

Raadsnota

Raadsvergadering 11 december 2017

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Leeuwbieterrein'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voor u ligt het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Herontwikkeling Leeuwbieterrein. Aan uw raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002';
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Herontwikkeling Leeuwbieterrein' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het voorliggend bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Kernen 2010'. Doel van deze bestemmingsplanherziening is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de totale herontwikkeling van het voormalige Leeuwbieterrein. De herontwikkeling bestaat uit het realiseren van een leisurecentrum waar erfgoed, hospitality en sport samenkomen in een totaalbeleving. Belangrijke onderdelen hiervan worden gevormd door een Food Experience en een Sport Experience, waarvan het Shimano Experience Center en het hotel met een wielersport thema belangrijke onderdelen vormen. Met deze nieuwe invulling van het voormalige Leeuwbieterrein wordt een toeristisch-recreatieve en economische impuls gegeven aan zowel de gemeente Valkenburg aan de Geul als aan de regio.

Procedure (Coördinatieregeling)

In dit geval is sprake van het toepassen van de coördinatieregeling. Dat wil zeggen dat de besluitvorming over het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning parallel loopt. In het kader van de toepassing van de coördinatieregeling zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 15 december 2016 t/m 11 januari 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Aan het begin van de inzagetermijn (op 15 december 2017) is een inloopbijeenkomst georganiseerd in de raadzaal. Belangstellenden konden het voorontwerp bestemmingsplan inzien en een toelichting krijgen over de plannen. In totaal is 1 vooroverleg reactie binnengekomen (wettelijk vooroverleg ex art 3.1.1. Bro) en zijn 11 inspraakreacties binnengekomen. In Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is aangegeven welke wijzigingen/aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 3 augustus tot en met 13 september 2017. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is op 29 augustus 2017 een inloopbijeenkomst georganiseerd, waar belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen over dit project. Binnen de inzagetermijn zijn in totaal 12 zienswijzen ontvangen over het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn door 3 indieners van de 12 tevens zienswijzen ingediend over het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn samengevat in de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002' en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie bijlage 3). Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen moeten leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of de definitieve omgevingsvergunning. Uw raad is bevoegd om de zienswijzen te behandelen over het bestemmingsplan en een besluit te nemen over de vaststelling daarvan. Ons college is bevoegd een besluit te nemen over de zienswijzen m.b.t. de omgevingsvergunning.

Aan uw raad wordt voorgesteld om, naar aanleiding van de zienswijzen, het (ontwerp)bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan, zijn vermeld op de laatste pagina van de nota zienswijzen. De aanpassingen zijn met name het gevolg van de zienswijzen van de supermarkten die zijn gevestigd in het centrum van Valkenburg. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan worden de begripsbepalingen van 'food experience center' en 'food market' nog verder aangescherpt ten aanzien van de mogelijkheden tot verkoop van producten die niets te maken hebben met etenswaren en wordt opgenomen dat binnen de foodmarket sprake moet zijn van meerdere verkooppunten. Deze nadere uitwerking is in concept gereed en vertaald in de bijgevoegde nota zienswijzen. Over de gekozen oplossingsrichting vindt in de tussentijd echter nog overleg plaats met (de advocaten van) de supermarkten. Het kan zijn dat uit dit overleg nog wijzigingen voortvloeien die nog moeten worden vertaald in de nota zienswijzen en het vast te stellen bestemmingsplan. Mocht dat het geval zijn, dan zullen we dit kenbaar maken tijdens de vergadering van de raadscommissie SOB op 21 november a.s.

Overige wijzigingen die nog kunnen optreden in het vast te stellen bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen in de verbeelding m.b.t. de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Inundatiegebied'. Dit is afhankelijk van de conclusies en aanbevelingen in het definitieve rapport 'Proefsleuvenonderzoek Leeuwbieterterrein' en het advies van het waterschap over de aanvraag omgevingsvergunning. Mocht het definitieve rapport over de proefsleuven en het advies van het waterschap niet voor 21 november bekend zijn, dan is het voorstel om geen wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan voor wat betreft archeologie en inundatiegebied. Ook dit zal bekend zijn op het moment dat de commissie SOB het plan behandelt en heeft verder geen consequenties voor de te verlenen omgevingsvergunning.

3. Relatie met bestaand beleid

De initiatiefnemer heeft ook reeds een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor de gemeentelijke reactie t.a.v. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan in de meeste gevallen worden volstaan met een verwijzing naar de gemeentelijke reactie t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan (zie Nota zienswijzen). Wel is het noodzakelijk dat de aanvrager (Wijckerveste) de tekeningen van het brouwerijgebouw, die behoren bij de aanvraag omgevingsvergunning, zodanig aanpast, dat deze overeenkomen met de maatvoering van de foodmarket zoals genoemd in het vast te stellen bestemmingsplan. De oppervlakte is nu groter dan de toegestane 950 m² voor de foodmarket omdat het een cascoruimte betreft die nog nader moet worden ingedeeld (met ruimten die niet zijn bestemd voor de verkoop). Op tekening is aangegeven dat 3 weken voor uitvoering de definitieve indeling wordt ingediend, echter dat is niet gewenst. Met Wijckerveste is afgesproken dat voor medio november 2017 een tekening wordt ingediend met de definitieve indeling van de foodmarket die onderdeel gaat uitmaken van de (besluitvorming over) de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan worden verleend onder een aantal standaard voorwaarden, als het bestemmingsplan in werking is getreden en de aanvrager aan de gemaakte afspraken heeft voldaan. Besluitvorming herover zal plaatsvinden in onze collegevergadering van 12 december 2017.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

N.v.t.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is, conform de wet (Wro), verplicht bij het vaststellen van een dergelijke planologische maatregel kostenverhaal te verzekeren. Dit houdt in het verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie, worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente. In het voorliggende geval zijn de gronden, waar sprake is van het mogelijk maken van een bouwplan, in eigendom van de gemeente, waardoor het kostenverhaal kan plaatsvinden middels de grondverkoop. Hierover heeft uw Raad op 4 september 2017 reeds een besluit genomen.

8. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en vervolgens geldt een beroepstermijn van 6 weken. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan en de verleende vergunning opnieuw ter inzage gelegd. Tegen het totale besluit (dus vastgesteld bestemmingsplan en omgevingsvergunning) kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend of het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld of men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen. In de speciale nieuwsbrief over de herontwikkeling van het Leeuwbieterrein zal hieraan ook aandacht worden besteed.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor om:

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002';
- Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Herontwikkeling Leeuwbieterrein' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2016BP002-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
- Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan n.a.v. ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties;
- Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan (dat ter inzage heeft gelegen);
- Bijlage 3: Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002';
- Bijlage 4: Vast te stellen bestemmingsplan (met doorgevoerde wijzigingen n.a.v. standpunt over de zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,



L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dr. J.J. Schrijen
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 31 oktober 2017;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 21 november 2017.

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Herontwikkeling Leeuwbieterrein'. (identificatienummer: NL.IMRO.0994.2016BP002-ON01) van 3 augustus tot en met 13 september 2017 ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging 12 zienswijzen zijn ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (overeenkomstig de Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002');
- bij de vaststelling van de verbeelding bestaande uit de plankaart gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de Grootchalige Basis topografie (PDOK/BGT), de dato 11 mei 2017.

Besluit:

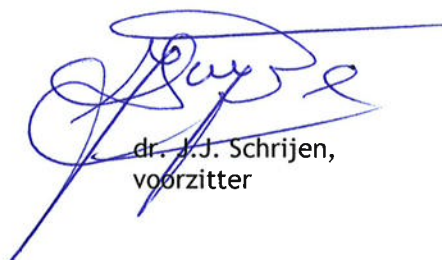
1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 -Herontwikkeling Leeuwbieterrein', NL.IMRO.0994.2016BP002';
2. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010- Herontwikkeling Leeuwbieterrein' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2016BP002-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 december 2017.

De raad voornoemd,



mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



dr. J.J. Schrijen,
voorzitter