

RAADSVOORSTEL GEMEENTE GROESBEEK

Nummer: B51
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heikant
Vergadering B&W: 14 juni 2011
Raadsvergadering: 7 juli 2011
Carrousel: 7 juli 2011
Portefeuillehouder: Wethouder J.G.M. Thijssen
Ambtenaar: C. Sleyfer
Kenmerk: RVS112007

Behandeld in de Raadsverg. d.d. 07 JULI 2011	
conform voorstel	☒
aangehouden	☐
Stemming Ja/Nee	

Wat stellen we voor?

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. In te stemmen met de nota zienswijzen
3. Het (digitale) bestemmingsplan Heikant vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort Heikant vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

1. Wat is de aanleiding?

Aanleiding tot het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen uit de visie Wonen Werken om ten noorden van De Horst de voormalige locatie van Eierhandel Hofmans te bebouwen met woningen.

In april 2009 is een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Groesbeek en Hofmans Vastgoed BV gesloten waarin onder andere de afspraak is vastgelegd dat er maximaal 91 woningen worden gebouwd, waarvan 44 in de betaalbare sector dienen te worden gerealiseerd. Ook de verkaveling is hier aan de orde geweest.

Het voorliggende bestemmingsplan werkt de voorgaande documenten uit tot een planologische regeling.

Het bestemmingsplan heeft de reguliere procedure doorlopen: het voorontwerp- en ontwerp bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen. Nu vangt de eindfase van de planvorming aan: de vaststelling van het bestemmingsplan Heikant, het beeldkwaliteitsplan Heikant en het kavelpaspoort Heikant.

2. Waarom nu naar de raad?

Uw raad is het bevoegde orgaan dat al dan niet een exploitatieplan, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan kan vaststellen.

3. Wat willen we bereiken?

Het doel van een vastgesteld bestemmingsplan Heikant is het verkrijgen van een juridische basis voor de beoogde inrichting van het terrein van de voormalige "Eierhandel Hofmans".

4. Argumenten of waarom dit voorstel?

1.1 Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal van het plan

op een andere wijze is verzekerd. Op 16 april 2009 is uw raad akkoord gegaan met een exploitatieovereenkomst tussen Hofmans Vastgoed BV en gemeente waardoor het kostenverhaal dus op een andere wijze is verzekerd.

2.1 De binnengekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft de reguliere procedure doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Zie voor de beantwoording hiervan de bijgevoegde 'nota zienswijzen'.

Uit de nota zienswijzen kan afgeleid worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1 De 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 juridische kader. Om deze reden dient u het digitale bestemmingsplan vast te stellen.

Het bijgevoegde analoge exemplaar geeft wel de planologische situatie weer.

4.1 Een vastgesteld beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort biedt een kader voor de nadere ruimtelijke invulling van de plannen.

Het beeldkwaliteitsplan "Heikant" en het kavelpaspoort "Heikant" zijn bijgevoegd.

In het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort zijn beeldkwaliteitseisen voor het plangebied Heikant geformuleerd. Doel van het beeldkwaliteitsplan is een kader te scheppen om zodoende regie te houden op de ruimtelijke uitwerking van de plannen voor het terrein van voormalige eierhandel Hofmans.

De welstandscommissie heeft advies uitgebracht. Met inachtneming van de geplaatste opmerkingen, geeft de commissie aan dat het plan wordt gezien als een goede basis om de woningen in samenhang met elkaar te ontwerpen.

Het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort hebben samen met het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ontvangen. Er kan worden overgegaan tot ongewijzigde vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort.

5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?

-

6. Financiën

Het kostenverhaal is privaatrechtelijk geregeld via een exploitatieovereenkomst (d.d. 17 april 2009).

7. Communicatie

Bestemmingsplan

In het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd aan diverse instanties en diensten. Er zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen. Wel zijn er zes inspraakreacties ingediend. Deze zijn beantwoord middels een inspraak en vooroverleg paragraaf dat bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Zie hiervoor de bijgevoegde 'nota zienswijze'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Groesbeeks Weekblad en op de internetsites www.groesbeek.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort

Het beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort hebben met ingang van 8 december 2010 tot en met 18 januari 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Als uw raad overgaat tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan en het kavelpaspoort, wordt dit gepubliceerd. Het plan wordt hiermee onherroepelijk.

8. Uitvoering en is evaluatie nodig?

Wanneer er geen beroep is aangetekend bij de Raad van State, is het bestemmingsplan Heikant onherroepelijk. De bouwvergunningen kunnen dan spoedig worden verleend. Voor deze bestemmingsplanprocedure wordt evaluatie niet nodig geacht.

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris,

De burgemeester,

J.W. Looijen

G.E.W. Prick

9. Bijlagen bijgevoegd

10. Bijlagen ter inzage

- Digitaal bestemmingsplan Heikant (www.ruimtelijkeplannen.nl en <http://webservice.crotec.nl/module3/gmaps.asp?project=GROESBEEK&x=5.96798&y=51.77780>)
- Bestemmingsplan Heikant (analoog exemplaar)
- Nota zienswijzen
- Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort Heikant

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juni 2011

overwegende dat

- ☐ er een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekert;
- ☐ de binnenkomen zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- ☐ de Wet ruimtelijke ordening de raad verplicht om het digitale bestemmingsplan vast te stellen;
- ☐ een vastgesteld beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort een kader biedt voor de nadere ruimtelijke invulling van de plannen.

b e s l u i t :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. In te stemmen met de nota zienswijzen
3. Het (digitale) bestemmingsplan Heikant vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort Heikant vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Groesbeek
op 7 juli 2011

De raadsgriffier,



De voorzitter,

