



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	22 februari 2018
Datum B&W-besluit:	16 januari 2018
Afdeling:	Ontwikkeling en handhaving
Behandelend ambtenaar:	G.J. Andriessen / Annie Kruijzen
Portefeuillehouder:	Jansen
Corsanummer:	2018.00134

Onderwerp

Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Gerwen Zuidoost

Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Gerwen Zuidoost van 22 februari 2018;
2. Het bestemmingsplan 'Gerwen Zuidoost' ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPGerwenZO2016-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, met dien verstande dat de toelichting wordt verduidelijkt met betrekking tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Landschapsinvesteringsregeling ;
3. te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gerwen Zuidoost'.
4. te besluiten Afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

Inleiding

De gemeente heeft op 1 december 2016 in het kader van het project Gerwen Zuidoost een koop-/anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met Gerwen ZO b.v.. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van woningbouw in Gerwen. De gemeente heeft met de heer Bunthof een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten voor het realiseren van 1 vrijstaande woning op het perceel Ter Warden 5, recht tegenover het project Gerwen Zuidoost.

Op 21 november 2017 heeft Gerwen ZO b.v. een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het project Gerwen Zuidoost en de woning aan de Ter Warden 5. Het college heeft op grond van de bovengenoemde anterieure overeenkomsten de inspanningsverplichting de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. De initiatiefnemers hebben een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze leidt tot een nadere toelichting in het bestemmingsplan voor de toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De dorpsraad Gerwen is zeer verheugd dat ontwerpbestemmingsplan "Gerwen ZO" ter inzage heeft gelegen en heeft 2 adviespunten:

1. De dorpsraad adviseert om het bouwverkeer via de, nog als zodanig in te richten ontsluiting via de Polder, Kerkakkers en de Smits van Oyenlaan te laten verlopen. De geadviseerde ontsluiting voor het bouwverkeer wordt door de ontwikkelaar meegenomen in het plan bouw- en woonrijp maken en moet door de gemeente worden goedgekeurd.



2. Daarnaast adviseert de dorpsraad om de definitieve ontsluiting tweeledig te realiseren: zowel via de Ter Warden als via De Polder en Kerkakkers. Het bestemmingsplan voorziet in deze wijze van verkeersontsluiting en vormt daarmee de planologische basis voor de uitwerking in het inrichtingsplan Gerwen Zuidoost.

Dit raadsvoorstel gaat in op de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Wat willen we bereiken

Doel van het vaststellen van het bestemmingsplan Gerwen Zuidoost is om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het woningbouwinitiatief integraal te onderbouwen. Dit met als uiteindelijke doel om een vastgesteld bestemmingsplan te krijgen op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de realisatie van 76 woningen.

Argumenten

1.1 De Nota van Zienswijzen bevat de noodzakelijke motivering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Ter motivering van uw besluit heeft het college een Nota van zienswijzen opgesteld. In deze nota is de ingediende zienswijze in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd.

2.1 Ondergeschikte aanvullingen toelichting

De ingebrachte zienswijzen van Gedeputeerde Staten zijn niet gegrond. Wel leiden de zienswijzen er toe dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt. De toelichting wordt op een aantal punten aangevuld en er worden enkele passages verwijderd. Deze aanpassingen zijn een nadere verfijning van de toelichting en leiden als gevolg daarvan niet tot een andere inhoud van de toelichting en dus niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Stimuleren leefbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw in Gerwen Zuidoost mogelijk gemaakt. Door de bouw van 76 woningen wordt de groei van het inwoneraantal van Gerwen mogelijk gemaakt. De groei van het aantal inwoners kan een positieve bijdrage leveren voor het instandhouden van de voorzieningen.

2.3 Met het bestemmingsplan geven we uitvoering aan de anterieure overeenkomsten

Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat het college de inspanningsverplichting op zich neemt het bestemmingsplan te doen laten vaststellen.

2.4 Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestemmingsplanprocedure afgerond.

Het vaststellen van het bestemmingsplan Gerwen Zuidoost dient ter uitvoering van de bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat daartegen nog wel beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1 De raad moet expliciet besluiten over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan; in dit geval is een exploitatieplan niet nodig.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een beginselplicht dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is



voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de kosten van de grondexploitatie middels een anterieure overeenkomst verzekerd. De betalingen zijn gefaseerd en het betaalschema is zo opgesteld dat er dekking is voor de kosten op het moment dat we de kosten ook daadwerkelijk maken. Als extra zekerheid is er een concerngarantie verstrekt voor 50% van de koopsom. Het risico dat de 2 bedrijven die zich garant verklaren voor de concerngarantie beiden failliet gaan en dat op dat moment de door de gemeente gemaakte kosten nog niet betaald zijn is dermate klein, dat de in overeenkomst opgenomen gemeentelijke plankosten hiermee voldoende verzekerd zijn. Het risico dat de bedrijven failliet gaan en de opvolgende grondeigenaar / contractant voor de gemeente hun overige verplichtingen vanuit de overeenkomst, bijvoorbeeld wat betreft het bouw- en woonrijp maken van het plangebied dat voor rekening en risico van de 2 bedrijven wordt uitgevoerd, niet nakomt of kan komen wordt ook niet groot geacht. Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld te worden. Als er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, moet de gemeenteraad daarover expliciet besluiten.

4.1 Bij vaststellen van het bestemmingsplan kan de Crisis- en Herstelwet van toepassing worden verklaard

In artikel 3.1 van bijlage van de Crisis en herstelwet is bepaald dat op plannen die voorzien in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied, de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Voorliggend plan voorziet in de bouw van maximaal 76 woningen en dus is dat hier het geval. Door toepassing van de Crisis- en herstelwet wordt het beroepsrecht tegen het bestemmingsplan beperkt en worden striktere eisen aan het beroepsschrift gesteld. Dit betekent dat beroepsgronden in het beroepsschrift moeten zijn opgenomen. Aanvullende gronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Tevens doen de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) binnen zes maanden uitspraak als er (hoger) beroep wordt ingesteld (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en herstelwet). De regeling is bedoeld voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten, om zo bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient deze bepaling in het besluit opgenomen te worden. In concept vaststellingsbesluit is een dergelijke bepaling opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 Uw besluit staat open voor beroep

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan een beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Beroep schort de inwerkingtreding niet; wel een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Gerwen Zuidoost' vaststellen.

Planning

In de anterieure overeenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen indien het bestemmingsplan niet uiterlijk binnen twee jaar na ondertekening van de overeenkomst is vastgesteld en niet uiterlijk binnen 3 jaar na ondertekening van de overeenkomst onherroepelijk.



Communicatie

In samenwerking met de dorpsraad en de ontwikkelaar zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden voor alle geïnteresseerden. De omgeving en de kopers zijn actief betrokken bij het ontwikkelen van de onderhavige woningbouwplannen. Daarnaast heeft Gerwen ZO b.v. haar plannen aan bewoners gepresenteerd. Vanwege de intensieve betrokkenheid van dorpsraad en inwoners heeft het college besloten om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure geen inspraakprocedure te doorlopen. Wettelijk is dat ook niet verplicht voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard wordt de wettelijke bestemmingsplanprocedure wel gevolgd met mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan Gerwen Zuidoost ter inzage heeft gelegen, is een inloopmiddag gehouden over het bestemmingsplan. Op deze middag hebben slechts 2 personen zich gemeld met vragen. Voorafgaand aan de inloopmiddag hebben de ontwikkelaar en de gemeente samen met enkele omwonenden en leden van de dorpsraad een rondwandeling gemaakt om de mogelijke effecten van het woningbouwproject op de bestaande situatie te bespreken.

De toepassing van de Crisis- en herstelwet dient in het vaststellingsbesluit en de publicatie van de vaststelling van bestemmingsplan kenbaar te worden gemaakt.

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Gemeentebled en de Staatscourant.

Wat mag het kosten

Voor Gerwen ZO is reeds een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2016 is de geactualiseerde grondexploitatie Gerwen ZO vastgesteld. De kosten die voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gemaakt, zijn opgenomen in de grondexploitatie. Het resultaat van de laatst vastgestelde grondexploitatie Gerwen ZO op contante waarde bedraagt € 653.450,- (prijspeil 1-1-2017).

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- 2018.00698 Zienswijze Gedeputeerde Staten d.d. 11 januari 2018
- 2018.00761 Nota van zienswijzen
- 2017.19754 Ontwerpbestemmingsplan Toelichting
- 2017.19765 Bijlage 1 van de Toelichting 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit (alle overige bijlagen bij de toelichting kunnen in de leeskamer van de raad worden ingezien)
- 2017.19755 Ontwerpbestemmingsplan Regels
- 2017.19756 Ontwerpbestemmingsplan Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.H.M. van Vlerken

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Gerwen Zuidoost

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018;

overwegende dat het ontwerp van dit plan ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 2 december 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen, en dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingekomen;

dat de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen;

dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluit geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

dat in verband met het vorenstaande voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Gerwen Zuidoost van 22 februari 2018;
2. Het bestemmingsplan 'Gerwen Zuidoost' ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPGerwenZO2016-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, met dien verstande dat de toelichting wordt verduidelijkt met betrekking tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Landschapsinvesteringsregeling ;
3. te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gerwen Zuidoost'.
4. te besluiten Afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 februari 2018

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.F. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA