

Nummer 5

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelet op 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2020;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Delfzijl-Plein de Molenberg";
2. het beeldkwaliteitsplan "Cultuurcluster aan Plein de Molenberg" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota;
3. het bestemmingsplan 'Delfzijl-Plein de Molenberg' met plannummer NL.IMRO.0010.51BP-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen in het raadsvoorstel.

Delfzijl, 8 september 2020

De raad voornoemd,

voorzitter.
(G. Beukema)

griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: burgemeester de heer G. Beukema

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Delfzijl – Plein de Molenberg" en toevoegen beeldkwaliteitsplan aan de Welstandsnota.

Korte inhoud: Het ontwerpbestemmingsplan "Delfzijl-Plein de Molenberg" heeft van 9 juli t/m 19 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp ontvangen. Naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen is wel een aantal wijzigingen voorgesteld. De gemeenteraad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen en het betreffende beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Delfzijl, 8 september 2020

Aan de raad

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de voorgestelde wijzigingen van het plan, het bestemmingsplan "Delfzijl-Plein de Molenberg" vast te stellen en het betreffende beeldkwaliteitsplan "Cultuurcluster aan Plein de Molenberg" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota.

Aanleiding

Het project Delfzijl Centrum Zuidoost is gebaseerd op een gebiedsagenda waarin ontwikkelingen zijn voorzien voor negen deelgebieden. In een omgevingsscan is onderzocht welke planologische strategie per deelgebied het meest effectief is. Geconcludeerd is, dat de ontwikkelingen van de deelgebieden een eigen planning en prioriteitstelling kennen. De risico's en aandachtspunten verschillen per deelgebied en zullen bij de ontwikkeling van één bestemmingsplan voor het gehele gebied elkaar beïnvloeden. Een risico binnen een bepaald deelgebied kan van invloed zijn op de planning van een andere deelgebied. Op basis van de omgevingsscan is besloten om voor de verschillende gebieden drie bestemmingsplannen te ontwikkelen. De bestemmingsplannen voor Plein de Molenberg en de Ubbens- en Actionlocatie (inclusief Nieuweweg) zijn, met het oog op de urgentie, als eerste ontwikkeld. Dit raadsvoorstel strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan "Delfzijl-Plein de Molenberg".

Argumenten

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, is er vanwege die reden geen aanleiding het plan te wijzigen. Wel zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen aangebracht. Dit heeft deels te maken met voortschrijdend inzicht en deels te maken met kleine foutjes op de verbeelding. Voor het plan Plein de Molenberg zijn dit de volgende:

- In de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'casino' te verwijderen is de voorwaarde dat dit pas na een jaar na beëindiging kan, verwijderd. Dit kan nu met directe ingang (door middel van een wijzigingsprocedure) als de situatie er om vraagt;
- De verkeersbestemming tussen het plein en de Oude Schans is op de kaart heel precies weergegeven maar in de praktijk ligt de locatie nog niet zo hard vast. Daarom is de bestemming veranderd in een aanduiding en de bestemming Gemengd-2 iets uitgebreid. De aanduiding wordt vanzelfsprekend ook verwerkt in de betreffende regels.

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan benodigd

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels betreffende het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Voor een aantal locaties waarop in het onderhavige bestemmingsplan een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, is voorgenomen, geldt dat deze in eigendom zijn bij de gemeente. Het verhaal van kosten van grondexploitatie is voor deze locaties anderszins verzekerd via de gronduitgifte en een vastgesteld krediet. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte.

Vaststelling beeldkwaliteitsplan

De stedenbouwkundige opzet voor dit gebied staat aan de basis voor het bestemmingsplan maar ook voor het beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft de richting en kaders aan voor de ontwikkelingen en moet daarom ook worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In de afgelopen periode heeft het betreffende beeldkwaliteitsplan Cultuurcluster aan Plein de Molenberg ter inzage gelegen. Er zijn geen opmerkingen ontvangen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld en wordt gebruikt bij welstandstoetsing. Het is een toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen van toepassing op dit voorstel.

Aanpak/uitvoering

Na uw vaststellingsbesluit zal gedeputeerde staten gevraagd worden om akkoord te gaan met de wijzigingen t.o.v. het ontwerp. Daarna vindt de terinzagelegging voor de beroepstermijn plaats.

Inspraak/overleg met externen

In het kader van de ontwikkelingen in Delfzijl Centrum Zuidoost zijn er, ook buiten de verplichte inspraakprocedure om, diverse informatieavonden georganiseerd. Op die manier is er een groot draagvlak ontstaan voor de plannen.

Financiën/financieel toezicht Wet Arhi

Onderhavig voorstel heeft geen financiële consequenties. Dit voorstel leidt niet tot nieuwe uitgaven, verhoging van bestaande uitgaven, verlaging van bestaande inkomsten of tot vermindering van vermogen. Derhalve valt dit voorstel niet onder het bijzonder financieel arhi toezicht.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Delfzijl - Plein de Molenberg';
- beeldkwaliteitsplan 'Cultuurcluster aan Plein de Molenberg';
- B&W-besluit d.d. 8 september 2020 gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen 'Plein de Molenberg' en 'Ubbens- en Actionlocatie' in het kader van de ontwikkeling van Delfzijl Centrum Zuidoost.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester
(G. Beukema)

secretaris
(P. Leeuw)

Behandeld door J. Urban