GEMEENTE
MAASGOUW.

Raadsvergadering
31-05-2022

Documentnummer:

Zaaknummer: Z/22/016564

Voorstel tot vaststellen "Bestemmingsplan Abdijcomplex Thorn"

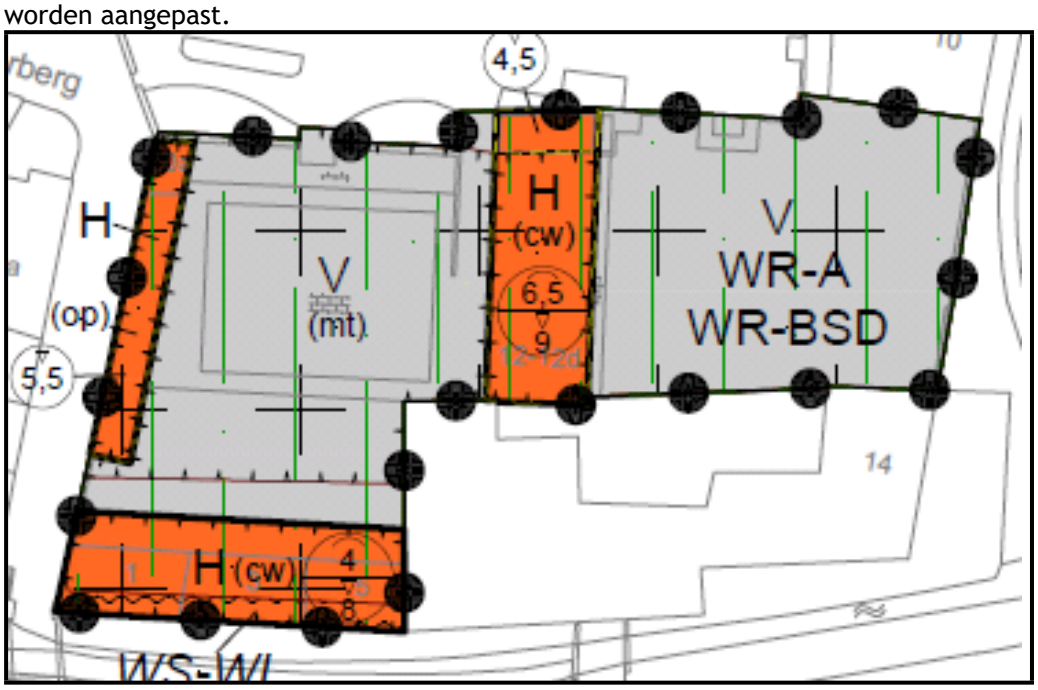
Van:	*College (portefeuillehouder Snijckers)*
Voorstel:	Voorgesteld wordt om: 1. Op grond van de "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn" de zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. 2. Het bestemmingsplan "Abdijcomplex Thorn (NL.IMRO. 641.BPL070-VG01) gewijzigd vast te stellen. 3. Voor het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn (NL.IMRO.1641.BPL070-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen. 4. Het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
Bijlagen:	**Bijgevoegd:** 1. Zienswijzen (geanonimiseerd) . 2. Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Abdijcompex Thorn. 3. bestemmingsplan 'Abdijcompex Thorn (NL.IMRO.1641.BPL070-VG01). **Ter inzage:** 1. zienswijzen

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,

Toelichting
Voorstel tot vaststellen "Bestemmingsplan Abdijcomplex Thorn"

Inleiding:
De gemeente heeft in 2017 de gebouwen ‘Hofferkeukens’ en ‘Pottenhuis’ verkocht om daar horeca-exploitatie mogelijk te maken. De exploitatie van de horeca gebeurt in nauwe samenhang met het semipermanente buitenpodium en de terrasruimte. De bestaande berging en overkapping ten westen van het buitenpodium worden aangepast tot een voorziening met kleedkamers, toiletten en opslagruimte voor het buitenpodium en de horeca. Het voorplein krijgt een terrasfunctie.

De gebouwen en het gebied worden ingericht als horeca en dienen deze functie naar de toekomst toe ook te behouden. Andere functies zijn dan ook niet wenselijk en daarom dient het bestemmingsplan daarop te worden aangepast.



Figuur 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Koopovereenkomst
De kopers van de panden hebben ingestemd met de bestemmingsplanwijziging van het abdijcomplex, waarbij de huidige centrumbestemming wordt beperkt tot slechts horeca. De gemeente heeft in deze acte aangegeven dat zij bereid is om medewerking te verlenen aan de inrichting van een terras op het voorplein onder naleving van het terrassenbeleid.

Ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Abdijcomplex Thorn’ (NL.IMRO.1641.BPL070-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 17 december tot en met donderdag 27 januari 2022 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde “Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Abdijcomplex Thorn’ opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Beslispunten:
De gemeenteraad besluit:
1. Op grond van de "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn" de zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "Abdijcomplex Thorn (NL.IMRO. 1641.BPL070-VG01) gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn (NL.IMRO.1641.BPL070-VG01) geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten:
1.1 De zienswijzen over het bestemmingsplan zijn deels gegrond en voor het overige deel ongegrond.
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn' heeft gedurende zes weken op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijze zijn in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn' opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijze zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond.

De navolgende wijzigingen worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp daarvan, naar aanleiding van de deels gegrond verklaren van de zienswijzen:
1. In artikel 1 "Begrippen" worden definities opgenomen van:
   - Wettelijke huwelijksvoltrekkingen.
   - Versterkte muziek.
2. Paragraaf 3.3.2 van de toelichting (Bedrijven en milieuzonering – verkennend onderzoek) wordt aangevuld met een nadere onderbouwing ten aanzien van het toestaan van het terras aan de voorzijde van Hofferkeukens.
3. Het akoestisch onderzoek industrielawaai (Econsultancy, rapportnummer 11927.003 d.d. 26-11-2020) wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
4. Een overzicht van de terrasvlakken wordt als bijlage bij de regels opgenomen.
5. De regels in hoofdstuk 3 worden aangevuld met gebruiksregels ten aanzien van het gebruik van het terras aan de voorzijde van Hofstraat 12a.
6. In regel 4.3.1, aanhef en onder b voor de definitie van "onversterkte muziek" wordt verwezen naar artikel 1 lid 32.
7. Regel 4.3.1 wordt aangevuld met:
   - het toegestane equivalente geluidsniveau van bij evenementen/activiteiten met versterkte muziek
   - een nadere beschrijving van de toegestane evenementen en / of activiteiten.
   - een tijdsperiode waarbinnen evenementen met onversterkte muziek zijn toegestaan.
   - met een "rustperiode" tussen evenementen met versterkte muziek.
8. Er wordt een regel opgenomen met betrekking tot het mogen plaatsvinden van wettelijke huwelijksvoltrekkingen.
9. Het houden van privéfeesten ter plaatse van de functieaanduiding "muziektheater" wordt als strijdig gebruik aangemerkt.
10. In de toelichting wordt de relatie met het flankerend beleid (APV en nadere regels evenementen) opgenomen.

2.1 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld anders kan geen gebruik worden gemaakt van het plan.
Het beslispunt om het bestemmingsplan 'Abdijcomplex Thorn' met het planidentificatienummer nummer *NL.IMRO.1641.BPL070-VG01*vast te stellen is het hoofdbesluit van het raadsvoorstel. Alle overige beslispunten zijn direct gerelateerd aan dit beslispunt. Pas op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het voorheen geldende bestemmingsplan vervangen. Pas na vaststelling ontstaat er binnen afzienbare tijd de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan.

3.1 De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins wordt verzekerd

In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. De beoogde ontwikkeling behoort tot de aangewezen bouwplannen. In beginsel stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor de gronden waarop het bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan wordt dan gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. Conform artikel 6.12 tweede lid sub a Wro is het mogelijk geen exploitatieplan vast te stellen, maar het verhaal van kosten van de grondexploitatie over het plan anderszins te verzekeren.

Op grond van contractuele afspraken dient de gemeente deze bestemmingsplan wijziging te faciliteren. Daarnaast is een overeenkomst met de Stichting Openluchttheater Thorn aangegaan. Het doel van deze overeenkomst is afspraken te maken over de wijze en de omvang van het gebruik door de Stichting van het Openluchttheater te Thorn en de wijze van uitvoering van het beheer van dit Openluchttheater.

De gemeente kan de kosten voor de investering dan ook niet verhalen op de exploitant van Hofferkeukens. Een exploitatieplan is daarom niet van toepassing

4.1 Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor het voeren van verweer.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat beroep wordt ingesteld tegen het raadsbesluit tot vaststelling daarvan. Bij een eventuele rechtszaak zal de gemeente vertegenwoordigd worden door de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad zal de desbetreffende ondersteuning moeten machtigen voor deze zaak. Vanwege de doorlooptijd van een machtiging en de korte tijdspanne tussen aankondiging van een zitting en de daadwerkelijke zitting wordt de verdere afhandeling van de procedure overdragen aan het college. Het college zal de ambtelijke ondersteuning bij een eventuele rechtszaak machtigen.

Kanttekeningen:

1.1 Er kan planschade ontstaan

Met de kopers is in de koopovereenkomst afgesproken dat zij instemmen met de bestemmingsplanwijziging en daarbij geen aanspraak maken op een vergoeding tot planschade. Deze afspraak heeft slecht betrekking op wat gekocht is namelijk Hofstraat 12 en Kloosterberg 1,3 en 5. Derden hebben wel de mogelijkheid om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen als gevolg van deze bestemmingsplanherziening. Omdat het wenselijk is dat slechts horeca wordt toegestaan in het gebied en daarvoor een bestemmingsplanherziening vereist is, komen mogelijk toegekende verzoeken ten laste van de gemeente. De bestemmingsplanherziening is grotendeels conserverend van aard en er worden slechts beperkt nieuwe planologische functies, zoals de terrasfunctie op het voorterrein, toegevoegd.

Daarnaast worden diverse planologische functies weggenomen. Dit betekent dat er sprake is van voordeelverrekening op het moment dat een planschadeclaim wordt ingediend. Alles overziend wordt de kans op het daadwerkelijk uitkeren van planschade gering geacht en daarom is er ook geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De kern Thorn en derhalve ook het plangebied van dit bestemmingsplan maken deel uit van het deelgebied Land van Thorn, als onderdeel van de Structuurvisie Maasgouw 2030. In de structuurvisie wordt gesteld dat het huidige horeca-aanbod in de kern van Thorn niet alleen gehandhaafd moet worden, maar waar mogelijk versterkt door toevoeging van nieuwe kwalitatieve horeca. Concentratie van horeca is benodigd voor een zo levendig mogelijk uitgaanscentrum. Dit heeft positieve gevolgen voor nabij liggende detailhandel. Er zijn uitsluitend “zachte”, kleinschalige vormen van horeca toelaatbaar. Nieuwe horeca wordt in principe buiten de bestaande concentratiegebieden niet toegestaan, tenzij dit past binnen de contouren van bijvoorbeeld de stedelijke drager. Een omgeving met cultuurhistorische elementen leent zich uitstekend voor kwalitatief hoogwaardige horeca. Horeca dient tevens een duidelijke binding met de straat of het plein te hebben waaraan de onderneming geleden is.

Communicatie:
De bekendmaking van de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt na de vaststelling:

- het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan wordt, zoals wettelijk voorgeschreven, gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- betrokken instanties worden per e-mail geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan;
- de indieners van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden schriftelijk bericht over voornoemd vaststellingsbesluit;

Financiën
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief onderzoeken zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten bedragen ongeveer € 7.500.

De afwikkelingskosten met betrekking tot de verkoop van Hofferkeukens zoals de kosten voor de wijziging van bestemmingsplan worden verrekend met de reserve “Ontwikkelingsbedrijf”.

Planning en uitvoering:
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling zes weken ter inzage gelegd voor een mogelijk beroep bij de Raad van State. Na de ter inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, zal de zaak worden afgehandeld door de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend tegen het plan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:
1. zienswijzen.
2. Nota van beantwoording zienswijze inzake het bestemmingsplan ‘Abdijcompex Thorn.
3. bestemmingsplan ‘Abdijcompex Thorn (NL.IMRO.1641.BPL070-VG01).

Team: Fysiek Domein