

Raad dd 16/2/12: zhs cf besloten
is 4692

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT: 4

VERGADERDATUM: 16 FEBRUARI 2012

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld"		
Datum collegebesluit	24- 01- 2012		
Commissie	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu	Datum vergadering	08- 02- 2012
Raadsprogramma	6. Wonen in Doesburg		
Ambtenaar / Steller	H. Schuiling		
Cluster	REO		
Telefoonnummer	0313 481401		
Email	harm.schuiling@doesburg.nl		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld" vaststellen.
2. Geen exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vaststellen.

Inleiding

De gemeente Doesburg is voornemens het bestemmingsplan voor een deel van de locatie Prins Bernhardplein en Beatrixstraat in de wijk Zuidelijk Molenveld te herzien. De voorziene ontwikkeling door Woonservice IJsselland (WSIJ) voorziet in de realisatie van 41 woningen, waarbij zowel appartementen, nultredenwoningen als eengezinswoningen zijn beoogd.

Op 31 mei 2011 heeft u daarvoor kennisgenomen van en ingestemd met het besluit de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wro van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld" en voor de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" welke nodig is voor de realisatie van de geplande woningbouw.

Op 30 juni 2011 heeft uw raad deze regeling van toepassing verklaard.

De benodigde omgevingsvergunningen voor het slopen van de 76 woningen, het kappen van de 60 bomen en het uitvoeren van bodemingrepen voor de herstructurering zijn inmiddels verleend en onherroepelijk geworden.

Doel / meetbaar effect

Een wijziging van het geldende bestemmingsplan waarmee de realisatie van 41 woningen, zowel appartementen, nultredenwoningen als eengezinswoningen, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 Door medewerking te verlenen worden de 41 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Op dit moment staan in het voorgestelde plangebied 76 woningen. Deze woningen zijn sterk verouderd en dienen te worden vervangen. Dit biedt de mogelijkheid om bij herontwikkeling in te spelen op de toenemende vraag aan seniorenhuisvesting (appartementen), het stimuleren van een wooncarrière binnen de wijk (ruime eengezinswoningen) en in te spelen op de actuele vraag naar zorgwonen (levensloopbestendige woningen).

In de toekomstige situatie wordt dan ook ruimte geboden aan 24 appartementen, 8 rijwoningen en 9 levensloopbestendige woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze gewenste herontwikkeling.

1.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Op 15 november 2011 heeft u kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld". Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Het bestemmingsplan wijkt niet af van het ontwerpbestemmingsplan.

De plankaart, de regels en de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals deze voor eenieder ter inzage heeft gelegen.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De voorgestelde ontwikkeling is aan te merken als een dergelijk bouwplan. Echter, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan en in de vergunning begrepen gronden is verzekerd door de reeds afgesloten intentieovereenkomst geldt geen exploitatieverplichting in het kader van de Wro.

Kanttekeningen

1.1 De herziening biedt mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Iedere verandering van het planologische regime kan immers een planschadeoorzaak zijn waardoor een belanghebbende, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van deze vaststelling.

Deze overeenkomst zou oorspronkelijk in de realisatieovereenkomst opgenomen worden. Echter voor het bepalen van het door WSIJ te betalen resterende financieringstekort (kosten bouw- en woonrijpmaken minus gemeentelijke bijdrage van € 415.000 en bijdrage van de Provincie) dient de komende maanden een document BRM & WRM- bestek en directieraming opgesteld te worden.

De verwachting is dat dit niet eerder dan in mei 2012 gereed is en door de gemeente en WSIJ goedgekeurd kan worden. Consequentie hiervan is dat ook niet eerder dan in mei 2012 een realisatieovereenkomst kan worden ondertekend en de gewenste grondruil geëffectueerd kan worden.

1.2 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State mogelijk.

Ingevolge artikel 3.8 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening treden het bestemmingsplan en de gecoördineerde omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er beroep wordt ingesteld tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Het kan dan zijn dat (onderdelen van) het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning daardoor later in werking treden. Conform art. 3:44 Awb liggen de stukken ter inzage totdat de beroepstermijn is verstreken. Echter, aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning is beroep bij de Raad van State niet te verwachten.

Financiën

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van WSIJ. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit

bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk- juridische procedure zijn, conform de legesverordening, ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

- o *Planning*
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad op 16 februari 2012 kunnen wij in onze vergadering van 28 februari 2012 de gecoördineerde omgevingsvergunning verlenen.
- o *Communicatie*
Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan en de verleende gecoördineerde omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Doesburgs streekblad de Regiobode, in de Staatscourant en op de website van onze gemeente.
Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de verleende gecoördineerde omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State.
Na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en de gecoördineerde omgevingsvergunning in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.
- o *Evaluatie*
N.v.t.

Bijlage(n)

- o *Bijgevoegd*
Ontwerpbestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld"
Publicatietekst Regiobode, website en Staatscourant
Getekende planschadeovereenkomst
- o *Ter inzage*
N.v.t.

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2012;

gelet op het feit dat:

- de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) van toepassing is verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld" en de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" welke nodig is voor de realisatie van de geplande woningbouw;
- dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, aangezien met de voorgenomen ontwikkeling geen provinciale- en of rijksbelangen worden benadeeld, enkel aan het Waterschap is toegezonden;
- dat een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld" is ingediend;
- dat deze reactie is verwerkt in de vorm van een aangepaste waterparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan;
- het ontwerpbestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld", met ingang van 24 november 2011, conform artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen heeft;
- dat binnen deze termijn een ieder in de gelegenheid geweest is schriftelijk zijn of haar zienswijze kenbaar te maken bij de raad;
- dat gedurende deze periode geen zienswijze ontvangen is;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zuidelijk Molenveld";
2. geen exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 16 februari 2012.

De griffier,
J.B. Voorhof

De voorzitter,
drs. C.J.G. Luesink

