

Gemeente Waalwijk	Raadsvoorstel	Agendanr: R1.6-18 Kenmerk: 17-0122495 VERGADERING WAALEWIK CONFORM
--------------------------	----------------------	---

Datum collegevergadering:	12 december 2017
Onderwerp:	Vaststellen ontwerp-bestemmingsplan Mercatorlaan 1

25 JAN 2018

Bijl. Nr. 9/R1.6-18

0.Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan Mercatorlaan 1 heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 26 oktober 2017 gedurende 6 weken (t/m 6 december 2017) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend.

De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan Mercatorlaan 1 vast te stellen.

Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

1.Wat is de aanleiding?

Ontwikkelaar Sustay wil de locatie van voormalig verzorgingshuis Samarja aan de Mercatorlaan in Waalwijk transformeren naar een kleinschalig woongebied en 44 grondgebonden eengezinswoningen in de vrije huur- en koopsector. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.

Bij besluit van 4 april 2017 heeft het college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Samarja. De raad is met raadsvoorstel d.d. 20 april 2017 over de plannen geïnformeerd waarbij zij hebben aangegeven geen reactie kenbaar te maken op het voornemen om medewerking te verlenen aan het voorontwerp bestemmingsplan en hierop inspraak te verlenen, waarbij de termijn van terinzagelegging werd vastgesteld op 4 weken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zowel de inspraak als het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen.

Bij besluit van 10 oktober jl. heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Mercatorlaan 1 heeft daarop, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 26 oktober 2017 gedurende 6 weken (t/m 6 december 2017) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend.

2.Wat willen we bereiken en waarom?

Het doel is te komen tot een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan om genoemde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.Wat gaan we daarvoor doen?

Met dit bestemmingsplan is er een actueel beleidskader voor bouwen en hergebruik van de locatie van Samarja en kan het planinitiatief worden gerealiseerd.

4.Beleidsvrijheid JA

Mits passend binnen rijks- en provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte) en de gemeentelijke beleidskaders.



5. Wat zijn de financiële consequenties?

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

De realisering van het beoogde plan is een particulier initiatief op grond die geen eigendom van de gemeente is. Voor de bouw en exploitatie van het beoogde initiatief heeft de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over een te betalen exploitatiebijdrage, verhaal van eventueel toegekende planschade en inrichting en overdracht van (toekomstig) openbaar gebied. Met het tekenen van een exploitatieovereenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft de gemeente gewaarborgd.

Afgesproken is ook dat ontwikkelaar op zijn kosten een bestemmingsplan op laat stellen. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, kan het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan achterwege blijven. Hier dient de raad op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een expliciet besluit over te nemen.

6. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van met ingang van 15 juni 2017 gedurende 4 weken (t/m 12 juli 2017) voor een ieder ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende de inspraakperiode zijn geen schriftelijke reacties ingediend. Tijdens een informatie- en inspraakbijeenkomst op 27 juni is door een aantal omwonenden gereageerd op de stedenbouwkundige opzet van het plan aan de Gemma Frisiusstraat. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Aanpassing zag, gelet op het geringe aantal parkeerplaatsen in de Gemma Frisiusstraat, op het aanleggen van haakse parkeervakken in deze straat in plaats van langsparkeren. Achter de eerste rijwoningen in het plangebied zijn nu langsparkeren opgenomen in plaats van haakse parkeerplaatsen (parkeerplaatsen van langsparkeren zijn dus slechts omgewisseld). Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt niet af. Voorts heeft de wettelijk verplichte vooraankondiging op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden en heeft het bestemmingsplan het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen.

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt. Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van wijzigingen kan een ieder in beroep. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

8. Fatale beslisdatum NEE

Reden: de gemeente heeft beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

9. Bijlagen bij het voorstel

Zie het RaadsInformatieSysteem (RIS)

Gemeente Waalwijk	Raadsvoorstel	Agendanr: R1.6-18
		Kenmerk: 17-0122495

10.Voorstel

Wij stellen voor

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan Mercatorlaan 1 met ID nummer NL.IMRO.0867.bpWMercatorlaan001-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 26012017 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld



De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 12 december 2017,

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan Mercatorlaan 1 met ID nummer NL.IMRO.0867.bpWMercatorlaan001-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN 26012017 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2018.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,


G.H. Kocken

de voorzitter,


drs. A.M. P. Kleijngeld

