Raadsvergadering d.d. 14 juli 2011

Voorstel no. 45-2011

Agenda no. 6

Aan
de Raad.

Voorstel:

1. te besluiten op grond van artikel 3.8, lid 1 (Wro) het bestemmingsplan "St. Nicolaashof - Gouwzee", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO. 0385.bpStNicolaashof-vg01 met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpStNicolaashof.vg01.dgn met de daarbij behorende regels, toelichting, bijlagen bij de toelichting - gewijzigd - vast te stellen;
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
3. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting:
Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische planologische regeling voor het gebied waar de zorgcentra St. Nicolaashof en Gouwzee zijn gesitueerd. Deze regeling staat de nieuwbouw van het nieuwe zorgcomplex St. Nicolaashof en een herstructurering van de openbare ruimte toe. Het plan omvat tevens een beheerregeling van het gebied St. Nicolaashof en Gouwzee.
Het ontwerp van het bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 april 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiele consequenties en dekkingsmiddelen:
Aangezien het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, niet noodzakelijk.

Gevolgde Procedure:
Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp vastgesteld op 4 januari 2011. Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op gebruikelijke wijze bekend gemaakt dat burgemeester en wethouders een nieuw bestemmingsplan voorbereiden voor het gebied St. Nicolaashof en Gouwzee. Met ingang van 14 januari 2011 heeft het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden door toezending van het voorontwerp bestemmingsplan aan de wettelijk voorgeschreven overleginstanties. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de "Nota van beantwoording overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening" die in de bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Op 5 april 2011 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp vastgesteld, waarna met ingang van 7 april 2011 het ontwerp-bestemmingsplan (bestaande uit de verbeelding, de regels, de toelichting en bijlagen) gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Awb met mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen. Deze procedure is voorafgegaan door een bekendmaking in de Nivo, de Stadskrant en de Staatscourant, alsmede op de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens tijdig digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld middels de website via een link naar de landelijke voorziening RO-online.
Daarnaast zijn de instanties die betrokken waren in het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro conform de wettelijke bepalingen in kennis gesteld van de start van de bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerp met kennisgeving is tevens aan diegene toegezonden die in de basisregistratie kadaster staat vermeld als eigenaar van die gronden (c.q. als beperkt gerechtigde op de betrokken gronden).

Binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling volgt binnen 2 weken de bekendmaking van het vaststellingsbesluit en vervolgens gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het plan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Dit raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "St. Nicolaashof - Gouwzee" wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad op 14 juli 2011.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:
Over het voorontwerpbestemmingsplan is geen officiële inspraak gehouden. Wel zijn er twee informatiebijeenkomsten geweest. Gedurende de termijn van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan kon een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Het door de raad vast te stellen bestemmingsplan zal opnieuw ter visie worden gelegd (vooraf bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze).

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:
De vaststelling van het bestemmingsplan past binnen de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken, vastgelegd in de op 1 maart 2011 gesloten Grondexploitatieovereenkomst.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:
Gelet op gemaakte privaatrechtelijke afspraken niet aan de orde (en zeker nu ook geen zienswijzen zijn ingediend).

Tijdpad van realisatie:
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad op 14 juli 2011 en de publicatie van het vaststellingsbesluit binnen veertien dagen vanaf datum raadsbesluit gaat vervolgens de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de beroepstermijn is het bestemmingsplan van kracht.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:
N.v.t.

Personele aspecten:
Dit project wordt uitgevoerd binnen de bestaande formatie.

Toelichting op het voorstel:
De gemeente is al enige tijd met de Stichting De Zorgcirkel in overleg om te komen tot een herontwikkeling van het gebied waar de zorgcentra St. Nicolaashof en Gouwzee zijn gesitueerd. Directe aanleiding vormt de herontwikkeling van het zorgcentrum St. Nicolaashof. De huidige bebouwing voldoet voor een groot gedeelte niet meer aan de huidige gebruikseisen en zal derhalve worden gesloopt. Het nieuwbouwprogramma in aantallen wooneenheden zal nagenoeg gelijk blijven aan de huidige situatie, maar de opzet van het centrum verandert en komt tegemoet aan de huidige eisen die aan zorgvoorzieningen worden gesteld. De sloop/nieuwbouw wordt voorts aangegrepen om tot een betere stedenbouwkundige inpassing van het centrum in zijn omgeving te komen. Er is sprake van het beter toegankelijk maken c.q. herstructurering van de openbare ruimte. Het zorgcentrum de Gouwzee zal alleen intern worden verbouwd en blijft dus behouden.

©ev

Zoals bekend is er in verband met de herontwikkeling van het woonzorgcomplex St. Nicolaashof/Gouwzee tussen de Stichting de Zorgcirkel en de Gemeente overeenstemming bereikt over de samenwerking, hetgeen bekrachtigd is in een op 1 maart 2011 gesloten grondexploitatieovereenkomst. Inmiddels is al een bouwvergunningaanvraag ingediend voor de verbouwing van het verzorgingscomplex. Een omgevingsvergunning is al eerder verleend voor een tijdelijke accommodatie voor de opvang van de bewoners van de beide complexen voor de duur van maximaal vijf jaar. De tijdelijke accommodatie is intussen in gebruik genomen.

Bijgaand treft u het bestemmingsplan St. Nicolaashof – Gouwzee ter vaststelling aan waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en op basis waarvan t.z.t. na onherroepelijk worden de bouwvergunning worden verleend.

Omtrent het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er twee informatie-bijeenkomsten geweest en heeft er geregeld overleg plaatsgevonden met omwonenden om zaken met betrekking tot verkeer, parkeerproblematiek e.d. op voorhand op te lossen. Ook heeft er overleg plaatsgevonden met een omwonende met betrekking tot mogelijke overlast van de interne restaurantvoorziening in het nieuwe verzorgingscomplex. Gelijktijdig met de totstandkoming en procedure met betrekking tot dit bestemmingsplan is er gewerkt aan een herziening van het Horecabeleid 2003. Inmiddels is de Nota bestemmingsregeling Horeca-activiteiten 2011 in de raadsvergadering van 26 mei 2011 vastgesteld. De interne restaurantvoorziening valt volgens de Nota bestemmingsregeling Horeca activiteiten 2011 onder het begrip “ondersteunende horeca”. Teneinde te voldoen aan de meest actuele inzichten is het noodzakelijk gebleken de criteria uit deze Nota over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Op blz 15 van de regels hebben wij ambtshalve bij artikel 10.2 onder sub b de volgende bepaling toegevoegd: “Voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondersteunende horeca, daar waar dit in hoofdstuk 2 expliciet is geregeld, geldt dat moet worden voldaan aan de volgende criteria:

1. de horeca-activiteit mag uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit plaatsvinden;
2. de openingstijden van de horeca-activiteiten voor zover die gerelateerd zijn aan de maatschappelijke functie, zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
3. de toegang tot de horeca-activiteit is dezelfde toegang van de hoofdactiviteit; dus geen aparte ingang voor het horecagedeelte;
4. de ondersteunende horecavoorziening dient alleen tijdens openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn. Verhuur aan derden tijdens en buiten openingstijden voor regulier gebruik ten behoeve van feesten en partijen is niet toegestaan;
5. ten behoeve van de ondersteunende horeca is geen terras toegestaan;
6. voor de horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt anders dan in het verzorgingscomplex;
7. loketverkoop aan de straat van dranken en/of etenswaren of verkoop daarvan in de inrichting in open verbinding met de straat is niet toegestaan”.

Ook is de begripsbepaling voor “ondersteunende horeca” in de regels onder artikel 1.24 ambtshalve aangepast en geactualiseerd aan de laatste inzichten die voortvloeien uit de eerdergenoemde Nota.

Voorts zijn in de toelichting ambtshalve enkele ondergeschikte redactionele c.q. tekstuele aanpassingen verwerkt. Deze hebben inhoudelijk geen consequenties.

Het bestemmingsplan kan derhalve thans gewijzigd worden vastgesteld. Het voorstel is dan ook daartoe over te gaan.

Bijlage:

- het bestemmingsplan “St. Nicolaashof - Gouwzee”, inclusief toelichting, regels en verbeelding.
- Bijlagen behorend bij dit bestemmingsplan;

Edam-Volendam, 14 juni 2011
Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
mr. D.K.W. Hendriks.	W.J.F.M. van Beek.

©ev

GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Voorstel no. 45-2011

Agenda no. 6

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2011;

Gelet op de artikelen 3.8, 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 1.2.4, lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

B e s l u i t :

I. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;

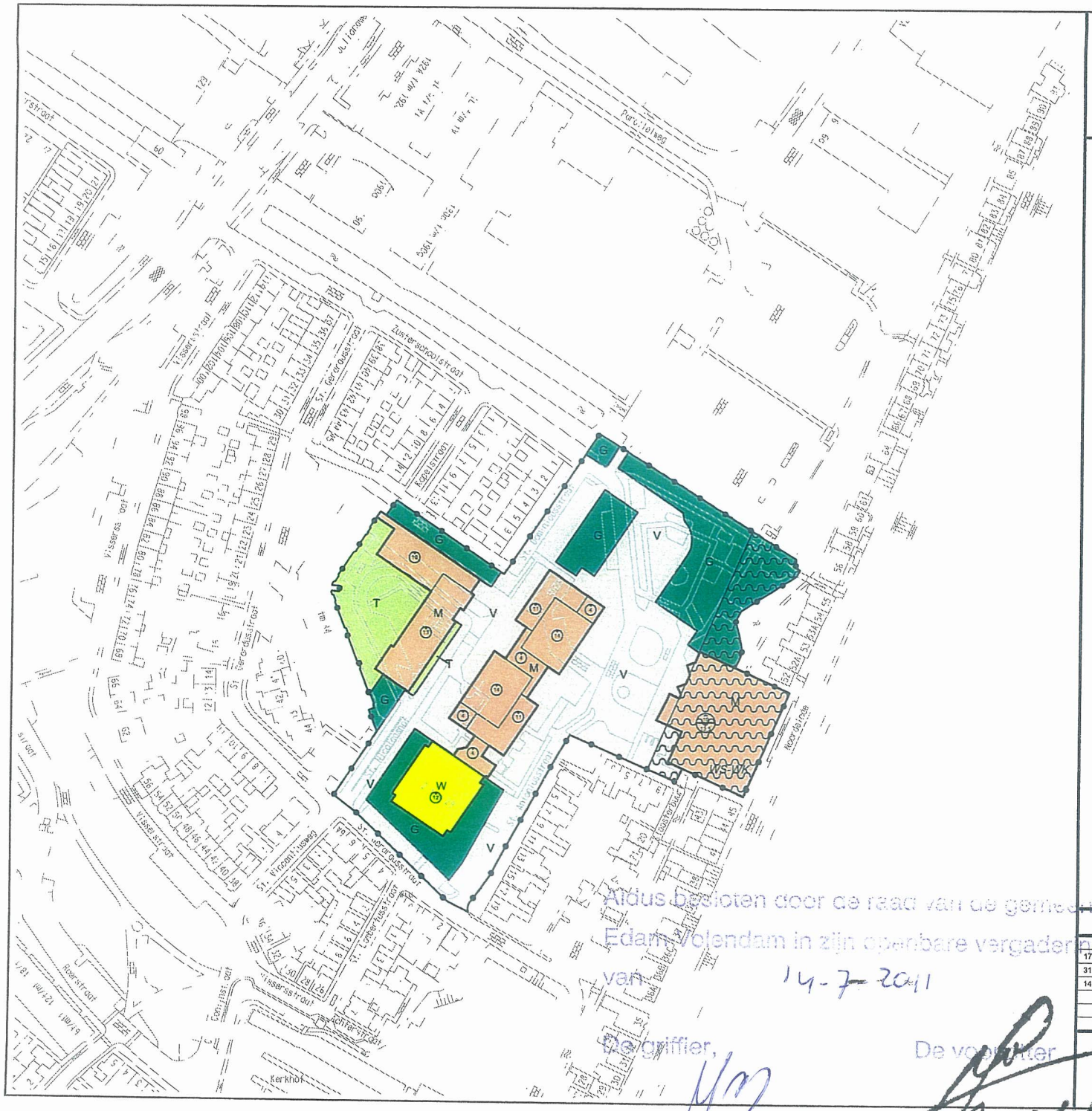
II. op grond van artikel 3.8, lid 1 (Wro) het bestemmingsplan "St. Nicolaashof - Gouwzee", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO. 0385.bpStNicolaashof-vg01 met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpStNicolaashof.vg01.dgn met de daarbij behorende regels, toelichting en bijlage bij de toelichting - gewijzigd - vast te stellen;

III. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
d.d. 14 juli 2011.

De griffier, De voorzitter,

©ev



Gemeente Edam-Volendam

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (nv) — nutsvoorziening

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 4 — maximale bouwhoogte (m)
- topografische gegevens en bestaande ondergrond
  maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaringen

- topografische gegevens en bestaande ondergrond
- bestemmingsgrens

0 25 75m

N

Aldus besloten door de raad van de gemeente Edam-Volendam in zijn openbare vergadering van 14-7-2011

De griffier,

De voorzitter

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Edam-Volendam
17 december 2010	Voorontwerp	Gemaakt door	Van Riezen & Partners Bureau voor planologie en planontwikkeling FREDERIKPLEIN 1 1017 XK AMSTERDAM T.: 020 – 625 70 23 F.: 020 – 625 63 76 H.: vanriezenenpartners.nl E.: info@vanriezenenpartners.nl
31 maart 2011	Ontwerp		
14 juli 2011	Vastgesteld		
	Voorlopige voorziening Raad van State	Schaal	1 : 1000
	Beroep Raad van State	Plancode	NL.IMRO.0385.bpStNicolaashof-vg01

Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan St. Nicolaashof-Gouwzee.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering,
van 14-7-2011

De griffier,

De voorzitter,