



Raadsvoorstel

Wageningen, 27 januari 2012

Raadsvergadering : 6 februari 2012
Agendanummer : 10
Afdeling : VG
Registratienummer : 11.0201537
Portefeuillehouder : S.L. Efdé

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Rustenburg II

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II', d.d. 13 december 2011 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Rustenburg II" gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II' d.d. 13 december 2011;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rustenburg II' vast te stellen;
4. De VROM-inspectie te verzoeken om toestemming het besluit tot vaststelling eerder bekend te maken dan de wettelijke termijn van zes weken;
5. Vast te stellen dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft met betrekking tot het antispeculatiebeding ten aanzien van het pand Ritzema Bosweg 37- A te Wageningen.

1. **Samenvatting**

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Rustenburg II" maakt de realisatie van woningbouw, waaronder verpleegd wonen en zorggerelateerde functies mogelijk. Wij hebben de bestemmingsplanprocedure gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende 6 weken (van 13 oktober t/m 23 november 2011). Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II' d.d. 13 december 2011 zijn de zienswijzen weerlegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van twee zienswijzen aangepast tot het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de zienswijzennota elektronisch beschikbaar worden gesteld. De Wet bescherming persoonsgegevens bepaalt echter dat persoonsgegevens niet elektronisch beschikbaar mogen worden gesteld. Om deze reden zijn de persoonsgegevens in de zienswijzennota geanonimiseerd. Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan gewijzigd door u worden vastgesteld.

Omdat in twee anterieure overeenkomsten het kostenverhaal voldoende is verzekerd, hoeft niet te gelijktijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient u daartoe expliciet te besluiten.

Terugkooprecht/antispeculatiebeding

Het in de koopakte van het pand Ritzema Bosweg 37-A (locatie nieuwe politiebureau) opgenomen eeuwig durend terugkooprecht wordt op verzoek van de politie Gelderland-Midden

vervangen door een 20-jarig antispeculatiebeding. Laatst genoemd beding houdt in dat bij een bestemmingsplanwijziging een eventuele grondwaardeverhoging ten goede komt aan de gemeente. De hiermee verband houdende kosten zijn voor rekening van de politie Gelderland-Midden.

2. Aanleiding

Bestemmingsplan

De Woningstichting wil op de locatie Rustenburg II een woonservicezone realiseren. De woonservicezone zal uit maximaal 224 wooneenheden bestaan en uit maximaal 2.500 m² BVO zorggerelateerde functies. De wooneenheden omvatten rij- en gestapelde woningen bestaande uit appartementen en stadswoningen in zowel de huur- als koopsector alsmede eenheden voor verzorgd en verpleegd wonen. Het plangebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan "Wageningen" de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer-Verblijfsgebied". Omdat de realisatie van woningbouw, waaronder verpleegd wonen en zorggerelateerde functies, niet past binnen bovengenoemde bestemmingen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 30 november 2009 heeft u de Kadernota Rustenburg fase 2 vastgesteld. Deze kadernota vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan "Rustenburg II". Nadat de kadernota was vastgesteld is de verdere uitwerking van de plannen opgepakt. Mede op verzoek van De Wijde Wereld en woonproject De Burgh, die hebben gevraagd om huisvesting van verstandelijk gehandicapte kinderen en jongvolwassenen in de eerste fase van het plan op te nemen, is de stedenbouwkundige verkaveling enigszins aangepast. Als gevolg hiervan wijkt de nieuwe verkaveling voor Rustenburg II enigszins af van het Masterplan. Deze afwijkingen zijn dermate kleinschalig, dat ze acceptabel worden geacht. U bent hierover in juni 2011 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

Terugkooprecht

De Woningstichting heeft het pand Ritzema Bosweg 37-A te Wageningen met bijbehorende grond en opstallen in het verleden gekocht van de gemeente onder het voorbehoud dat de gemeente een eeuwigdurend terugkooprecht heeft. Inmiddels is sprake van een nieuwe situatie. De huidige eigenaar, Politie Gelderland Midden, is inmiddels gestart met de sloop van het pand om er een nieuw politiebureau te realiseren. De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het pand te verwerven. Politie Gelderland-Midden verzoekt het eeuwigdurend terugkooprecht te laten vervallen.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Terugkooprecht/antispeculatiebeding

Met het vervangen van het eeuwig durend terugkooprecht door een 20-jarig antispeculatiebeding wordt bewerkstelligd dat bij een bestemmingsplanwijziging een eventuele grondwaardeverhoging ten goede komt aan de gemeente.

4. Mogelijke oplossingen

Niet van toepassing.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota en geldt daarmee als de voorkeursoplossing.

Terugkooprecht/antispeculatiebeding

De Woningstichting heeft het pand Ritzema Bosweg 37-A te Wageningen met bijbehorende grond en opstallen (verder genoemd 'het pand') in het verleden gekocht van de gemeente onder het voorbehoud dat de gemeente een eeuwigdurend terugkooprecht heeft. Dit recht

houdt in dat de gemeente te allen tijde een voorkeursrecht van koop heeft op het pand: als de Woningstichting of een opvolgende eigenaar het pand wil verkopen, dient zij dit pand eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Aan dit terugkooprecht is een ketting- en boetebeding gekoppeld. Deze afspraak is gemaakt om te bewerkstelligen dat de gemeente het pand met de bestemming bijzondere doeleinden weer in eigendom kan verkrijgen. Inmiddels is sprake van een nieuwe situatie. De huidige eigenaar, Politie Gelderland Midden (PGM), is inmiddels gestart met de sloop van het pand (situatie december 2011) om er een nieuw politiebureau te realiseren. De gemeente heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het pand te verwerven.

Politie Gelderland-Midden verzoekt het eeuwigdurend terugkooprecht te laten vervallen. Voorgesteld wordt om hiervoor in de plaats af te spreken dat indien het vigerende bestemmingsplan voor het pand binnen een termijn van 20 jaar na de datum van eigendomsoverdracht aan de PGM op verzoek van de PGM dan wel haar rechtsopvolger zodanig wordt gewijzigd, op grond waarvan het pand, of een gedeelte ervan een hoogwaardiger bestemming (bijvoorbeeld 'woondoeleinden') verkrijgt dan de thans vigerende bestemming, welke andere bestemming een grondwaardeverhoging van het pand tot gevolg kan hebben, zal PGM terstond aan de gemeente vergoeden de alsdan door twee gezamenlijk aan te wijzen niet-ambtelijke deskundigen vast te stellen meerwaarde van de grond, zijnde het verschil tussen de na planwijziging vast te stellen waarde op grond van de dan geldende bestemming en de dan vast te stellen waarde op grond van de thans vigerende bestemming. Aan deze voorwaarde wordt een kettingbeding en een boetebeding gekoppeld. Van deze voorwaarde en bedingen dient een notariële akte te worden opgemaakt en verleden, welke akte in de openbare registers dient te worden ingeschreven. Kosten die verband houden met genoemd roeyement en het opstellen, verlijden en inschrijven van genoemde akte zijn voor rekening van de PGM.

6. Draagvlak en advies

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Rustenburg II' toegezonden aan Vitens en het waterschap. In de 'Commentaarnota vooroverlegreacties bestemmingsplan Rustenburg II' wordt verslag gedaan van de ontvangen opmerkingen en de gemeentelijke reactie hierop. Deze nota is een separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Op 12 november 2009 en 25 augustus 2011 hebben informatieavonden plaatsgevonden. Tijdens deze avonden is het bestemmingsplan gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 13 oktober t/m 23 november 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II' d.d. 13 december 2011 zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen zienswijzen samengevat en weerlegd. Hoofdstuk 3 van de zienswijzennota bevat een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Deze hebben betrekking op het opnemen van een subparagraaf over cultuurhistorie in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan en de artikelen 1 en 3.2.1 van de regels.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in twee anterieure overeenkomsten afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Stad Wageningen en op www.wageningen.nl. Voorts worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

Het vaststellingsbesluit mag pas officieel 6 weken nadat het besluit is genomen bekendgemaakt worden. De reden hiervoor is dat in deze periode de mogelijkheid voor de provincie en de VROM inspectie openstaat om een aanwijzing te geven, wanneer het plan gewijzigd is vastgesteld ten opzichte van het ontwerp (vastgelegd in artikel 3.8 lid 4 Wro).

De VROM inspectie kan verzocht worden om binnen een kortere termijn dan zes weken het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan te mogen publiceren, wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Dit zal expliciet in uw besluit tot vaststelling moeten worden opgenomen. De provincie Gelderland heeft in haar brief van 22 oktober 2009 een algemene regeling opgenomen. Hierin is aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen een eerdere publicatie wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen. Hiervoor hoeft geen verzoek te worden ingediend.

Eerdere publicatie van het vaststellingbesluit heeft het voordeel dat de aanhoudingsplicht voor bouwplannen binnen het plangebied eerder vervalt, zodat omgevingsvergunningen die passen binnen het vastgestelde bestemmingsplan eerder verleend kunnen worden. Aangezien de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen stellen wij daarom voor om de inspectie VROM te verzoeken om het vaststellingsbesluit eerder te mogen publiceren.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlage:

1. Bijlage 1. Bestemmingsplan 'Rustenburg II';
2. Bijlage 2. Zienswijzennota 'Ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II' d.d. 13 december 2011
3. Bijlage 3. Officiële publicatietekst.

Voorafgaande relevante besluitvorming:

4. Bijlage A. Kadernota Rustenburg fase 2.
5. Bijlage B. Raadsinformatiebrief Rustenburg fase II.

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Tenslotte staat deze mogelijkheid ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe de raad bij de vaststelling heeft besloten.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit

Agendanummer : 10
Afdeling : Ruimte/VG
Registratienummer : 11.0201538

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Rustenburg II

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 20 december 2011;

gelet op:
artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II', d.d. 13 december 2011 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Rustenburg II' gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rustenburg II' d.d. 13 december 2011;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rustenburg II' vast te stellen;
4. De VROM-inspectie te verzoeken om toestemming het besluit tot vaststelling eerder bekend te maken dan de wettelijke termijn van zes weken;
5. Vast te stellen dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft met betrekking tot het antispeculatiebeding ten aanzien van het pand Ritzema Bosweg 37-A te Wageningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 februari 2012

de voorzitter,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher. It appears to be a personal name or initials.