Agendapunt commissie: 4

steller	telefoonnummer	email
C. Evers	678	cev@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	11raad00800	

onderwerp

Bestemmingsplan Rijt 2.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan “Rijt 2” betreft de herontwikkeling van de vestiging van Stichting Zuidzorg aan de Rijt 2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Ook zijn er geen ambtelijke wijzigingen, die tot aanpassing van het plan hebben geleid. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan “Rijt 2” ongewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

a. het bestemmingsplan “Rijt 2”, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPrijt2-VA01, ongewijzigd vaststellen;
b. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro vaststellen omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.

C. Aanleiding

Stichting Zuidzorg heeft in Valkenswaard twee vestigingen, te weten aan de Maastrichterweg en aan de Rijt. Voor Stichting Zuidzorg is het noodzakelijk de beide locaties samen te voegen. Enerzijds omdat de vestiging aan de Maastrichterweg niet meer geschikt is, anderzijds omdat Stichting Zuidzorg streeft naar samenwerkingsverbanden met andere zorgverleners zoals huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten en een centrum voor jeugd en gezin. De vestiging aan de Rijt 2 is gelegen in een woonservicezone, waardoor goed aansluiting gezocht kan worden bij genoemde zorginstanties. Echter, om dit te bereiken is herontwikkeling van deze vestiging noodzakelijk. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan “Valkenswaard Noord”, daarom is een planologische procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

D. Toelichting

Planinhoudelijk

Het bestemmingsplan “Rijt 2” maakt het mogelijk een verdubbeling van de ruimte op de locatie de Rijt te realiseren. Gelet op de beperkte mogelijkheden op het perceel is gekozen voor de toevoeging van één extra bouwlaag. De bovenbouw zal worden ingericht als kantoor en vergaderfaciliteit, de onderbouw zal met name worden gebruikt voor publiek toegankelijke functies. Het totaal bruto oppervlak van de vestiging aan de Rijt zal na samenvoeging circa 850 m^2 bedragen.

Gedurende het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn twee aspecten aan de orde geweest die een nadere toelichting vragen, te weten het parkeren en de Bomen Effect Analyse.

Parkeren
In de beleidsnota parkeernormering is bepaald dat bij ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Op grond van deze nota zijn voor de uitbreiding 9 extra parkeerplaatsen nodig. Het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen terrein is echter niet mogelijk, aangezien de 'footprint' van het huidige gebouw nagenoeg het volledige perceel beslaat. Bij besluit van 15 juli 2011 hebben wij daarom besloten de parkeerplaatsen aan te leggen op gemeentegrond in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen (zie hiervoor de afbeelding op pagina 25 van de toelichting van het bestemmingsplan). De grond blijft eigendom van de gemeente, maar Stichting Zuidzorg zal wel de aanleg van de parkeerplaatsen bekostigen. Een en ander is als zodanig vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Bomen Effect Analyse
Het plan heeft gedurende enige tijd stil gelegen als gevolg van een Bomen Effect Analyse (BEA) die uitgevoerd moest worden, in verband met de aanwezigheid van een aantal beeldbepalende bomen in de directe omgeving (zie bijlage 1 van het bestemmingsplan). Uit de BEA is gebleken dat de opbouw op het huidige gebouw mogelijk is met het behoud van de bomen. Wel dient een aantal voorwaarden in acht genomen te worden tijdens de bouw. De belangrijkste aanbeveling is het instellen van een Bomenwacht, die zowel tijdens de uitvoering als na de uitvoering de bomen controleert en in de gaten houdt. Daarnaast mogen er bij de 'beschermde bomenzone' géén graafwerkzaamheden, transport, opslag van (bouw)materialen, en lozingen van (afval)water plaatsvinden. Deze afspraken zijn eveneens vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst

Procedure bestemmingsplan Rijt 2
Nadat duidelijkheid was ontstaan over bovenstaande aspecten, is in het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse van belang zijnde instanties, te weten de VROM-inspectie, de provincie en het waterschap. Hiertoe is het voorontwerpbestemmingsplan "Rijt 2" voor advies toegezonden naar voornoemde instanties. De instanties hebben allen aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee inhoudelijk ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 13 oktober 2011 tot en met 23 november 2011 ter inzage gelegen. De direct omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook hebben geen ambtshalve wijzigingen ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast.

Vaststellen bestemmingsplan
Gelet op het voornoemde stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan "Rijt 2" zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPrijt2-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Kostenverhaal
Op basis van de nieuwe Wro dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld te worden voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen wat wordt verstaan onder een bouwplan. Hiervan is o.a. sprake als het bouwplan een uitbreiding van een gebouw betreft van ten minste 1.000 m2 of één of meer woningen. De geplande uitbreiding aan de Rijt 2 is slechts circa 410 m2 en er worden geen extra woningen gebouwd, de ontwikkeling aan de Rijt 2 kan dus niet worden gezien als een bouwplan. Derhalve wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Wel hebben wij met de ontwikkelende partij, Stichting Zuidzorg, een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De overeenkomst legt de afspraken vast tussen gemeente en Stichting Zuidzorg over omvang van het project, planologische procedure, beoogde bebouwing, kostenverhaal, betaling en zekerstelling. De ambtelijke kosten voor de ro-procedure worden verhaald conform de legesverordening, dit bedrag is opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst. Daarnaast zijn hierin de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen opgenomen en is Stichting Zuidzorg verplicht om een bankgarantie af te geven t.b.v. het herstel van de openbare ruimte. De kosten zijn hiermee dus anderszins verzekerd.

Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Daarnaast is in het kader van mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro een planschade-overeenkomst met belanghebbende aangegaan. Op grond van deze overeenkomst kunnen alle kosten die voortvloeien uit verzoeken om planschade op de ontwikkelaar worden verhaald. De overeenkomst is reeds in augustus 2009 ondertekend door beide partijen.

E. Beoogd resultaat
Het bestemmingsplan “Rijt 2” beoogt de herontwikkeling van de vestiging van Stichting Zuidzorg aan de Rijt 2 mogelijk te maken. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de planvorming verder ter hand worden genomen.

F. Oplossingen
De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen. In dit geval wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

G. Argumentatie
Zie het gestelde onder D.

H. Monitoring en evaluatie
Bestemmingsplannen zullen om de 10 jaar worden herzien. Bij de actualisering van de omliggende bestemmingsplannen zal dit plan worden meegenomen.

I. Tijdpad

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

J. Financiële gevolgen

Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst zijn alle verhaalbare kosten voor het bestemmingsplan “Rijt 2” verzekerd.

K. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

-

Ter inzage liggende stukken

- ontwerpbestemmingsplan “Rijt 2”;
- concept-besluit tot vaststellen bestemmingsplan “Rijt 2”;
- kopie anterieure exploitatieovereenkomst;
- kopie planschadeverhaalsovereenkomst.