

VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL, bundelnummer: 3
 12ini02496

1. Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond"	
2. Voor welke raads cyclus:	6 december / 10 ^e cyclus 2012	
3. Agendering:	<input checked="" type="checkbox"/>	Raadsrotonde in Dru Cultuurfabriek
	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeenteraadsvergadering in Dru Cultuurfabriek
	<input type="checkbox"/>	Werkbezoek op locatie
4. Behandelwijze:	<input type="checkbox"/>	Bespreken
	<input type="checkbox"/>	Kennis van nemen
	<input type="checkbox"/>	Richting geven aan kaderstelling
	<input type="checkbox"/>	Controleren
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vaststellen door gemeenteraad
5. Indien raadsrotonde, hoeveel behandeltijd is naar schatting nodig:	<input checked="" type="checkbox"/>	een kwartier
	<input type="checkbox"/>	een uur
	<input type="checkbox"/>	vijf kwartier
	<input type="checkbox"/>	twee uur
	<input type="checkbox"/>	twee en een half uur
6. Samenvatting hoofdpunten:	Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat wijziging van de winkelfunctie in een woonfunctie mogelijk maakt van het pand Pr. Bernhardstraat 58, Silvolde (Olde Bond). Dit naar aanleiding van het verzoek om het al jaren leegstaande winkelpand te gaan bewonen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 augustus 2012 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hierbij treft u het voorstel hiervoor aan.	
7. Aan raadsleden mee te zenden stukken:	Raadsvoorstel, Nota zienswijze Concept raadsbesluit	
8. Achterliggende stukken:	- ingekomen zienswijze - Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien via http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1509.BP000102-ON01 Het vast te stellen bestemmingsplan is wat inhoud betreft gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan en wordt na vaststelling samen met het besluit en als vastgestelde versie op www.ruimtelijkeplannen.nl gezet.	
9. Is er behoefte aan een mondelinge inleiding/ toelichting:	Nee	
10. Zijn er burgers, bedrijven, organisaties die bericht van raadsbehandeling moeten krijgen?	De indieners van de zienswijzen ontvangen via de afdeling Beleid het raadsvoorstel met de bijlagen en worden geïnformeerd over de behandeling in de raadsrotonde en de raadsvergadering.	
11. Opmerkingen Van het Presidium:		
12 Portefeuillehouder:	J.W. Haverdil	
13 Meer informatie bij:	R. Alofs, tel.: 0315-292 423 e-mail: r.alofs@oude-ijsselstreek.nl	
14. Opmerkingen raadsgriffie		

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 6 december 2012

Bundelnummer : 3

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond"

Voorgestelde beslissing:

1. de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond" ontvankelijk verklaren en voor het overige ongegrond overeenkomstig de overwegingen zoals opgenomen in de Nota zienswijze dat als separate bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan.
2. het bestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond", zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000102-VA01, ten opzichte van het ontwerpplan, ongewijzigd vast te stellen.
3. te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aanleiding

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat wijziging van de winkelfunctie in een woonfunctie mogelijk maakt van het pand Pr. Bernhardstraat 58, Silvolde (Olde Bond). Dit naar aanleiding van het verzoek om het al jaren leegstaande winkelpand te gaan bewonen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 augustus 2012 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hierbij treft u het voorstel hiervoor aan.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan vergunning worden verleend voor verbouwing van het bestaande winkelpand tot woning.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *Er is één zienswijze ingediend en daarvoor is een voorstel gedaan in de nota zienswijze.*
In de bijgevoegde "Nota zienswijze bestemmingsplan Kom Silvolde, locatie Olde Bond" is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en een reactie en voorstel daarop. De ingediende zienswijze richt zich op de gang van zaken tot het verlenen van aan deze planwijziging. Verder verwacht reclamant door deze planwijziging beperking van zijn bedrijfsvoering en planschade.
- 2.1 *Het opgestelde bestemmingsplan voldoet aan al het relevante gemeentelijke beleid.*
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op diverse aspecten van het gemeentelijk beleid. Zo is in de toelichting onderbouwd dat het ontwerp-plan in overeenstemming is met
 - het gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (de functieverandering is zo gering van omvang dat voldaan kan worden aan de parkeernorm);
 - geschikte bodemkwaliteit (bodemonderzoek heeft uitgewezen dat een gering gedeelte van het achterterrein nog wel gesaneerd dient te worden);
 - geluidnormering (het plangebied ligt binnen een 30 km/uur-zone);
 - flora en fauna (onderzoek heeft uitgewezen, dat binnen het plangebied geen beschermde planten diersoorten aanwezig zijn)
- 2.2 *De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
In de nota zienswijze is beargumenteerd aangegeven, waarom de naar voren gebrachte bedenkingen geen aanleiding geven om één of meerdere wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
- 2.3 *Er zijn geen andere zaken die aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan*
Los van de ingediende zienswijze is er geen aanleiding voor ambtshalve wijzigingen, die aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan blijft dus hetzelfde zoals het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

3.1 *Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen kosten gemoeid met de uitvoerbaarheid van het plan. De aanvrager is namelijk voor 100% eigenaar van het betreffende perceel en zal hier geheel voor eigen kosten het bouwplan gaan realiseren. Benodigde infrastructuur is reeds voorhanden omdat het om een verbouwing van een bestaand pand gaat. Voor de gemeente zijn daarvoor dus geen extra kosten gemoeid. Het verhaal van eventuele planschade is geregeld via een vooraf gesloten overeenkomst. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege worden gelaten.

Uitvoering

Planning

- Raad 6 december: vaststelling van het bestemmingsplan
- Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk

Communicatie/participatie

- De vaststelling van het bestemmingsplan en de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, Staatscourant en op de website.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZE

BESTEMMINGSPLAN KOM SILVOLDE, LOCATIE OLDE BOND

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond" heeft van 30 augustus 2012 tot 11 oktober 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 29 augustus 2012, de Gelderse Post van 29 augustus 2012 en op de gemeentelijke website vanaf 29 augustus 2012.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

In totaal heeft één persoon, namens zijn/haar bedrijf een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging verzonden en ontvangen en is derhalve ontvankelijk. Op 12 oktober 2012 heeft reclamant een mondelinge toelichting op de zienswijze gegeven. Hiervan is een verslag opgesteld, dat als bijlage bij deze notitie is gevoegd.

In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkene niet vermeld in deze Nota Zienswijze.

zienswijze	ontvangen	gemeentelijk registratienummer
1.	14 september 2012	12ink16684

3. Samenvatting ingediende zienswijze en beoordeling zienswijze

Zienswijze 1.

De zienswijze betreft samengevat de volgende elementen:

1. Reclamant plaatst vraagtekens bij de gang van zaken tot het verlenen van medewerking aan deze planwijziging. Hij heeft bij de publieksbalie enige malen geïnformeerd naar de mogelijkheden m.b.t. zijn perceel en toen te horen gekregen dat door de regionale woningbouwafspraken praktisch alle inbreidingsplannen zijn bevroren. Er is sprake van ongelijke behandeling als nu wel medewerking wordt verleend aan het voorliggende plan.
2. Reclamant verwacht door de wijziging van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming in zijn bedrijfsvoering te worden belemmerd;
3. Reclamant verwacht van deze planwijziging schade te zullen ondervinden doordat zijn bedrijfspand als zodanig moeilijker te verkopen zal zijn en een alternatief in de vorm van een woonbestemming niet meer aan de orde is.

Tijdens de mondelinge toelichting op zijn zienswijze heeft reclamant de volgende opties aangedragen:

- A: Handhaaf bij voorkeur de huidige bedrijfsbestemming van "de Olde Bond"
- B: Biedt de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning in een deel van zijn bebouwing;
- C: Bestem het geheel voor woningbouw.

Reactie:

Ad 1

Sinds de verhuizing in 2000 van "de Welkoop" naar de Ulftseweg staat "de Olde Bond" leeg. Sindsdien zijn er de nodige initiatieven geweest om tot een nieuwe invulling te komen. Achtereenvolgens zijn daarop de volgende principe-uitspraken tot medewerking aan planwijziging gedaan:

- 2005: planwijziging voor de locatie Pr. Bernhardstraat 58 voor appartementen in maximaal 2 bouwlagen;
- 2007: planwijziging voor een vrijstaande woning op deze locatie en 3 starterswoningen op de aangrenzende bedrijfslocatie Pr. Bernhardstraat 58 a, (tot dan in gebruik bij Installatiebedrijf Colenbrander);
- 2009: planwijziging voor verbouw van Pr. Bernhardstraat 58 tot één woning, (na verkoop van Pr. Bernhardstraat 58a als bedrijf / opslagruimte aan reclamant);
- 2011: planwijziging voor nieuwbouw van een vrijstaande woning op perceel Pr. Bernhardstraat 58;
- 2012: planwijziging voor verbouw van Pr. Bernhardstraat 58 tot één woning.

Er is éénmaal – in 2007 – een principe-uitspraak gedaan over het perceel Pr. Bernhardstraat 58a, namelijk na het vrijkomen daarvan door het vertrek van Installatiebedrijf Colenbrander. Dat heeft vervolgens niet geleid tot de indiening van enig plan voor woningbouw, maar in 2009 daarentegen tot verkoop van Pr. Bernhardstraat 58a voor hernieuwde ingebruikneming voor bedrijfsvoering, i.c. als opslagruimte voor het bedrijf van reclamant. Voor het perceel Pr. Bernhardstraat 58 is toen in 2009 weer verder ingezet op een woonbestemming voor één woning, en dat is ook wat nu in de aanhangige planwijziging voorligt.

Het is een gegeven, dat de krimpproblematiek in de loop van 2010 heeft geleid tot nadere regionale afspraken over plancapaciteiten en dat is van invloed op alle vragen en initiatieven die sindsdien worden voorgelegd. De eigenaar van het perceel Pr. Bernhardstraat 58 heeft zich vanaf 2005 gericht op realisering van een woonbestemming op zijn perceel. In 2007 is daarbij ook gekeken naar het toen vrijkomende belendende bedrijfspand. Dat is vervolgens in 2009 verkocht aan reclamant als bedrijfspand en als zodanig in gebruik genomen en nog in gebruik. Reclamant heeft na de vaststelling van de regionale afspraken informatie ingewonnen bij de publieksbalie naar woningbouw mogelijkheden. Hij kan zich in de uitkomst vinden maar stelt dat er sprake is van ongelijke behandeling als op perceel Pr. Bernhardstraat 58 wel gebouwd mag worden en op zijn perceel Pr. Bernhardstraat 58a niet.

Wij hebben “de gang van zaken” in het voorgaande volledig uiteen gezet en zien daarin geen enkele grondslag voor de beweerde ongelijke behandeling van reclamant .

Advies ad 1:

Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

Reactie:

Ad 2

Reclamant heeft in de directe nabijheid van het plangebied een bedrijfspand, dat hij gebruikt als opslagruimte voor o.a. lichtapparatuur en truss systemen. Deze opslagruimte is een zgn. A-inrichting als bedoeld in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Een A-inrichting is niet meldingsplichtig maar moet wel voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit, m.n. het geluidaspect. In de huidige situatie betekent dit voor het bedrijf van reclamant, dat, in verband met de afstand tussen toegangsweg en het pand Pr. Bernhardstraat 56, 's avonds en 's nachts geen vrachtverkeersbewegingen mogen plaatsvinden. Het feit, dat in het pand Pr. Bernhardstraat 58 woonruimte wordt gerealiseerd, maakt dit niet anders zodat de bedrijfsvoering hierdoor niet extra wordt belemmerd.

Advies ad 2:

Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

Reactie:

Ad 3

Voor de beoordeling of als gevolg van dit bestemmingsplan sprake is van planschade kan bij burgemeester en wethouders een verzoek worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onderzocht of reclamant door deze planologische maatregel in een nadeliger positie komt te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hierbij wordt aan een onafhankelijk bureau advies gevraagd. Het is niet op voorhand te zeggen, dat dit bestemmingsplan aanleiding geeft tot het vergoeden van planschade. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt en de haalbaarheid van het plan niet in het geding is.

Advies ad 3:

Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

Raadsvergadering d.d. 6 december 2012, nr. 3
12int00878

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2012,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingekomen zienswijzen te beslissen conform het voorstel ter zake in bijlage 1 "Nota zienswijze bestemmingsplan Kom Silvolde, locatie Olde Bond"
2. het bestemmingsplan "Kom Silvolde, locatie Olde Bond", zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000102-VA01 ongewijzigd vast te stellen
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 6 december 2012.

De griffier,

de voorzitter,

J. van Urk

J.P.M. Alberse