 2010 een verklaring van geen bezwaar aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Bij brief van 22 februari 2011 is deze verklaring verleend onder nr. C2009715/2408649.

Zoals eerder is aangegeven heeft het college op 28 september 2010 het zienswijzenverslag vastgesteld en besloten een vrijstelling conform artikel 19 lid 1 WRO te verlenen. Op 14 maart 2011 is het vrijstellingsbesluit getekend. Door ondertekening van het vrijstellingsbesluit is de vrijstelling conform artikel 19 lid 1 WRO en de gevraagde bouwvergunning verleend. De kennisgeving hieromtrent is in de Zundertse Bode van 16 maart 2011 gedaan. In de kennisgeving is vermeld dat de bouwvergunning, inclusief de daarbij horende bescheiden en tekeningen vanaf 17 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage liggen.

Zowel op 26 april 2011 als op 29 april 2011 is door twee belanghebbenden bezwaar gemaakt. Echter bij brief van 24 mei 2011 heeft één belanghebbende zijn bezwaar ingetrokken. Het bezwaar van de andere belanghebbende is in beslissing op bezwaar van 5 juli niet-ontvankelijk verklaard. Tegen de beslissing op bezwaar is binnen de gestelde termijn geen beroep ingesteld. Uiteindelijk is de bouwvergunning met vrijstelling op 22 augustus 2011 onherroepelijk geworden.

Om vervolg te geven aan de bestemmingsplanprocedure is het 'oude' ontwerpbestemmingsplan van 9 december 2010 geactualiseerd naar de huidige wet- en regelgeving. In de 'Aanleiding' van hoofdstuk 1 is duidelijk(er) aangegeven dat het om een planologische verankering gaat van de reeds onherroepelijk geworden vrijstelling met bouwvergunning. Dit om enige duidelijkheid te verschaffen in de gedateerdheid van de onderzoeken.

Ten behoeve van het project Schouwland is in 2007 een samenwerkingsovereenkomst (sok) opgesteld en ondertekend door DKB en Gemeente Zundert. In de sok is een financiële regeling tussen ontwikkelaar en gemeente afgesproken.

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 25-10-2012

Registratienummer: 2012/14228

Agendapunt: 10

Aangezien er een nieuwe ruimtelijke procedure wordt opgestart, waarbij een kleine afwijking van de verleende bouwvergunning optreedt (verplaatsen bouwvlak Rubertstraat 6) en een fysieke verplaatsing plaatsvindt van de bestaande bouwvlak aan Rubertstraat 2, is in juni 2012 een aanvullende planschadeovereenkomst opgesteld en met de initiatiefnemer aangegaan. In de planschadeovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime.

Om de verleende bouwvergunning met vrijstelling planologisch te verankeren en de opgestarte bestemmingsplan-procedure een verder vervolg te geven, heeft het college in zijn vergadering van 12 juni 2012 ingestemd met (het in procedure brengen van) het ontwerpbestemmings plan "Schouwland". Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens vanaf 21 juni 2012 gedurende zes weken (tot en met 1 augustus 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 door één belanghebbende gebruik gemaakt. Daarnaast wordt voorgesteld het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen. De ingediende zienswijze en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Doelstelling

De planologische verankering van de onherroepelijk geworden bouwvergunning met vrijstelling in een bestemmingsplan valt binnen programma 3 'Ontwikkeling openbare ruimte' en binnen de doelstelling "het komen tot een goede ruimtelijke indeling van het gemeentelijk grondgebied binnen de bebouwde kom".

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

Tijdens de ter inzage termijn is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingekomen binnen de wettelijk voorgeschreven termijn en gelet hierop ontvankelijk. De ingediende zienswijze is beantwoord in het 'Zienswijzenverslag' behorende bij het bestemmingsplan "Schouwland". Het zienswijzenverslag is als bijlage bij onderhavige raadsvoorstel opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en derhalve tot gewijzigde vaststelling van het plan. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ambtshalve aanpassingen

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan aanpassingen behoeft. Dit ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht. Kort samengevat houdt de voorgestelde aanpassingen het volgende in:

- De verbeelding dient dusdanig te worden aangepast, dat op het geprojecteerde bouwvlak aan Rubertstraat 2 de bouwaanduiding 'nokrichting' wordt opgenomen. Op deze manier is aangegeven dat de nokrichting evenwijdig dient te zijn aan de voorgevel om zodoende rekening te houden met de aanwezige monumentale bomen.
- Voorgesteld wordt om in de regels onder artikel 6.2.1 lid g de tekst: 'ter plaatse van de bouwaanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting evenwijdig aan de voorgevel te worden gebouwd.' toe te voegen.

Naar aanleiding van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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 "Schouwland" 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 samenwerkingsovereenkomst en een aanvullende planschadeovereenkomst aangegaan. Door het sluiten van de overeenkomsten is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt. In de overeenkomsten zijn afspraken 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 aangepaste overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de financiële consequenties.

Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. Het 'Zienswijzenverslag' behorende bij het bestemmingsplan "Schouwland" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Schouwland", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPschouwland-OW02 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 april 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Schouwland" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. 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.

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

1. Bestemmingsplan "Schouwland" (2012/8242 en 8249)
2. Zienswijzenverslag behorende bij het bestemmingsplan "Schouwland" (2012/14246 en 2012/14278 en 2012/14279)
3. Zienswijze (2012/12076)

Zundert, 18-09-2012

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looff

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Schouwland"

Algemene gegevens

Reg.nr. raadsvoorstel	2012/14228	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. 18-09-2012;

gehoord het advies van de commissie Grondgebied d.d. 09-10-2012;

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

besluit:

1. Het 'Zienswijzenverslag' behorende bij het bestemmingsplan "Schouwland" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Schouwland", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPschouwland-OW02 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 april 2012, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Schouwland" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. 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 25-10-2012

De raad voornoemd.

De griffier,

B.A.M. Rijsbergen

De voorzitter,

L.C. Poppe-de Looff