

VOORSTEL

tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Plateel-Pottenbakker".

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

Initiatiefnemers hebben een plan ontwikkeld voor de realisatie van in totaal 17 woningen en een steunpunt op een deel van de ontwikkelingslocatie 'Omgeving Zwarteweg' te Milsbeek, plaatselijk bekend als omgeving Pottenbakker-Plateel. De ontwikkeling ziet op de realisatie van 4 aangegebouwde seniorenwoningen, 1 steunpunt/huiskamer, 1 appartement en 1 studio aan het Plateel en op de realisatie van 7 aangegebouwde woningen en 4 appartementen aan de Pottenbakker. In januari 2014 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen van donderdag 23 januari 2014 t/m woensdag 5 maart 2014. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend. Dit voorstel ziet op het innemen van een standpunt over de zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarnaast is het plandeel voor de genoemde 11 woningen recent gewijzigd naar 9 woningen aan de Pottenbakker. Dit vanwege de betere verkoopbaarheid van dergelijke woningen. Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast aan dit lagere aantal woningen.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en het vigerende bestemmingsplan dat voor het gebied van toepassing is.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

Beknöpfe planbeschrijving

Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van 4 aangegebouwde seniorenwoningen, 1 steunpunt/huiskamer, 1 appartement en 1 studio aan het Plateel en 9 woningen aan de Pottenbakker in Milsbeek. De voor het plangebied geldende uitwerkingsplannen lieten de gewenste ontwikkeling niet toe omdat ter plaatse het maximum woningaantal wordt overschreden en/of het type woning afwijkt. Dit is nu opgelost door deze bestemmingsplanprocedure waarin de gewenste ontwikkeling (functieverandering en de beoogde bebouwing mogelijk maken) is opgenomen. Wat betreft volkshuisvesting is van belang dat het hier om een locatie gaat waar reeds woningbouw mogelijk was middels uitwerkingsplannen. Het gaat dus niet om een geheel nieuwe woningbouwlocatie die wordt toegevoegd aan de planvoorraad.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 januari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijke en mondelinge zienswijzen indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

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. Met initiatiefnemers zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Wij stellen de raad derhalve voor om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

De ingediende zienswijzen

In de periode van tervisielegging zijn er twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is niet tijdig ingediend en zou feitelijk dus niet-ontvankelijk zijn. Toch is deze zienswijze zorgvuldigheidshalve meegenomen om inhoudelijk te kunnen behandelen. In een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State zal dit ontvankelijkheidsvraagstuk door de rechter definitief beantwoord worden.

Kort samengevat hadden de zienswijzen betrekking op de volgende onderwerpen:

- eventuele schade als gevolg van hoogwater door de ligging van het plangebied in het rivierbed;
- het gevreesde tekort aan parkeerplaatsen;
- de afmetingen van de parkeerplaatsen;
- de mogelijke afbreuk aan het straatbeeld door de afwijkende aard/uitstraling van de beoogde woningen.

Beide zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Belangrijkste aanpassing is dat in de planregels nog duidelijke verwezen wordt naar de Gennepse parkeernormen. Dit om een tekort aan parkeerplaatsen te voorkomen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website, in de Maas- en Niersbode, in de Staatscourant en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

DUURZAAMHEIDS PARAGRAAF

De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de omgevingsvergunningen om de woningen en het steunpunt te bouwen.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen beroep instellen. 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 de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat laatste geval zal de Raad van State eerst op deze voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan duidelijkheid over het moment van inwerkingtreding.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De stedenbouwkundige product- en proceskosten van het nieuwe bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het budget Ruimtelijke Ordening: Plateel-Pottenbakker.

VOORSTEL

1. In te stemmen met de beoordeling van zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Plateel-Pottenbakker' en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren, enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren en het bestemmingsplan hierop aan te passen;
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 "Plateel-Pottenbakker" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP13040PLATPOTTMIL-VA01, en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP13040PLATPOTTMIL-VA01.gml als onderdeel daarvan, 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 is verzekerd;
6. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de betreffende rijksdiensten 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.

Afd. LO, nr. 163890

Gennep, 9 december 2014

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Dhr. P.J.H.M. de Koning, burgemeester
Mevr. J.M. Nijland, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- Bestemmingsplan "Plateel-Pottenbakker" inclusief bijbehorende stukken

De volgende stukken zijn als bijlage meegezonden:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan Plateel-Pottenbakker

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 9 december 2014;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 6 januari 2015;

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 Plateel-Pottenbakker' en de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren, enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren en het bestemmingsplan hierop aan te passen;
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 "Plateel-Pottenbakker" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP13040PLATPOTTMIL-VA01, en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP13040PLATPOTTMIL-VA01.gml als onderdeel daarvan, 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 is verzekerd;
6. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de betreffende rijksdiensten 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 19 januari 2015.
De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier