gemeente Steenbergen

BM1502334

Raadsvergadering
28 januari 2016

Agendanummer

Onderwerp
Vaststelling BP Villa Moors

Steenbergen;

Aan de raad,

1. **Inleiding**
Het ontwerpbestemmingsplan "Villa Moors " heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 9 juli 2015 gedurende zes weken, tot en met 20 augustus 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. De opsomming van de voorgestelde aanpassingen treft u op de laatste twee pagina's van de bij dit voorstel behorende Nota van zienswijzen.

2. Achtergrond
Behoud en restauratie van Villa Moors stond jarenlang hoog op de bestuurlijke agenda van Steenbergen. De herontwikkeling van de Villalocatie aan de Westdam vloeit voort uit het op 17 december 2013 ondertekende Afsprakenkader Villa Moors. Het afsprakenkader stelt hier over:

> 4. Nadat de villa onherroepelijk een monument is geworden dienen de onder punt 5 genoemde planologische procedures binnen vijf jaar onherroepelijk te zijn, waartoe in de nader op te stellen anterieure overeenkomst(en) afspraken worden vastgelegd omtrent de rechten en plichten van partijen in deze procedures die niet in strijd zijn met de onderhavige overeenkomst.
>
> 5. Nadat de villa gerestaureerd is, is aangewezen als gemeentelijk monument en de niet-monumentale opstallen bij de villa gesloopt en verwijderd zijn, ontstaat automatisch voor de gemeente de inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de planologische procedures voor de volgende plannen:
> a. Herontwikkeling van de villalocatie volgens de variant 2 (Voorkeursmodel van de stedenbouwkundige massastudie), (conform bijgewerkte en gemaatvoerde stedenbouwkundig model/Belleville sept. 2013: bijlage 1). In deze variant worden maximaal 18 appartementen ontwikkeld, met op de begane grond commerciële bedrijfsruimte;

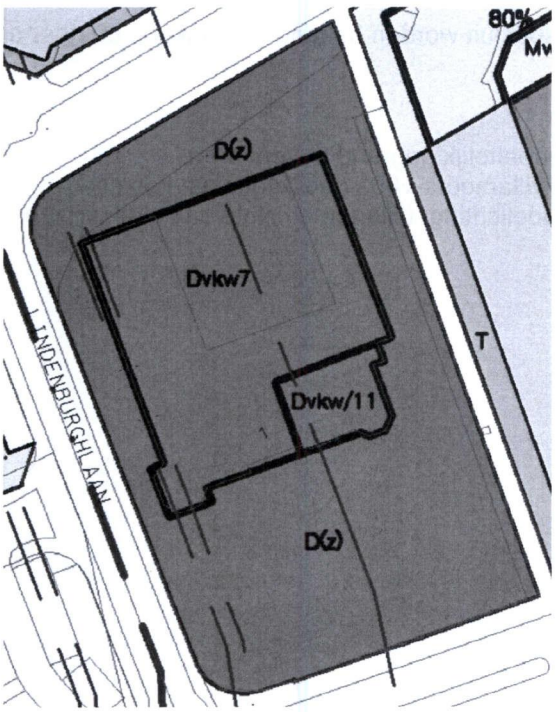
Nu de restauratie van de buitenschil van de Villa voltooid is en de Villa in januari 2015 als gemeentelijk monument is aangewezen, wordt meegewerkt aan de planologische procedure voor de herontwikkeling van de Villalocatie. De eisen waarbinnen herontwikkeling kan plaatsvinden zijn beschreven in het afsprakenkader en de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De beoogde herontwikkeling van het villaterrein past niet binnen de geldende bouw- en gebruiksvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum Steenbergen'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De meest kenmerkende verschillen zijn in onderstaande vergelijking opgesomd.

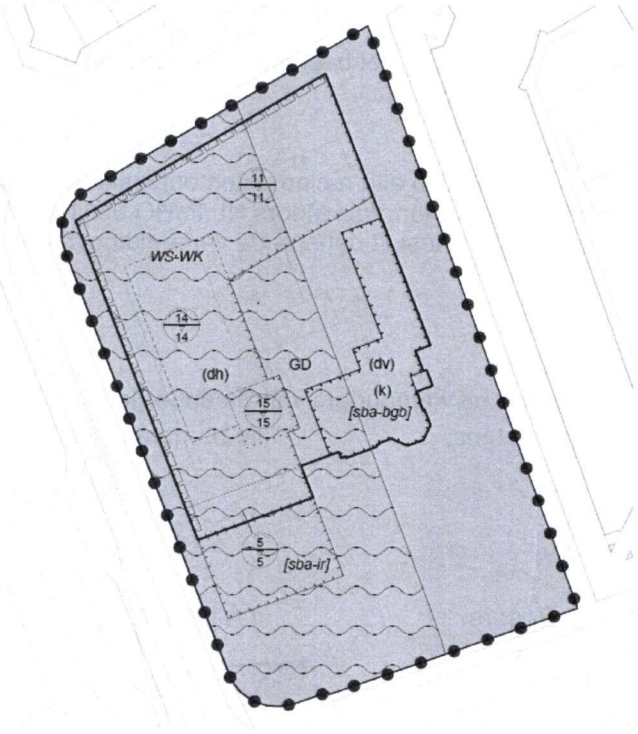
VERGELIJKING OUD-NIEUW BESTEMMINGSPLAN VILLA MOORS

plankaart

geldend bestemmingsplan
Centrum Steenbergen 2008



nieuw bestemmingsplan
Villa Moors



Bebouwingsmogelijkheden

geldend

- Maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 11 meter bouwperceel mag tot 60% worden bebouwd, zodat bouwvlak volledig bebouwd kan worden, tot aan de aangegeven bouwgrenzen.

nieuw

- Maximale goot- en bouwhoogte variërend van 5 tot 15 meter;
- Het bouwvlak mag voor maximaal 90% worden bebouwd, tot aan de aangegeven bouwgrenzen.

Gebruik functies:

geldend
Detailhandel in volumineuze goederen, tevens kantoren en tevens bovenwoningen.

nieuw
Detailhandel (minimale winkeloppervlakte 500 m2l), dienstverlening, kantoor

3. **Overwegingen**

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgesomd en samengevat en is puntsgewijs uiteengezet hoe is omgegaan met de zienswijzen van reclamanten. Tevens is in de Nota aangegeven of en tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid. De Nota is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4. Middelen
De Wet ruimtelijke ordening en het Steenbergse grondbeleid gaan uit van verplicht kostenverhaal. Het kostenverhaal is in de vorm van een anterieure overeenkomst geëffectueerd. De eigen en gemeentelijke plankosten, bijdrage parkeerfonds (voor de niet op de projectlocatie te realiseren parkeerplaatsen) inclusief eventuele planschadekosten, worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

5. Risico's
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door de indiener van een zienswijze tegen het ontwerp. Anderen kunnen ook beroep aantekenen, maar dan alleen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

6. Communicatie/Aanpak
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het raadsbesluit worden bekend gemaakt op de door de wet voorgeschreven wijze.

7. Voorstel
1. de zienswijzen van alle reclamanten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. het bestemmingplan Villa Moors NL.IMRO.0851.sbgBPvillamoors-v001 gewijzigd vast te stellen volgens de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en Nota van zienswijzen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de loco-secretaris	de burgemeester
R.A.J.M. Bogers	J.A.M. Vos