

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Uitbreiding Conijsberghe te Rijsbergen"

Algemene gegevens

Programma/ Paragraaf	3. Ontwikkeling openbare ruimte	Begrotingswijziging	Nee
Product	Ruimtelijke ontwikkeling	Portefeuillehouder	Weth. J. de Beer

Aan de raad,

Samenvatting

Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om de door Tektoon Planontwikkeling B.V. (hierna: de initiatiefnemer) gewenste ruimtelijke bouwontwikkeling inhoudende de realisatie van maximaal twaalf grondgebonden woningen in Rijsbergen, als uitbreiding van de al bestaande wijk Conijsberghe, juridisch-planologisch mogelijk te maken. In het plangebied zijn op basis van het vastgestelde bestemmingsplan "Centrumgebied Rijsbergen" uit 2012 al vier grondgebonden woningen mogelijk, waarvan er op dit moment al één is opgeleverd. Feitelijk is het dus een toevoeging van maximaal acht nieuwe grondgebonden woningen. De gronden waarop de vier woningen zijn opgenomen, worden in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan meegenomen en daarbij vindt een wijziging in de situering van de bouwvlakken plaats.

Het plangebied krijgt door de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls. Niet alleen door de realisatie van de woningen, maar ook door het herinrichten van het bestaande parkeerterrein. Het bestaande parkeerterrein achter de panden aan de Sint Bavostraat blijft in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein is op kosten van en ten behoeve van het plan door de initiatiefnemer als openbare parkeerplaats heringericht.

Ten behoeve van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 maart 2013 tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan er één uiteindelijk is ingetrokken. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen, waardoor het bestemmingsplan nu kan worden vastgesteld. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het verplichte kostenverhaal is door het sluiten van de overeenkomst 'anderszins' verzekerd.

Inleiding

Aanleiding

Sinds 2008 is sprake van de invulling van het onderhavige plangebied als uitbreiding van de bestaande buurt Conijsberghe. Op 13 oktober 2010 is met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of en op welke wijze het plangebied voor woningbouw ontwikkeld kan worden. Op dit moment is het plan inhoudelijk uitgewerkt.

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 26-09-2013

Registratienummer: 2013/12338

Agendapunt: 10

Op 20 november 2012 is een inloopavond voor de direct belanghebbenden georganiseerd. De belanghebbenden zijn op deze manier op de hoogte gesteld van de gewenste ontwikkeling. Tijdens de informatieavond konden de bewoners vragen stellen en op- en aanmerkingen maken. De avond was goed bezocht en de reacties waren over het algemeen positief.

Op 21 maart 2013 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Conijsberghe te Rijsbergen". Aansluitend heeft het ontwerpbestemmingsplan van 28 maart 2013 tot en met 8 mei 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan er één uiteindelijk is ingetrokken. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Op 21 maart 2013 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst is het verplichte kostenverhaal op basis van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verzekerd.

Doelstelling

In de Programmabegroting 2013-2016 staat onder het Programma Ontwikkeling openbare ruimte, product Wonen als doelstelling het optimaliseren van de woningvoorraad zoals aangegeven in de Woonvisie. Als activiteit is genoemd: uitvoeren van woningbouwprogramma per kern binnen kaders van de provincie, samenwerken met marktpartijen en corporaties en het bevorderen van passende woningbouwlocaties.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt tevens binnen het Programma Ontwikkeling openbare ruimte, product Ruimtelijke ontwikkeling. Doelstelling hierbij is om van de kern Rijsbergen een aantrekkelijke en goed functionerende dorpskern maken. Als activiteit is genoemd: Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Rijsbergen uitvoeren. De realisatie van het project Conijsberghe staat op de projectenlijst als urgent genoemd.

Onderhavige ontwikkeling draagt direct bij aan het realiseren van de eerder genoemde doelstellingen uit de Programmabegroting 2013-2016.

Verantwoordelijkheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan, of het besluit om een bestemmingsplan niet vast te stellen, is op basis van artikel 3.1 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Onderbouwing

Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Tijdens de terinzagelegging van zes weken zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingekomen binnen de wettelijk voorgeschreven termijn en gelet hierop ontvankelijk. Uiteindelijk is één zienswijze ingetrokken. De behandeling van de zienswijzen is verwoord in de 'Nota van zienswijzen' behorende bij het bestemmingsplan "Uitbreiding Conijsberghe te Rijsbergen". De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen vormen dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 26-09-2013

Registratienummer: 2013/12338

Agendapunt: 10

Exploitatieplan

Op 21 maart 2013 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie en planschade gesloten. Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins' is verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist. Hiertoe dient op grond van artikel 6.12 Wro door uw raad expliciet besloten te worden.

Risico's

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade gesloten. Door het sluiten van de overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van alle kosten die de gewenste ontwikkeling met zich mee brengt. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van eventueel inkomende planschadeverzoeken als gevolg van het wijzigen van het planologisch regime. De gemeente heeft daarmee het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer.

Consequenties voor de middelen:

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen' behorende bij het bestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen", als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.0879.BPuitbrconijnsbghe-VS01 met de daarbij behorende bestanden, ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergronden met bestandsnaam o_NL.IMRO.0879.BPuitbrconijnsbghe-VS01_ondergrond.dxf;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vervolg

Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt binnen twee weken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen" bekend gemaakt. De bekendmaking vindt plaats op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze in de Staatscourant, de Zundertse Bode, op www.zundert.nl en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daags na de bekendmaking wordt het bestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd en is het plan te raadplegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze termijn wordt de mogelijkheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende de eerder genoemde termijn beroep is ingesteld en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

Voorstel aan de raad

Datum Raadsvergadering: 26-09-2013

Registratienummer: 2013/12338

Agendapunt: 10

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen" (2013/12707)
2. Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Uitbreiding Conijnsberghe te Rijsbergen" (2013/12342)
3. Zienswijzen (2013/6008, 2013/6810, 2013/6888, 2013/9725).

Zundert, 20-08-2013

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

ing. F.J.J. Priem

L.C. Poppe-de Looff