

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Herziening Sonnedach 1

Zaak- & documentnr. : Z/18/033451

Opsteller : Ed van Karnenbeek

Portefeuillehouder : mr. J.H.J. Sluiter

Team : Ruimtelijke
Ontwikkeling

Samenvatting

Met ingang van 14 juni 2018 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening Sonnedach 1' voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan omvat een aangepaste bestemmingsregeling voor dit voormalige STMG-gebouw.

Dit gebouw is door de gemeente aangekocht en in december 2017 verkocht (met als doel het opheffen van zorgfuncties). Dat laatste wordt nu planologisch vastgelegd. Er zijn tijdens de termijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp kan ongewijzigd worden vastgesteld. In het gebouw is ZOMA opleidingen gevestigd.

Met de vaststelling van dit bestemmingplan wordt de huisvesting van zorgfuncties in dit gebouw planologisch definitief onmogelijk gemaakt. Dat is in lijn met het gemeentelijke beleid waar immers al sprake is van in voldoende mate beschikbare voorzieningen op het gebied van de maatschappelijke zorg. Om die reden heeft de gemeente het gebouw ook aangekocht. Met het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingplan verliezen de daarop betrekking hebbende (verbods)bepalingen van de overeenkomst hun betekenis.

Beslispunten

1. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening Sonnedach 1', bestaande uit:
 - a. de plantoelichting van 15 februari 2018
 - b. de bijbehorende regels van 29 oktober 2018
 - c. de verbeelding van 29 oktober 2018, projectnummer 44.10.14, met het identificatienummer NL.IMRO.0293.BPSonnedach1-ON02, **ongewijzigd** ten opzichte van het ontwerp, zoals dat voor een ieder gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Het voormalige STMG-gebouw is in juli 2017 aangekocht met als doel het voorkomen van de huisvesting van zorgfuncties. Het gebouw is daarna doorverkocht aan mevr. M. Berendsen/ZOMA-opleidingen. In de koopovereenkomst zijn waarborgen opgenomen om de huisvesting van zorgfuncties te voorkomen, zo lang als dat planologisch nog niet is afgedekt. Dat laatste geschiedt nu met de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het gebouw is inmiddels door ZOMA Opleidingen in gebruik genomen.

Met de vaststelling van het bestemmingplan wordt de huisvesting van zorgfuncties in dit gebouw planologisch definitief onmogelijk gemaakt. Dat is in lijn met het gemeentelijke beleid waar immers al sprake is van in voldoende mate beschikbare voorzieningen op het gebied van de maatschappelijke zorg. Privaatrechtelijk is dat nu als een vorm van verboden gebruik

vastgelegd. Met het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingplan verliezen de desbetreffende (verbods)bepalingen van de overeenkomst hun betekenis.

Planning

De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging over het bestemmingsplan (i.c. 17 oktober 2018). Dit is echter geen fatale termijn. Een overschrijding heeft dan ook geen gevolgen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Herziening Sonnedach 1' ongewijzigd vaststellen. Op die manier wordt planologisch (voor een ieder) vastgelegd hetgeen nu privaatrechtelijk (alleen nog) met de eigenaar is geregeld: het opheffen van de mogelijkheid tot huisvesting van zorgfuncties.

Argumenten

1. Opheffing van de mogelijkheid tot huisvesting van zorgfuncties wordt via dit bestemmingsplan vastgelegd. Omdat er geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.
2. Omdat sprake is van een particuliere ontwikkeling en de financiële aspecten in de koopovereenkomst zijn vastgelegd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

De feitelijke eigendomssituatie wijkt qua oppervlakte van de grond marginaal af van hetgeen volgens de overeenkomst aan ZOMA opleidingen is verkocht. Dat wordt via de notaris hersteld. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is dat echter niet relevant.

Financiële paragraaf

In de koopovereenkomst liggen de financiële verplichtingen tussen partijen vast. Een exploitatieplan is niet nodig. Aanvullend spelen nog de volgende financiële aspecten:

1. De kosten van de bestemmingsplanprocedure. Die komen ten laste van de post Herziening bestemmingsplannen;
2. De aanleg van vijf openbare parkeerplaatsen hetgeen als verplichting voor de gemeente voortvloeit uit de koopovereenkomst. Hiervoor is in de Voorjaarsnota 2018 budget beschikbaar gesteld;
3. Inherent daaraan de kosten van het verplaatsen van een lichtmast. Die kunnen betaald worden uit het daarvoor beschikbare reguliere budget Openbare verlichting.
4. Mogelijk dus nog de kosten van het rectificeren van de notariële leveringsakte in verband met de eigendomssituatie. De kosten daarvan kunnen in mindering worden gebracht op de opbrengst van de verkoop van het gebouw.

Communicatie

De communicatie verloopt op de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

201350655 - Plantoelichting
201372271 - Regels SRO
201372267 - Verbeelding SRO
201351528 - Bekendmaking ontwerpplan
201371077 - Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

Ing. C.J. Papjes
secretaris, loco

drs. A.J. van Hout
burgemeester