

Raadsvoorstel

Agendapunt: 16

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" (Goirle)

Datum voorstel

29 mei 2015

Datum raadsvergadering

14 juli 2015

Bijlagen

Ter inzage

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"
2. Ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"
3. Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"
4. Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk"
Ingetrokken Zienswijzen

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" is gereed om door uw raad gewijzigd vastgesteld te worden. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van het Klooster Nieuwkerk. Naast het huidige gebruik voor trainingen, cursussen, teambuilding, groepscoaching, vergaderingen inclusief overnachtingen is het de bedoeling dat het toekomstige gebruik ook gaat bestaan uit Bed & Breakfast en reguliere hotelovernachtingen (logiesfunctie). Het Klooster Nieuwkerk gaat plaats bieden aan maximaal 45 gasten. Verder komt het geplande bijgebouw (circa 200 m²) nabij het klooster (kapel) volledig te vervallen. Initiatiefnemer was voornemens om het bijgebouw multifunctioneel te gaan gebruiken; bijvoorbeeld als stilteruimte, vergaderruimte, conferentieruimte, ruimte voor een trouwfeest, etc. Gaande weg is initiatiefnemer echter tot een ander inzicht gekomen voor wat betreft het eerder geplande bijgebouw. De behoefte om (met name) de zakelijke markt te bedienen vanuit het eerder geplande bijgebouw is niet meer zo aanwezig. Initiatiefnemer wil dat gewoon doen vanuit de bestaande bebouwing, zoals zij dat nu ook al faciliteren, en waar initiatiefnemer zeer tevreden over is. Hier staat wel tegenover dat initiatiefnemer een bestaand bijgebouw anders wil gaan inrichten. Bedoeling is om een bestaand

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

Agendapunt:

bijgebouw marginaal te vergroten zodat er een overdekte lounge-ruimte (eventueel met overkapping) komt voor hotelgasten, zakelijke klanten en dagrecreanten. Beoogde ontwikkeling past binnen de doeleindenomschrijving en behoeft op dat vlak geen aanpassing. Daar in tegen dient het bouwvlak (op de verbeelding) van het bestaande bijgebouw wel enigszins vergroot te worden. Voor de exacte aanpassing(en), verwijzen wij u naar de "Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk". Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie D, nummer 1091, plaatselijk gelegen aan de Nieuwkerk 2 te Goirle.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Goirle" (vastgesteld op 9 december 2008), zijn een logiesfunctie, kantoorfunctie en een recreatiefunctie ter plaatse niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" moet naast het huidige gebruik en activiteiten (bestaande uit trainingen, cursussen, teambuilding, groepscoaching, vergaderingen inclusief overnachtingen) ook reguliere hotelovernachtingen (logies, bed & breakfast) en (extensieve) dagrecreatie gaan faciliteren.

Het klooster biedt maximaal plaats aan 45 gasten die ter plaatse kunnen overnachten en de recreatieve dagactiviteiten bestaan uit niet-gemotoriseerde activiteiten zoals wandelen, fietsen, natuureducatie- en observatie, paardrijden, etc. Recreanten en passanten die het klooster bezoeken komen voor de rust en de natuur. Grootschalige verblijfsrecreaties en avondfeesten en -partijen (avond- en nachthoreca zoals bardancing en discotheek) zijn ter plaatse uitgesloten. Daarnaast komen er bij het klooster geen speeltoestellen en/of andere faciliteiten voor kinderen. Uitgangspunt van het klooster is dat het wordt bezocht door rustzoekers, natuurliefhebbers en dierenliefhebbers. Passanten met kinderen kunnen hun vertier zoeken bij de Rovertse Leij (Recreatieve Poort) waar een speeltuin en klimbos wordt gerealiseerd.

Verder heeft initiatiefnemer een aanpassing voor ogen die een positief effect heeft op de omgeving (behoudt biodiversiteit) en belanghebbenden. Het eerder geplande bijgebouw (200 m²) dat multifunctioneel gebruikt zou gaan worden voor vergaderingen, conferenties, feesten, stilteruimtes en/of bedrijfsborrels, komt te vervallen. Initiatiefnemers gaan zich meer richten op de zakelijke markt, die zij bedienen vanuit de bestaande ruimtes van het klooster. Het houden van kleinschalige partijen en feesten zijn daarbij naar de achtergrond verschoven. Een aparte ruimte/bijgebouw om de zakelijke markt te bedienen is dus niet meer noodzakelijk. In plaats daarvan zijn initiatiefnemers voornemens om een bestaand bijgebouw aan te passen en marginaal uit te breiden (eventueel met overkapping) tot een ruimte waar passanten, recreanten, hotelgasten en zakelijke klanten, een drankje en/of hapje kunnen nuttigen. Deze beoogde aanpassing van het businessplan blijft binnen het spectrum van hetgeen wat initiatiefnemers hadden beoogd; namelijk het aanbieden van ondergeschikte horecavoorzieningen.

Het verbreden van het gebruik en door de exploitatie en het beheer uit te breiden met een aantal passende economische activiteiten, dragen bij aan de continuïteit van Klooster Nieuwkerk.

Tot slot sluit het initiatief naadloos aan bij de ambities die voortvloeien uit de Toekomstvisie gemeente Goirle 2020 ("Thuis in Goirle: groen, sociaal en ondernemend"). De beoogde herontwikkeling van het klooster is vanuit economisch oogpunt noodzakelijk en gewenst en vanuit ecologisch oogpunt aanvaardbaar.

2. Wat willen we bereiken?

Doelstelling van onderhavig plan is het ter plaatse toestaan van een logiesfunctie, dagrecreatie en een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bijgebouw en daarvoor het juridisch-planologisch kader te bieden.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de nieuw beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" te worden vastgesteld. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het een toetsingskader voor onder meer aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

4. Wat mag het kosten?

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In onderhavig geval is dat niet nodig omdat er geen voorzieningen in het openbare gebied worden getroffen. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de ten behoeve daarvan nodige onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Op 11 juni 2014 is in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", alsmede op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijk publicatiebord, een bekendmaking gepubliceerd waarin melding is gemaakt van de start van de inspraakprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 juni 2014 gedurende drie weken (tot en met 2 juli 2014) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is gebruik gemaakt. Binnen de gestelde termijn zijn een drietal inspraakreacties binnengekomen. Conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld, dat in de plantoelichting is opgenomen.

6. Vooroverleg

Het plan is voor overleg gestuurd naar onder meer de provincie Noord-Brabant en het waterschap. Van het overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen.

7. Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 26 februari 2015 tot en met 8 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In eerste aanleg zijn er een drietal zienswijzen ingediend. Na constructieve gesprekken met initiatiefnemers en een tweetal reclamanten, zijn die zienswijzen uiteindelijk ingetrokken. De enige zienswijze die gehandhaafd blijft, is de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant. Voor de inhoud van die zienswijze alsmede de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar de "Nota

Agendapunt:

zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk", die deel uitmaakt van het vast te stellen raadsbesluit.

8. Vervolgtraject besluitvorming

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", de "Staatscourant", op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord en digitaal via de gemeentelijke website www.goirle.nl. In de bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wat de rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het waterschap en verschillende rijkdiensten. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Het bestemmingsplan treedt inwerking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de AbRS. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al dan niet wordt opgeschort.

9. Fatale beslisdatum

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn eindigde op 11 maart 2015.

Dat betekent dat de gemeenteraad op uiterlijk 1 juli 2015 dient te beslissen over de vaststelling om de 12 weken termijn te halen. Deze termijn is in zoverre niet fataal dat de gemeenteraad ook nadien nog bevoegd blijft om een besluit te nemen. Gezien de aanlevertermijnen voor de raad kan op zijn vroegst de vergadering van 14 juli 2015 worden gehaald. Zoals aangegeven is de bovengenoemde termijn niet fataal, maar verdient het wel de voorkeur om dit bestemmingsplan zo snel mogelijk vast te stellen. Een sanctie op overschrijding van deze termijn is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen. Momenteel zijn er geen aanvragen die worden aangehouden.

10. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk", voor kennisgeving aan te nemen;
2. op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" gewijzigd vast te stellen zoals in het raadsbesluit is aangegeven;

burgemeester en wethouders van Goirle

Machteld Rijdsdorp, burgemeester

Michel Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 12 juni 2014 gedurende drie weken (tot en met 2 juli 2014) ter inzage heeft gelegen;

dat conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" het eindverslag van de inspraakprocedure is vastgesteld;

dat de inspraakprocedure aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk";

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk", met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 februari 2015 gedurende zes weken (tot en met 11 april 2015) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 12 juni 2014 in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirlles Belang" en op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord ten aanzien van de inspraakprocedure en op 26 februari 2015 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirlles Belang" en in de "Staatscourant", alsmede door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord, en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2015;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 24 juni 2015;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

- I. kennis te nemen van het vastgestelde "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk";
- II. in te stemmen met de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk";
- III. in te stemmen met de "Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk";

Agendapunt:

- IV. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- V. het bestemmingsplan "Klooster Nieuwkerk" , bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2014012Nieuwkerk-vg01, met de bijbehorende bestanden, conform het bepaalde in de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) ongewijzigd vast te stellen, en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN en LKI versie september 2014;
- VI. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 14 juli 2015.

, de voorzitter

, de griffier