

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan “Spoorstraat 157 Gennepe”

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

De paters van de Congregatie van de Heilige Geest wonen in het Gennepe klooster Libermannhof, gelegen aan de Spoorstraat 157. Het aantal paters dat woonachtig is in het klooster gaat de komende tijd toenemen in verband met het centraliseren van de leden van de Congregatie binnen Nederland. Een compleet nieuw woongebouw, met alle bijbehorende zorgvoorzieningen, is benodigd. Het bouwplan voorziet in een repeterend blok, aansluitend aan het bestaande hoofdgebouw, met eenzelfde volume als het complex dat in 2010 opgeleverd is. Dit beoogde nieuwe blok is gelegen buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan

“Gennepe Noord” van de gemeente Gennepe. Het bouwplan is daarom niet toegestaan. Om deze uitbreiding juridisch-planologisch vast te leggen is er een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt het nieuwe bouwvlak voor de locatie wettelijk geregeld. Op basis hiervan kan dan uiteindelijk de bouwvergunning worden verleend.

De initiatiefnemer is bereid de kosten te betalen voor de ambtelijke inzet en wil het risico van planschade dragen. Beiden zijn geregeld in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het college heeft op 14 juni 2011 besloten om in te stemmen met de anterieure overeenkomst.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en de vigerende bestemmingsplannen die voor het gebied van toepassing zijn.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

I. Beknopte planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de noordwestelijke hoek van de Spoorstraat en de Brabantweg in Gennepe. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op gronden met de kadastrale aanduiding gemeente Gennepe sectie D, nummer 987 en heeft een oppervlak van ca. 6400 m².

Voor een uitgebreide omschrijving van de doelstellingen en uitgangspunten die aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggen, verwijzen wij naar de desbetreffende paragrafen van de plantoelichting.

II. Bestemmingsplanprocedure

Het vigerende bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling niet toe. Dit kan worden opgelost door het voeren van een aparte bestemmingsplanprocedure, waarin de gewenste ontwikkeling wordt opgenomen. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de noodzaak om spoedig tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen wordt het voeren van een apart inspraaktraject niet noodzakelijk geacht. Het initiatief valt onder de uitzonderingenlijst van de provincie, waardoor geen vooroverleg met de provincie nodig is.

Voor het project dient een hogere waardeprocedure gevoerd te worden op basis van de Wet geluidhinder. De tervisielegging van het ontwerp hogere waarde besluit heeft plaatsgevonden tijdens de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp hogere waardenbesluit. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt een besluit genomen over het verlenen van hogere waarden. Dit is gemandateerd aan het afdelingshoofd Leefomgeving.

Het ontwerp bestemmingsplan “Spoorstraat 157 Gennepe” heeft met ingang van 7 juli 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn – ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bijlage bij het raadsbesluit zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Geadviseerd wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen grond anderszins verzekerd is. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 besluit ruimtelijke ordening. Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder meer wordt verstaan de bouw van een of meer woningen, de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen of de bouw van kassen, allen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m². Is het kostenverhaal verzekerd dan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt via een anterieure overeenkomst met de aanvrager. Wij stellen de raad derhalve voor om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

III. De ingediende zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. Alle brieven zijn ontvangen binnen de termijn van tervisielegging. De zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Voor de samenvatting en beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 157 Gennepe’ welke een bijlage vormt bij dit raadsbesluit.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De reclamanten worden na vaststelling van het bestemmingsplan bericht. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de website van de

gemeente, in de Maas- en Niersbode, in de Staatscourant en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden voor vaststelling per brief op de hoogte gebracht van de ontwerp reactie op hun zienswijzen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

In het Milieubeleidsplan 2009 – 2012 is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling één van de drie speerpunten. Er is echter nog geen beleid over dit thema geformuleerd. Om hier toch al op in te spelen, wordt in deze fase van planvorming zoveel als mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid. Bij het ontwerp van het woonzorgcomplex wordt daarbij onder meer gedacht aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier aandacht aan besteed.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na vaststelling in de Raad zal het plan nogmaals zes weken ter visie liggen. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht kan een ieder (mits belanghebbende) in beroep gaan. Verder staat beroep open voor degene die aan kan tonen dat hij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om zienswijzen in te dienen. Daags na deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij om een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd. In dat laatste geval zal de Raad van State eerst op deze voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan duidelijkheid over het moment van in werking treding.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De kosten van het bestemmingsplan zijn gedekt via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

VOORSTEL

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor om conform bijgevoegd concept te besluiten.

Afd. LO, nr. 2011/4220
Gennep, 13 september 2011

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Mevr. Mr. E.M.A.A. de Loo, burgemeester
Mevr. S.E.A. Canisius, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- bestemmingsplan “Spoorstraat 157 Gennep” inclusief bijbehorende stukken;
- nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 157 Gennep.

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 13 september 2011;

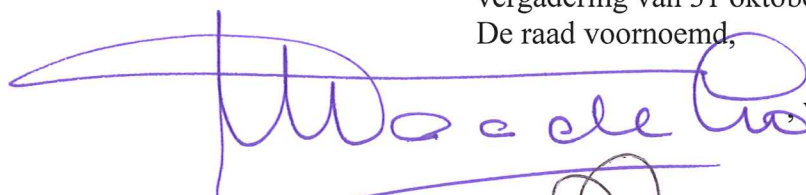
gelezen het voorstel van het presidium d.d. 26 september 2011;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 11 oktober 2011;

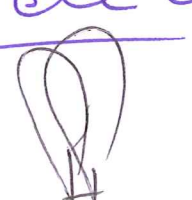
Besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 157 Gennep" van de gemeente Gennep en de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aan te passen zoals in de bijlage is aangegeven;
2. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
3. het bestemmingsplan "Spoorstraat 157 Gennep" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP10021SPOOR157GNP-VA01 en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP10021SPOOR157GNP-VA01.gml als onderdeel daarvan, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier met bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, vast te stellen;
5. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd;
6. aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de Inspectie Vrom Regio-Zuid te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 31 oktober 2011
De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier