

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp, T.H.R. Zwiers
Raadsvergadering van : 2 november 2017
Agendering en agendanummer : RA 0901
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseonnr : 763576

Stukken ter inzage:

1. Bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen
2. Bijlagenboek
3. Nota van zienswijzen

Gevraagd raadsbesluit

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en tevens te besluiten dat een ambtshalve wijziging van de Verbeelding aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.MarktMolenstraatZB-BP40.

(Publieks)Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen heeft ter visie gelegen vanaf 26 april tot en met 6 juni 2017. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad.

De zienswijze wordt in de Nota van zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan. Wel is, op verzoek van de projectontwikkelaar, de Verbeelding aangepast. De exacte locatie van de ingang van de parkeergarage is, vanwege een verbeterde interne routing, aangepast. Hiertoe is ligging van de aanduiding (os), zijnde de ontsluiting van deze parkeergarage, op de Verbeelding gewijzigd.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Molenstraat-Markt-Doelstraat in Zevenbergen gewijzigd vast te stellen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Met de vaststelling van het Masterplan Centrum Zevenbergen door de gemeenteraad in juni 2011 is de koers voor de noodzakelijke revitalisering van het centrum van Zevenbergen uitgestippeld. De ontwikkeling van de deellocatie Molenstraat maakt hiervan onderdeel uit. Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met de ontwikkeling van deze locatie. Met ontwikkelaar Synchron is in januari 2016 een locatie ontwikkelingsovereenkomst gesloten om de realisatie van hun plan met supermarkt, parkeergarage, 21 stadswoningen en appartementen en overige commerciële ruimten mogelijk te maken. Met het aangaan van deze overeenkomst heeft de gemeente de rol op zich genomen om de in het gebied aanwezige panden te verwerven en het bestemmingsplan voor de locatie te wijzigen zodat de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk plaats kan vinden.

Het Masterplan Centrum Zevenbergen beoogt de stapsgewijze opwaardering van het centrum van Zevenbergen. Het Masterplan is gebaseerd op 5 principiële keuzes en ingrepen. Elk van de deellocaties binnen de totale centrumontwikkeling draagt bij aan de versterking van het centrum op één of meer van deze 5 punten:

1. Een compacte winkelstructuur;
2. Ruim baan voor horeca, recreatie en cultuur;
3. Meervoudig ruimtegebruik en het belang van wonen;
4. Een bereikbaar centrum (parkeren en ontsluiting);
5. Het centrum als verblijfs- en ontmoetingsplek van Zevenbergen.

De deellocatie Molenstraat is binnen de centrumontwikkeling dé locatie als het gaat om het versterken en compact maken van de winkelstructuur (1). Daarnaast draagt de ontwikkeling met een parkeergarage bij aan de totale parkeeroplossing voor het nieuwe centrum (4) op een goed te ontsluiten locatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het natuurlijk aanwezige hoogteverschil tussen Doelstraat en Molenstraat en door meervoudig ruimtegebruik (3) ontstaat bovendien ook ruimte om nieuwe woningen terug te brengen in het gebied. Door de beperkte toevoeging van horeca (2) op de Markt neemt de levendigheid van het plein toe, hetgeen bijdraagt aan het versterken van het centrum als verblijfs- en ontmoetingsplek (5).

Met het initiatiefplan van Synchron wordt concreet invulling gegeven aan deze punten. Het plan omvat – kort samengevat – 21 stadswoningen en appartementen, commerciële ruimtes (waaronder een Dirk supermarkt) en een bovengrondse parkeergarage met een capaciteit van 147 parkeerplaatsen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het initiatiefplan planologisch mogelijk.

De gemeente is in gesprek met alle grondeigenaren in het gebied over de verwerving van de aanwezige panden. Inmiddels is met een groot deel daarvan overeenstemming bereikt. Dit proces verloopt conform planning en binnen de financiële kaders van de vastgestelde projectexploitatie.

Om te komen tot een planologische wijziging van het plangebied, zodat de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk plaats kan vinden, heeft het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied vanaf 26 april t/m 6 juni 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen.

De indiener van deze zienswijze is van mening dat door een andere inrichting van het gebied de bestaande 3 woningen aan de Markt behouden kunnen blijven. Tevens doet hij daarbij het verzoek om ook de panden aan het begin van de Molenstraat te behouden.

De zienswijze wordt in de Nota van zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan. Wel is, op verzoek van de projectontwikkelaar, de Verbeelding aangepast. De exacte locatie van de ingang van de parkeergarage is, vanwege een verbeterde interne routing, aangepast. Hiertoe is ligging van de aanduiding (os), zijnde de ontsluiting van deze parkeergarage, op de Verbeelding gewijzigd.

Het bestemmingsplan kan dan ook, naar aanleiding van die ambtelijke aanpassing, gewijzigd worden vastgesteld.

Belang

Het realiseren van een supermarkt, parkeergarage, 21 stadswoningen en appartementen en overige commerciële ruimten in het centrum van Zevenbergen.

Centrale vraag

Kan ingestemd worden met de gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan om de beoogde realisatie planologisch mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van een supermarkt, parkeergarage, 21 stadswoningen en appartementen en overige commerciële ruimten in het centrum van Zevenbergen.

Kaders

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Argumenten

Pro

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 besloten akkoord te gaan met de ontwikkeling van deze locatie. Tevens heeft de gemeenteraad daarbij de projectexploitatie voor dit project vastgesteld.

Contra

Deze zijn niet meer aan de orde gelet op het reeds genomen raadsbesluit d.d. 17 december 2015 en de gesloten overeenkomst met de ontwikkelaar.

Alternatief

Ook deze zijn niet meer aan de orde.

Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt in de Nota van zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

Wel is, op verzoek van de projectontwikkelaar, de Verbeelding aangepast. De exacte locatie van de ingang van de parkeergarage is, vanwege een verbeterde interne routing, aangepast. Hiertoe is ligging van de aanduiding (os), zijnde de ontsluiting van deze parkeergarage, op de Verbeelding gewijzigd.

Financiële consequenties

Dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure (opstellen bestemmingsplan, uitvoeren onderzoeken en leges) worden betaald uit de door de raad vastgestelde projectexploitatie.

Wat betreft de verwerving van de opstallen binnen het plangebied kan worden medegedeeld dat inmiddels met ongeveer 70% van de eigenaren van de te verwerven panden overeenstemming is bereikt. In hoofdstuk 7 van de Toelichting is een passage opgenomen over een eventueel noodzakelijke onteigening. Een separaat voorstel met betrekking tot de onteigeningsprocedure zal nog aan de raad worden aangeboden.

Subsidieverwerving

Voor de procedure tot het vaststellen van dit bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Communicatie

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan weer 6 weken ter inzage

gelegd. Tegen de vaststelling staat voor degene die een zienswijze heeft ingediend beroep open bij de Raad van State. Tegen de gewijzigde vaststelling van de Verbeelding staat voor iedereen beroep open.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Verdere planning:

Hoorzitting	21 september 2017
Commissie FI	3 oktober 2017
Vaststelling door de raad	26 oktober 2017
Ter inzage vastgesteld bestemmingsplan	9 november t/m 20 december 2017
Geen beroep bij Raad van State:	
Onherroepelijk bestemmingsplan	21 december 2017
Beroep bij Raad van State:	
Onherroepelijk bestemmingsplan	PM

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 5 september 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de loco-secretaris, de burgemeester,

B.G.M. Cornel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 2 november 2017

De raad van de gemeente Moerdijk,

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Molenstraat-Markt-Doelstraat" in Zevenbergen vanaf 26 april tot en met 6 juni 2017 ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de Moerdijkse Bode;

dat bij de gemeenteraad tegen dit ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de (on)gegrondheid van deze zienswijze wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen;

dat een verbeterde interne routing in de parkeergarage heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van de Verbeelding;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2017, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 3 oktober 2017;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. te besluiten in te stemmen met de Nota van zienswijzen en tevens te besluiten dat een ambtshalve wijziging van de Verbeelding aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan "Molenstraat-Markt-Doelstraat" in Zevenbergen gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het GML-bestand NL.IMRO.1709.MarktMolenstraatZB-BP40.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 2 november 2017
de griffier,

H.D. Tiekstra

de voorzitter,

J.P.M. Klijs