

RAADSVOORSTEL GEMEENTE GROESBEEK

Nummer: B40
 Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3
 Vergadering B&W: 8 juni 2010
 Raadsvergadering: 1 juli 2010
 Carrousel: 1 juli 2010
 Portefeuillehouder: Wethouder J.G.M. Thijssen
 Ambtenaar: C. Sleyfer
 Kenmerk: VR/RO/RVS/20100012

Behandeld in de Raadsverg. d.d. - 1 JULI 2010	
conform voorstel	
aangehouden	
Stemmen: J. W. M.	

Wat stellen we voor?

1. Het (digitale) bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Geen wensen en bedenkingen in te dienen tegen de Anterieure overeenkomst over grondexploitatie Stekkenberg West;
4. Een bedrag van € 141.491,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de ambtelijke kosten tijdens de intentie- en realisatiefase, te verhalen op Oosterpoort.

Aan de gemeenteraad,

1. Wat is de aanleiding?

Het ontwerp bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3 heeft van 3 maart 2010 tot en met 14 april 2010 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er intern in deze periode nog een paar aanvullingen / wijzigingen op het bestemmingsplan geopperd.

De volgende fase van het bestemmingsplanproces bestaat uit de (gewijzigde) vaststelling van het plan.

2. Waarom nu naar de raad?

Uw raad is het bevoegde orgaan die het bestemmingsplan (gewijzigd) kan vaststellen.

3. Wat willen we bereiken?

Het doel is een vastgesteld bestemmingsplan Stekkenberg fase 1 t/m 3 te krijgen die de basis vormt voor de beoogde herontwikkeling van de wijk. Deze herontwikkeling is noodzakelijk omdat de huidige woningen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid.

4. Argumenten of waarom dit voorstel?

1.1 *De wijzigingen zijn nodig voor een betere uitvoerbaarheid van de plannen.*

1.1.1 De herinrichting van de Faunastraat heeft tot gevolg dat enkele groenvakken tussen de bestaande parkeervakken ten noorden van de Faunastraat in de bestemming 'Verkeer' wordt omgezet.

In het goedgekeurde stedenbouwkundig plan voor Stekkenberg West wordt de Faunastraat 5 meter in noordelijke richting verplaatst. In de oorspronkelijke fasering was deze verlegging voorzien bij het bouwrijp maken van fase 4. Voor de fasen 4 tot en met 6 wordt nog een apart bestemmingsplan opgesteld, zodat de verlegging van de Faunastraat niet is meegenomen in het voorliggende bestem-

mingsplan. Nu blijkt bij de nadere uitwerking van het civieltechnische plan dat de herinrichting van de Faunastraat al bij het bouwrijpmaken van fase 3 meegenomen moet worden, gelet op de aanwezige en toekomstige infrastructuur van kabels- en leidingen. De herinrichting van de Faunastraat past binnen de vigerende bestemming verkeersdoeleinden. Wel betekent de verlegging van de Faunastraat dat enkele groenvakken met de bestemming Groen tussen de bestaande parkeervakken aan de noordzijde van de Faunastraat, gewijzigd dienen te worden in de bestemming Verkeer.

1.1.2 Door twee bouwkavels aan de noordzijde van de Vlierbeshof anders te begrenzen, kunnen de kavels beter op het terrein gesitueerd worden en blijven meer bomen behouden.

Ten noorden van de Vlierbeshof zijn drie rijwoningen en twee bouwkavels geprojecteerd. Tijdens de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat de twee bouwkavels beter gesitueerd kunnen worden in het terrein. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwkavels oostwest gesitueerd. Hierdoor blijft een stuk terrein noordelijk van de bouwkavels tot aan de leidingenstrook naar het gasverdeelstation onbenut. Momenteel staan op dit stuk terrein de woningen Vlierbeshof 14 en 16. Verder verandert aan de westzijde een bestaande bosstrook in tuin. De gemeente en Oosterpoort hebben geconstateerd dat dit een onwenselijke situatie is. Uit toetsing door de gemeente en de regionale brandweer is gebleken dat uitbreiding van de kavels in noordelijke richting niet leidt tot verslechtering van de externe veiligheid, en dat de gemeente geen meerwaarde ziet in een openbare bestemming en inrichting van deze reststrook tussen de bouwkavels en de leidingenstrook.

De twee bouwkavels worden nu uitgebreid in noordelijke richting tot aan de bestaande kadastrale en bebouwingsgrens van het bestaande bouwblok Vlierbeshof 10 tot en met 16. Aan westelijke zijde wordt de westelijke rand van de bestaande insteekweg voor Vlierbeshof 10 tot en met 16 de begrenzing van de nieuwe bouwkavels. In feite blijft hierdoor de bestaande kadastrale begrenzing van gemeentelijk en corporatie-eigendom intact.

1.1.3 Door binnen de bestemming Groen de aanduiding 'speelvoorziening' op te nemen wordt duidelijk waar de speelvoorzieningen zijn gepland.

Gelet op de afstandsrichtlijnen voor speeltuinen zijn in het plangebied 2 speeltuinen nodig. Er komt een speeltuin in de groenzone in fase 3 en een speeltuin in de groenzone op de hoek van de nieuwe westelijke ontsluitingsweg-verlengde Veenbesstraat (huidige Wijnbeshof). Dit is een groter groengebied dat niet in beslag wordt genomen door wadi's. De hofjes die oorspronkelijk aangewezen waren als speeltuin zijn te klein om als speeltuin te gebruiken.

In principe is de aanleg van speeltuinen mogelijk binnen de bestemming Groen. Gelet op de discussie die in andere plannen speelde rond de locatie van speeltuinen heeft ons college besloten om duidelijkheid te scheppen en de speeltuinen als aanduiding Speelvoorziening op te nemen in het bestemmingsplan.

1.2 Het toekomstige bestemmingsplan vormt de ondergrond voor de beoogde herontwikkeling.

Het toekomstige bestemmingsplan biedt de juridische ondergrond voor de herontwikkelingsplannen van Stekkenberg West fase 1 t/m 3.

1.3 De nieuwe Wet ruimtelijke ordening verplicht de raad om het digitale bestemmingsplan vast te stellen.

Per 1 januari 2010 is niet meer het analoge, maar het digitale bestemmingsplan het juridisch geldende kader. Om deze reden dient u voortaan het digitale bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de website van ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Groesbeek. Aangezien het plan gewijzigd wordt vastgesteld, is het plan dat nu op de websites staat, niet aangepast aan de voorgestelde wijzigingen. Het aangepaste plan treft u bijgaand als analoog exemplaar aan. Wanneer uw raad overgaat tot gewijzigde vaststelling, wordt het digitale

exemplaar aangepast en als zijnde vastgesteld gepubliceerd.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en gemeente die het kostenverbaal van het bestemmingsplan anderszins verzekerd

Voor de herontwikkeling van Stekkenberg West fase 1 t/m 3 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Oosterpoort en de gemeente. Voor nadere informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 6 "Financiële haalbaarheid" van het bestemmingsplan.

3.1 Uw raad kan wensen en bedenkingen indienen ten aanzien van de anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst borduurt voort op de uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Intentieovereenkomst Stekkenberg West van 22 december 2008. De belangrijkste punten van de overeenkomst worden hieronder uiteengezet.

Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente bij dit herstructureringsproject is om de verantwoordelijkheden duidelijk gescheiden te houden. Oosterpoort is verantwoordelijk voor het ontwerp, bouw en financiering van de woningbouw, terwijl de gemeente verantwoordelijk is voor de voorbereiding, aanleg en financiering van de infrastructuur.

Bij de start van het project heeft de gemeente in de onderhandelingen met Oosterpoort dan ook ingezet op het op eigen kosten en risico voorbereiden en realiseren van de openbare ruimte, onder de voorwaarde dat Oosterpoort de restwaarde van de infrastructuur zou vergoeden aan de gemeente. Deze restwaarde is in 2007 berekend op een bedrag van € 1.148.504,--. Duidelijk was dat de restwaarde uiteindelijk bij het aangaan van de realiseringsovereenkomst lager zou komen te liggen. De lagere restwaarde wordt echter gecompenseerd door een lagere raming voor de inrichtingskosten en de inmiddels verkregen ISV-subsidie, die ingevolge de overeenkomst geheel aan de gemeente komt.

Een ander uitgangspunt is dat grondoverdrachten tussen beide partijen met gesloten beurzen plaatsvindt, mits het aantal woningen in het plangebied niet substantieel toeneemt (het aantal woningen neemt met slechts 9 toe van 293 tot 302).

Het verzoek van Oosterpoort aan de gemeente is geweest om mee te werken aan een voor Oosterpoort zo fiscaal aantrekkelijk mogelijke constructie. De gemeente heeft hiermee ingestemd onder de voorwaarde dat het zelf geen financieel risico, in de vorm van belasting en eventuele boetes en/of heffingen, loopt bij het aangaan van een dergelijke constructie. In verband met de fiscale optimalisatie gelden voor de verschillende percelen verschillende momenten van overdracht.

Het planschaderisico komt voor rekening en risico van Oosterpoort.

4.1 Een bedrag van € 141.491,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de ambtelijke kosten tijdens de intentie- en realisatiefase, te verhalen op Oosterpoort.

Ingevolge artikel 6.2.4. van de Bro dienen ambtelijke kosten te worden verhaald op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. In de intentieovereenkomst met Oosterpoort d.d. 12-22-2008 is een totaal aan ambtelijke kosten opgenomen van € 21.491,--. In de realiseringsovereenkomst is een bedrag opgenomen van € 120.000,00, waarmee de kosten tot en met de afronding van het project in 2017 worden gedekt. Naast ambtelijke kosten betreft het kosten van publicaties, informatieavonden etcetera. Deze kosten worden in drie termijnen voldaan door Oosterpoort, te weten aan het einde van de intentiefase en na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen voor de fasen 1 t/m 3 en 4 t/m 6.

5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?

Voor het externe veiligheidsaspect wordt verwezen naar 1.1.2.

6. Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar 4, 3.1.

7. Communicatie

De reguliere bestemmingsplanprocedure met bijbehorende ter inzage perioden is doorlopen. Daarnaast zijn de belanghebbenden rondom de verkeersontsluiting tussen de Nijmeegsebaan en de Bosbessenstraat in maart 2010 apart schriftelijke geïnformeerd over de betreffende ontsluitingsmogelijkheid. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

8. Uitvoering en is evaluatie nodig?

De vervolgprocedure ziet er als volgt uit.

Wanneer uw raad overgaat tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan, hebben de provincie en het rijk 6 weken de tijd om op het bestemmingsplan te reageren. Daarna zal uw besluit gepubliceerd worden en voor de duur van 6 weken ter inzage liggen.

Beroep staat in onderhavig geval open tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan en voor degenen die redelijkerwijs niet in staat waren om zienswijzen in te dienen.

Wanneer er geen schorsing is uitgesproken en geen beroep is aangetekend, is het bestemmingsplan na bovengenoemde 6 weken onherroepelijk.

Ten opzichte van een ongewijzigde vaststelling (dat direct na uw besluit gepubliceerd mag worden) heeft een gewijzigde vaststelling tot gevolg dat het proces 6 weken vertraging oploopt. Dit omdat de het rijk en de provincie voldoende tijd moeten hebben om een reactie te kunnen geven op de wijzigingen.

De werkzaamheden zijn echter reeds ingepland die door de voornoemde 6 weken enigszins in het gedrang komen. Door het vaststellingsbesluit na 5 weken te publiceren kan dit worden opgelost. Aangezien de wijzigingen geen provinciale en rijksbelangen betreffen en er geen reacties zijn ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan, is het college voornemens uw besluit na 5 weken te publiceren. Zodoende kan er tijdig gestart worden met de werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris,

De burgemeester,

J.W. Looijen

G.E.W. Prick

9. Bijlagen bijgevoegd

geen

10. Bijlagen ter inzage

- Bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3
- Bijbehorende onderzoeken
- Anterieure overeenkomst over grondexploitatie Stekkenberg West (ligt vertrouwelijk ter inzage).

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 juni 2010;

overwegende dat:

- de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3 nodig zijn voor een betere uitvoerbaarheid van de plannen;
- het toekomstige bestemmingsplan de ondergrond vormt voor de beoogde herontwikkeling,
- er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de ontwikkelaar en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekerd,
- de raad wensen en bedenkingen kan indienen ten aanzien van bovengenoemde anterieure overeenkomst,

besluit :

1. Het (digitale) bestemmingsplan Stekkenberg West fase 1 t/m 3 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
3. Geen wensen en bedenkingen in te dienen tegen de Anterieure overeenkomst over grondexploitatie Stekkenberg West
4. Een bedrag van € 141.491,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de ambtelijke kosten tijdens de intentie- en realisatiefase, te verhalen op Oosterpoort.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Groesbeek
op 1 juli 2010

De raadsgriffier,



De voorzitter,

