

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad.

Agendapunt : 13

Datum : 15 mei 2014

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland'

case	14.000976	raadsvoorstel	14.004971
programma/paragraaf	plannen fysieke leefomgeving	budgethouder	ir. J. Gideonse
portefeuillehouder(s)	J.P. Sinke	stellers	P.G. Driesprong en J.K. van Rooijen-van den Berg
behandeld in opinieraad	ja	afdeling	REO

Voorstel

R&B Wonen is voornemens om, samen met Zorggroep Ter Weel, een woonzorgcomplex te realiseren aan de Vliedbergstraat en op de voormalige Inkeloortstraat in Rilland. Het bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland' is opgesteld om de door R&B Wonen voorgestane ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Voorgesteld wordt over te gaan tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en tot het leveren van een bijdrage in de aanlegkosten van een openbare wandelverbinding.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
secretaris

A.J. Huisman
burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

RAADSBEHANDELING

Conform aangenomen

Gewijzigd aangenomen

Overig

voor:

tegen:

by hamerby

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nummer 14.004971 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland',

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 ter inzage heeft gelegen, en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal Informatie' van het plaatselijke Advertentieblad alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging twee zienswijzen zijn ingediend;

dat degenen die zienswijzen hebben ingediend in de gelegenheid zijn geweest deze zienswijzen mondeling toe te lichten in de op 6 mei 2014 gehouden vergadering van de opinieraad, die daarbij optrad als hoorcommissie;

dat hetgeen tijdens deze vergadering naar voren is gebracht, samengevat is verwoord in de toelichting op het raadsvoorstel 14.004971;

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

BESLUIT

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

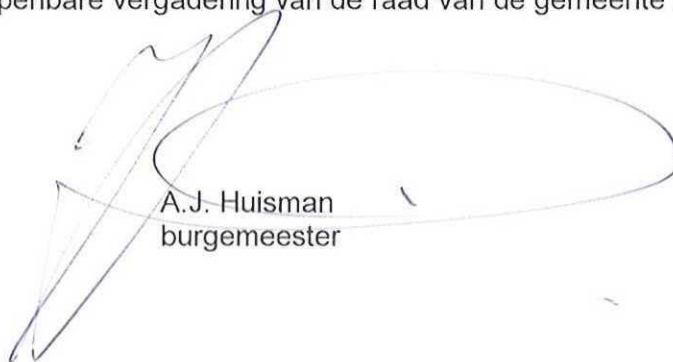
1. de zienswijze van de heer P.M.L. van der Putten met de voorgestelde beantwoording ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. de zienswijze van de heer J. Weststrate met de voorgestelde beantwoording ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland' met planidentificatie NL.IMRO.0703.05RiBP-Vliedberg-va01 – waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie juli 2013 en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de totaal te ontvangen bijdrage ad € 155.272,-- als volgt te verdelen:
 - a. een bedrag van € 53.000,-- ten gunste te brengen van de exploitatie als vergoeding voor ambtelijke uren;
 - b. een bedrag van € 68.272,-- te storten in de 'voorziening onderhoud wegen' ten behoeve van de te realiseren civieltechnische werken;
 - c. een bedrag van € 34.000,- te declareren bij de Stichting R&B Wonen na aanleg van de benodigde brandkranen, afvalvoorziening en rioolaansluitingen;

6. de gesaldeerde verkoopopbrengst van € 35.000,- te storten in de algemene reserve en te oormerken ten behoeve van het aanleggen en inrichten van de in het voorstel genoemde openbare wandelroute.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reimerswaal, gehouden op 27 mei 2014.



T. Jansen
raadsgriffier



A.J. Huisman
burgemeester

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

De Stichting R&B Wonen is van plan om samen met Zorggroep Ter Weel een woonzorgcomplex te realiseren aan de Vliedbergstraat en op de voormalige Inkeloortstraat in Rilland. Het project houdt de bouw in van 20 (senioren)appartementen (door R&B Wonen) en 3 woningen voor psychogeriatrische patiënten (door Zorggroep Ter Weel). Het complex zal aan het bestaande appartementengebouw 'Oostkilhoek' worden vastgebouwd.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Rilland' uit 2004. De vigerende bestemming is 'Woondoeleiden'. Op een deel van het perceel ligt een verkeersbestemming in verband met de (inmiddels verwijderde) Inkeloortstraat. De gronden met een woonbestemming zijn alleen ter plaatse van de inmiddels gesloopte woningen voorzien van een bouwvlak. Het realiseren van het geprojecteerde appartementencomplex is niet mogelijk binnen de huidige bestemmingsregeling. Om de voorgestane ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het nieuwe bestemmingsplan 'Vliedbergstraat Rilland' opgesteld.

Het verhaal van plankosten en de afwenteling van het planschaderisico is geborgd in een anterieure overeenkomst met R&B Wonen. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de plankosten die R&B Wonen moet betalen aan de gemeente, de kosten voor de aanleg van 48 parkeerplaatsen in het openbaar gebied en een bijdrage van de gemeente voor de aanleg van een - op termijn openbaar toegankelijk - wandeltraject achterlangs het nieuw te realiseren woonzorgcomplex en de Oostkilhoek.

Argumenten

Van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vliedbergstraat' ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tevens zijn de wettelijke overlegpartners (op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Bro) te weten: provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio Zeeland op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

1. Zienswijze van de heer P.L.M. van der Putten, Valckenisseweg 66, 4411 AM Rilland

De heer Van der Putten verzoekt om bij de besluitvorming omtrent het nieuwe woonzorgcomplex rekening te houden met een adequate erfafscheiding tussen het nieuw te bouwen complex en zijn perceel aan de Valckenisseweg 66. Hij vindt dat temeer noodzakelijk omdat de tuin van het complex een openbaar toegankelijk gebied wordt. Tevens wil hij voorkomen dat zijn huidige rechten worden aangetast en dat hem eenzijdig verplichtingen worden opgelegd.

De heer Van der Putten merkt op dat hij eventuele schade die ontstaat door de nieuwbouw ruimschoots vergoed wil zien.

Overweging

Al in een vroeg stadium zijn de heer en mevrouw Van der Putten geïnformeerd over de plannen van R&B Wonen op de desbetreffende locatie aan de Vliedbergstraat. In dit gesprek waar R&B Wonen en gemeente bij aanwezig waren, heeft de heer Van der Putten reeds aandacht gevraagd voor de gewenste erfafscheiding. De zienswijze ziet vooral op de uitvoeringsfase. Er zal door de initiatiefnemer, zodra de inrichting van de tuin en het openbaar gebied uitgewerkt is, in contact getreden worden met de heer en mevrouw Van der Putten over de aan te leggen erfafscheiding. Het perceel van de heer en mevrouw Van der Putten maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Er zullen dan ook geen bestaande rechten worden aangetast en/of eenzijdige verplichtingen worden opgelegd.

R&B Wonen is verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat aan omliggende panden als deze het gevolg zijn van de nieuwbouwactiviteiten die door hen gepleegd worden. R&B Wonen verplicht de aannemer die de bouw zal gaan uitvoeren daarom een zogenaamde CAR-verzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt schade aan omliggende panden die als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten kunnen worden veroorzaakt. Overigens wordt de bouw zo georganiseerd dat de kans dat er schade aan omliggende panden ontstaat zo veel als mogelijk wordt geminimaliseerd.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betrokken partijen bij de inrichting van het gebied hebben wel aandacht voor de situatie en zullen, zodra er meer bekend is over de inrichting, in contact treden met de indiener van de zienswijze.

2. Zienswijze van de heer J. Weststrate, Vliedbergstraat 2, 4411 AJ Rilland

Samenvatting reactie

De heer Weststrate wil met zijn zienswijze voorkomen dat zijn huidige rechten worden aangetast en dat hem eenzijdig verplichtingen worden opgelegd. Voorts verzoekt hij om bij de besluitvorming omtrent het nieuwe woonzorgcomplex rekening te houden met een brede groenstrook tussen het nieuw te bouwen complex en zijn perceel aan de Vliedbergstraat 2. Hij vindt dat temeer noodzakelijk omdat de tuin van het complex een openbaar toegankelijk gebied wordt.

De heer Weststrate merkt op dat hij eventuele schade die ontstaat door de nieuwbouw ruimschoots vergoed wil zien. Voorts vreest de heer Weststrate voor derving van licht en zon door de hoogte van het gebouw.

Overweging

Het perceel van de heer Weststrate maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Er zullen dan ook geen bestaande rechten worden aangetast en/of eenzijdige verplichtingen worden opgelegd.

Al in een vroeg stadium zijn de heer en mevrouw Weststrate door R&B Wonen geïnformeerd over de plannen op de desbetreffende locatie aan de Vliedbergstraat. De zienswijze ziet vooral op de uitvoeringsfase. Bij de inrichting van de tuin en het openbaar gebied zal hier dan ook aandacht aan besteed worden. Er zal door de initiatiefnemer, zodra de inrichting van de tuin en het openbaar gebied uitgewerkt is, in contact getreden worden met de heer en mevrouw Weststrate, om in onderling overleg tot een oplossing te komen.

De nieuwbouw van het woonzorgcomplex zal geen significante gevolgen hebben voor de lichtval en zon in de tuin en woning van de heer Weststrate. Het gebouw is op 12 meter van de perceelsgrens geprojecteerd en de nieuwbouw ligt ten westen van het perceel van de heer Weststrate. De reeds bestaande loods ten zuiden van het perceel van de heer Weststrate heeft meer gevolgen voor de lichtval en de zon op zijn perceel.

R&B Wonen is verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat aan omliggende panden als deze het gevolg zijn van de nieuwbouwactiviteiten die door hen gepleegd worden. R&B Wonen verplicht de aannemer die de bouw zal gaan uitvoeren daarom een zogenaamde CAR-verzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt schade aan omliggende panden die als gevolg van de nieuwbouwactiviteiten kunnen worden veroorzaakt. Overigens wordt de bouw zo georganiseerd dat de kans dat er schade aan omliggende panden ontstaat zo veel als mogelijk wordt geminimaliseerd.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De betrokken partijen bij de inrichting van het gebied hebben wel aandacht voor de situatie en zullen, zodra er meer bekend is over de inrichting, in contact treden met de indiener van de zienswijze.

Anterieure overeenkomst

Volgens de anterieure overeenkomst zal de exploitatiebijdrage € 106.772,-- bedragen. Volgens deze overeenkomst zal de exploitatiebijdrage ad € 106.772,--, alsmede de bijdrage aan compensatie extra afvalwaterbelasting groot € 14.500,-- door R&B Wonen worden voldaan voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Een gedeelte van de exploitatiebijdrage, groot € 53.772,-- is bestemd voor de aanleg van de noodzakelijke parkeerplaatsen en de overige civieltechnische inrichting ten behoeve van het complex, aan de voorzijde van het gebouw. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor de aanleg van twee brandkranen, de afvalvoorziening en de huisaansluitingen voor riolering (zowel voor de afvoer van afvalwater (droogweerafvoer of DWA) en voor regenwaterafvoer (hemelwaterafvoer of HWA)). De kosten hiervan, begroot op € 34.000,--, zullen te zijner tijd direct worden doorberekend aan R&B Wonen.

Koop/ruilakte tussen gemeente en R&B Wonen

Om het woonzorgcomplex te kunnen realiseren dient R&B Wonen grond van de gemeente te kopen. Het gaat om de voormalige Inkeloortstraat (circa 500 m²). Daarnaast verwerft R&B Wonen een strook grond met beukenhaag van de gemeente (circa 840 m²), die noodzakelijk is als door R&B Wonen in stand te houden bladhoudende haag. Onderzoek heeft uitgewezen dat met deze haag van minimaal 2,5 meter hoog, de afstand van boomgaard tot gevoelige bestemming (het woonzorgcomplex) kan worden teruggebracht van 50 meter naar 5 meter. Daartegenover wordt door de gemeente een stukje grond aan de voorzijde van het complex verworven (138 m²) dat na realisering van het project openbaar wordt.

Als laatste verwerft R&B Wonen van de gemeente een stukje grond (circa 25 m²) dat noodzakelijk is voor het bouwen van een fietsenstalling voor de bewoners van de Oostkilhoek. Na de bouw van het woonzorgcomplex komt de huidige fietsenstalling te vervallen.

De koop en verkoopprijs is gerelateerd aan de prijs die in de Grondprijsbrief 2014 zijn vastgelegd voor 'gronden, maatschappelijk onbebouwd', zijnde € 30,-- per m². Totaal levert dit de gemeente een bedrag op van circa € 35.000,--.

Dit bedrag wordt vervolgens ingezet voor het leveren van een bijdrage aan de kosten van aanleg van de tuin achter het nieuw te realiseren woonzorgcomplex. In de gehouden overleggen is gesproken over de wens van de gemeente om van de tuin van het woonzorgcomplex en de tuin achter de Oostkilhoek een *openbaar wandelgebied* te maken. Voor het maken van een ommetje is echter ook toestemming nodig van de huidige bewoners van de Oostkilhoek. De vereiste meerderheid van stemmen om dit wandeltraject door te kunnen laten gaan is nog niet behaald. Aangezien het wandelpad nog niet kan worden doorgetrokken achterlangs de Oostkilhoek, en op het 'ommetje' nog zal moeten worden gewacht tot voldoende bewoners van de Oostkilhoek akkoord gaan met het openbaar toegankelijk maken van hun achtertuin, zal conform ons besluit van 8 april 2014 een bedrag van € 17.500,-- aan R&B Wonen worden betaald als de tuin achter het nieuwe complex is gerealiseerd, en de resterende € 17.500,-- zodra gebleken is dat het complete openbare wandeltraject wordt gerealiseerd. R&B Wonen heeft hiermee ingestemd. Aangezien het om een bedrag gaat dat hoger is dan € 25.000,-- wordt uw raad voorgesteld in te stemmen met het leveren van deze bijdrage.

Overlegresultaten

Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over het project met de initiatiefnemers, de architect van het nieuwe complex, het stedenbouwkundig adviesbureau en de gemeente. Over de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst heeft diverse malen overleg plaatsgehad tussen R&B Wonen en de gemeente.

Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan aan Gedeputeerde Staten en het Waterschap Scheldestromen gezonden. Het vastgestelde plan wordt eveneens voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend en een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend, kan gedurende de

termijn van terinzagelegging tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Lasten, baten en dekking

De initiatiefnemer is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd van € 106.772,--, onder meer als dekking van de plankosten. Op basis van overleg en onderhandeling met R&B Wonen is vastgesteld dat € 53.772,-- zal worden aangewend om de noodzakelijke parkeerplaatsen en de overige civieltechnische inrichting ten behoeve van het complex aan de voorzijde van het gebouw aan te leggen. Daarnaast betaalt R&B Wonen nog een bedrag van € 14.500,-- voor 'compensatie extra vuilwaterbelasting' en € 34.000,-- voor de aanleg van brandkranen, afvalvoorziening en huisaansluitingen. Dit laatstgenoemde bedrag wordt door de gemeente voorgefinancierd en na afronding gedeclareerd.

Het vooraf te ontvangen bedrag is als volgt opgebouwd:

Civieltechnische werken	€ 53.772,--
Plankosten (gemeentelijke uren)	€ 53.000,--
Compensatie extra vuilwaterbelasting	€ 14.500,--
Totaal	€ 121.272,--

De bijdrage voor de gemeentelijke uren komen ten gunste van de exploitatie. Voor de ontvangsten met betrekking tot de civieltechnische werken (inclusief compensatie) wordt voorgesteld deze gelden te storten in de voorziening onderhoud wegen. Vanuit deze voorziening zullen de benodigde werkzaamheden worden gefinancierd.

De verkoop van de in het advies genoemde gronden levert een bedrag op van € 35.000,--. Dit bedrag dient vervolgens als dekking voor de door R&B Wonen gevraagde bijdrage van € 35.000,-- aan het inrichten van het openbaar wandeltraject achter het nieuwe complex. De Stichting R&B Wonen neemt de andere helft van de aanlegkosten voor haar rekening.

Omdat de inrichting van het openbaar wandeltraject niet direct zal worden gerealiseerd wordt voorgesteld om de ontvangen opbrengst van € 35.000,-- te storten in de algemene reserve. Het bedrag zal geoormerkt blijven om de inrichting te kunnen voltooien.

Standpunt opinieraad

Voorafgaand aan behandeling in de besluitraad is het bestemmingsplan voorgelegd aan de opinieraad in zijn vergadering van 6 mei 2014. De opinieraad is tevens als hoorcommissie opgetreden voor diegenen die zienswijzen hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Gereed voor besluitvorming. Opvoeren als hamerstuk.