

RAADSVOORSTEL (via commissie)

COMMISSIE RUIMTE d.d. 30 mei 2012

AGENDANUMMER: 5

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011"	- 1 -	25 juni 2012	. .	WI

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

De ontwikkeling van ondergrond De Wit, inmiddels ook bekend onder de naam De Gitsels, (hoek Markt-Burg.Wijnenstraat) is al meerdere malen aan de orde gesteld in de vergaderingen van de commissie ruimte en de gemeenteraad. Tijdens de vergaderingen van de commissie ruimte en de gemeenteraad op respectievelijk 8 februari en 1 maart 2011 is ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Bergopwaarts en het voorontwerp bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011". Uiteindelijk is de anterieure overeenkomst pas op 27 oktober 2011 door beide partijen ondertekend waarna in december 2011 de bestemmingsplanprocedure in gang is gezet. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is het bestek opgesteld van de bodemsanering en inmiddels is het werk aanbesteed. Naar verwachting wordt op 16 juli 2012 een aanvang gemaakt met de bodemsanering. Op 25 april jl. is een aanvang gemaakt met het verleggen van kabels en leidingen door de nutsbedrijven. Deze werkzaamheden zullen eind mei afgerond zijn. Aansluitend worden de panden van De Wit en Thijssen gesloopt. Medio juni vindt er in het kader van archeologie nog een proefsleuvenonderzoek plaats.

Het bouwplan dat gerealiseerd wordt op ondergrond De Wit voorziet in een programma dat bestaat uit 662 m2 commerciële ruimten op de begane grond en 24 gestapelde woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011" gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Zienswijzennota' bij het bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011", conform bijlage 2 bij de Toelichting;
2. Het analoge en digitale bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (overeenkomst);
4. Gedeputeerde Staten en VROM-inspecteur te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven of een aanwijzing over het bestemmingsplan wordt ingediend, zodat de termijn zoals vermeld in artikel 3.8 lid 4 Wro kan worden verkort;
5. Het onttrekken aan de openbaarheid van het bestaande parkeerterrein op de hoek Markt/Burg. Wijnenstraat.

Inleiding

Zienswijzen

Tegen het ontwerpplan is 1 zienswijze ingekomen. In bijlage 2 bij de Toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze samengevat en beoordeeld. Deze beoordeling heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 7.4 van de Toelichting bevat een overzicht van wijzigingen die ambtshalve in de voorliggende plandocumenten zijn doorgevoerd. Deze betreffen:

- het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder (4 stuks) voor de realisatie van 24 bergingen t.b.v. de woningen.
- het toevoegen van 1 parkeerplaats op maaiveldniveau vanwege het verdwijnen van de fietsenstalling/berging.
- het vermelden van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen in de planregels. Hierdoor ligt het aantal te realiseren parkeerplaatsen dat noodzakelijk is voor het bouwplan vast en ontstaat hierover geen onduidelijkheid bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Onttrekken aan de openbaarheid

Het bouwplan dat gerealiseerd wordt op ondergrond De Wit beslaat een groot gedeelte van het bestaande parkeerterrein op de hoek Markt/Burg. Wijnenstraat. Een en ander is omschreven in artikel 3.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan. Teneinde bebouwing mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het parkeerterrein aan de openbaarheid wordt onttrokken. Ingevolge het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Wegenwet moet de gemeenteraad hiertoe besluiten.

Na realisatie van het bouwplan zullen de gronden aan de achterzijde van het gebouw weer overgedragen worden aan de gemeente en ingericht gaan worden als parkeerterrein. Het bestaande parkeerterrein bevat minder parkeerplaatsen dan het nieuw aan te leggen parkeerterrein. Mede hierdoor dient gesteld te worden dat het onttrekken van het bestaande parkeerterrein aan de openbaarheid niet leidt tot nadelige gevolgen voor gebruikers.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011".

Wat gaan we daarvoor doen

Beroepsprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan (25 juni 2012) start de beroepsprocedure. Deze ziet als volgt uit (conform art. 3.8 lid 4 Wro):

1. nu het bestemmingsplan wijzigingen bevat die afwijken van het ontwerpplan dient het vaststellingsbesluit onmiddellijk na vaststelling toegezonden te worden naar de provincie (27 juni 2012) en ministerie met het verzoek om zo spoedig mogelijk aan te geven of een aanwijzing wordt ingediend;
2. indien geen aanwijzing volgt dient het vaststellingsbesluit bekend te worden bekendgemaakt (naar verwachting op 19 juli 2012) d.m.v. publicatie in Peelbelang, Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website, en door toezending aan betrokken diensten en bestuursorganen. Het bestemmingsplan moet elektronisch beschikbaar worden gesteld. De termijn voor het indienen van beroep bedraagt 6 weken (naar verwachting van 21 juli t/m 31 augustus 2012).
3. het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt (naar verwachting 1 september 2012).

Planning overige werkzaamheden

Voorafgaand, gelijktijdig en na afloop van de beroepsprocedure vinden m.b.t. tot het project nog de navolgende werkzaamheden plaats. De genoemde data zijn indicatief en kunnen in de praktijk enigszins afwijken.

25 april t/m 27 mei	Verleggen kabel en leidingen door nutsbedrijven
21 mei t/m 8 juni	Sloop panden De Wit en Thijssen
11 juni t/m 22 juni	Graven proefsleuven archeologie
10 sept.	Verlenen omgevingsvergunning bouw
16 juli t/m 28 sept.	Bodemsaneringswerkzaamheden fase A
1 okt.	Aanvang bouwwerkzaamheden (parkeerkelder)
1 okt. t/m 7 dec.	Bodemsaneringswerkzaamheden fase B
14 jan. t/m 22 febr. 2012	Bodemsaneringswerkzaamheden fase C
25 febr. t/m medio 2013/2014	Bodemsaneringswerkzaamheden (grondwater) fase D
29 nov. 2013	Oplevering bouwwerkwerkzaamheden

Communicatie

Op 29 februari heeft er een informatieavond plaatsgevonden in de hal van het gemeentehuis. Hier zijn ongeveer 25 belangstellenden op af gekomen. Hoewel er door een aantal personen kritische vragen zijn gesteld is de avond positief verlopen.

Om bewoners en gebruikers van het centrum zo goed mogelijk te informeren is besloten (i.o.m. wijkraden, centrummanagement en OVA) een nieuwsbrief op te stellen bij nieuwe en belangrijke ontwikkelingen rondom het project. In een publicatie in het Peelbelang van week 15 is aandacht gegeven aan deze nieuwsbrief en belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld hun emailadres kenbaar te maken waarna zij de nieuwsbrief automatisch ontvangen. Daarnaast zijn er nog 275 nieuwsbrieven analoog verspreid in de omgeving. Nieuwsbrieven worden ook verspreid via Twitter en kenbaar gemaakt op ons publicatiebord. Op het bouwbord zal een OR-code worden aangebracht met een verwijzing naar de nieuwsbrief.

De aannemer die de bodemsaneringswerkzaamheden vanaf juli begint uit te voeren, organiseert medio juni nog een informatiebijeenkomst waarbij de planning wordt besproken en belangstellenden vragen kunnen stellen.

Afstemming met evenementen heeft plaatsgevonden. Hier wordt zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Mogelijke Alternatieven

N.v.t.

Risico's

In artikel 3.8 lid 4 Wro is opgenomen dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken na de vaststelling bekend wordt gemaakt indien de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In deze periode hebben provincie en ministerie de mogelijkheid een reactieve aanwijzing in te dienen over het bestemmingsplan zolang dit betrekking heeft op de gewijzigd vastgestelde onderdelen.

Als de raad het bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011" vaststelt is het van belang dat dit bestemmingsplan zo snel mogelijk in werking treedt. Zolang het bestemmingsplan niet in werking treedt kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor het realiseren van het bouwplan. Op 16 juli 2012 wordt een aanvang gemaakt met de bodemsaneringswerkzaamheden. Om te voorkomen dat er onnodig lang een 'gat' aanwezig blijft midden in het centrum van Astén is het van belang om aansluitend aan de bodemsaneringswerkzaamheden een aanvang te maken met de parkeerkelder. Er kan pas een aanvang gemaakt worden met de realisatie van de parkeerkelder nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Er is dan ook behoefte om de periode van 6 weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro in te korten. Dit wordt mogelijk gemaakt door de gemeenteraad (bij een gewijzigde vaststelling) te laten besluiten, GS en de VROM-

inspecteur te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven of een aanwijzing wordt ingediend. Indien GS en de VROM-inspecteur hiermee instemmen kan de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt waardoor het naar verwachting ook eerder in werking zal treden.

Eventuele planschadeclaims worden middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Tegen het onttrekken van het parkeerterrein aan de openbaarheid staat bezwaar open bij gemeenteraad voor belanghebbenden.

Wat mag het kosten

De kosten m.b.t. het project (bestemmingsplanprocedure en ingrepen openbaar gebied) worden middels de op 27 oktober 2011 gesloten anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Bijgaand treft u aan:

(Concept)raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011"

Voor u ligt ter inzage:

- (Concept) bestemmingsplan "Asten, Markt 11-13 (De Wit), 2011"; de digitale versie is te raadplegen op de computer in de leeskamer (met GISkit viewer);
- Anterieure overeenkomst met initiatiefnemer **(NIET OP WEBSITE!)**;
- Tekening behorende bij het onttrekken van het parkeerterrein aan de openbaarheid;

dict : s.stultiens@astén.nl
type : RV.RO.12.tk.008
coll :