

## Raadsvoorstel

Agendapunt	:	<b>7</b>
Titel	:	<b>Bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt en De Leest'</b>
Fase	:	<b>Ontwikkeling (blauw)</b>
Portefeuillehouder	:	<b>Wethouder Frank</b>
Beh. Ambtenaar	:	<b>B. Leusink</b>
B&W-besluit d.d.	:	<b>8 januari 2019</b>

### Inleiding

Het programma Geef Lichtenvoorde Kleur is in maart 2017 vastgesteld. Onderdeel daarvan is de ontwikkelingsrichting voor de Bonifatiushof/Nieuwmarkt. De ontwikkelaar (VOG Beheer), de bibliotheek Oost-Achterhoek en de gemeente hebben de afgelopen twee jaar gewerkt aan de uitwerking van het plan, aan gezamenlijke afspraken en aan het betrekken van de omgeving. Vervolgens is het bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan u voor.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van fase 3 voor de Bonifatiushof-Nieuwmarkt mogelijk. De bibliotheek in Lichtenvoorde wordt verplaatst naar een andere locatie binnen dit gebied met daarboven wooneenheden. Op de vrijgekomen locatie komt extra parkeren en een activiteitenplein en er worden centrumfuncties met bovenwoningen gerealiseerd. De nieuwe appartementen vallen in diverse woonsegmenten. Ook de Leest wordt verder afgebouwd. Dat laatste onderdeel valt buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen'. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

### Mogelijke beleidskeuzes

1. Het bestemmingsplan voor de omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde vaststellen.
2. Het bestemmingsplan voor de omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde niet vaststellen.
3. Het bestemmingsplan voor de omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde gewijzigd vaststellen.

### Voorstel

1. De 'nota Inhoud en beantwoording zienswijzen' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde' ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPLIC104-VG01, met de bijbehorende regels en bijlagen.
3. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond O\_NL.IMRO.1586.BPLIC104\_BGT\_DKK\_20181007 vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

## Beoogd effect

Het bestemmingsplan regelt de planologische basis voor de realisatie van Nieuwmarkt fase 3 in Lichtenvoorde, waaronder is begrepen de verplaatsing van de bibliotheek, het realiseren van winkelruimte en appartementen.

## Argumenten

### *1.1. De ingekomen zienswijze is hierin verwoord en beantwoord.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door een omwonende. Deze zienswijze is verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen'. De ingebrachte zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en ontvankelijk. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen.

### *2.1. Het plan past binnen de vastgestelde visie Geef Lichtenvoorde Kleur.*

Het bouwplan is door de ontwikkelaar en de architect uitgewerkt binnen de kaders die het programma Geef Lichtenvoorde Kleur gaf. Ook heeft er veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de gemeente om ook een goede aansluiting met de openbare ruimte te waarborgen.

Ontwikkeling van dit plan zorgt ervoor dat de ontwikkeling van de Nieuwmarkt en omgeving na vele jaren afgerond kan worden. Dit deel van het centrum is dan af.

Het plan voorziet in de verplaatsing van de bibliotheek, het realiseren van winkelruimte en het realiseren van appartementen. Ook wordt voorzien in een activiteitenplein en extra parkeren.

### *2.2. Het aantal te realiseren woningen past binnen het woningbouwprogramma.*

Het bestemmingsplan maakt maximaal 22 appartementen mogelijk. In combinatie met de maximaal 14 appartementen in de nieuwe bebouwing in het verlengde van de huidige Aldi/Lidl past dit binnen het woningbouwprogramma. Voor de bebouwing in het verlengde van de Aldi/Lidl is geen bestemmingsplanherziening nodig, omdat het huidige bestemmingsplan al voorziet in de gewenste ontwikkeling.

Er komt een diversiteit aan appartementen, waardoor verschillende doelgroepen in Lichtenvoorde worden bediend.

### *2.3. Welstand heeft een positief advies gegeven.*

Welstand heeft een positief advies afgegeven met betrekking tot de schetsen die zijn voorgelegd in het kader van vooroverleg.

### *2.4. Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar.*

Uit het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek is gebleken dat het plan milieutechnisch uitvoerbaar is. Daar waar bij de feitelijke bouw rekening moet worden gehouden met bodemvervuiling of archeologische waarden, zijn afspraken met de ontwikkelaar vastgelegd.

### *2.5. Het vooroverleg met Waterschap en provincie geeft geen aanleiding tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.*

Het ontwerpplan is in het kader van wettelijk vooroverleg toegezonden aan het waterschap en de provincie. Het waterschap is akkoord met de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot water. Ze ziet wel graag te zijner tijd het waterhuishoudkundig plan tegemoet om de uitwerking te kunnen beoordelen. Dat zullen wij verzorgen. Van de provincie hebben wij geen reactie gekregen.

### *3.1. Deze ondergrond is nodig voor de verbeelding van het bestemmingsplan.*

Om de verbeelding op de plankaart goed te kunnen aangeven dient de ondergrond bekend te zijn. Deze dient dan ook te worden vastgesteld als behorende bij dit bestemmingsplan.

### *4.1. Het verhaal van kosten is anders verzekerd.*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht dat een exploitatieplan vastgesteld wordt bij bouwwerkzaamheden. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd'. Er is met de ontwikkelende partij een aanvullende realisatieovereenkomst gesloten, vanwege de wijzigingen in het project en waarin planschade en plankosten zijn vastgelegd. Een exploitatieplan heeft hierdoor geen toegevoegde waarde meer.



## Kanttekeningen

2.1. *Het is nog niet bekend hoe het activiteitenplein en de parkeerplaats eruit komen te zien en welke evenementen er plaats kunnen vinden.*

Nu duidelijk is welk gebied tot het openbaar gebied gaat behoren, is in december 2018 het ontwerpproces voor het activiteitenplein en aangrenzende parkeerplaats opgestart.

De omgeving zal een belangrijke positie innemen in dit proces en nauw betrokken worden in de vormgeving. Bovenal moet het een verblijfsruimte worden waar het prettig vertoeven is, vooral op de momenten dat er géén activiteiten/evenementen gehouden worden. Dat is immers het grootste deel van het jaar.

Om in de planologische procedure toch al enigszins kaders mee te geven voor de omgeving, is genoemd dat toekomstige evenementen moeten passen binnen het geldende evenementenbeleid.

## Uitvoering

### - *Kosten*

De kosten voor de planologische procedure vallen onder het voorbereidingsbudget voor dit plan. Een deel van de kosten wordt verhaald op de projectontwikkelaar door de afspraken die zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Daarnaast is in de begroting voor 2019 een bedrag van € 500.000 opgenomen om het activiteitenplein te realiseren.

### - *Planning*

Het gevraagde bestemmingsplan kan in de gemeenteraad van 12 februari 2019 worden vastgesteld. Nadien ligt het vastgestelde bestemmingsplan nog zes weken voor een ieder ter inzage. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (naar verwachting begin april 2019) kan de ontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe bibliotheek indienen. Na de zomer van 2019 zou dan gestart kunnen worden met de bouw.

### - *Communicatie*

De indiener van de zienswijze krijgt het raadsvoorstel en conceptraadbesluit toegezonden en ontvangt het raadsbesluit. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de lokale kranten en in de Staatscourant. Uiteraard staat het plan ook op de website vermeld met een verwijzing naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### - *Evaluatie*

Niet van toepassing.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van de gemeente Oost Gelre,

secretaris,

burgemeester,



M. Nekkers



A.H. Bronsvoot



## Raadsbesluit

Agendapunt : 7  
Titel : **Bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt en De Leest'**

De raad van de gemeente Oost Gelre,

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 8 januari 2019,  
gelet op het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde', mede bekend als NL.IMRO.1586.BPLIC104-OW01, conform de ter zake van toepassing zijnde artikelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid en in procedure is gebracht;
- het plan past binnen de kaders die het programma Geef Lichtenvoorde Kleur geeft;
- het bestemmingsplan de ontwikkeling van fase 3 voor de Bonifatiushof-Nieuwmarkt mogelijk maakt; de bibliotheek in Lichtenvoorde wordt verplaatst naar een andere locatie binnen dit gebied met daarboven wooneenheden; op de vrijgekomen locatie extra parkeermogelijkheden komen en een activiteitenplein en er in het plangebied centrumfuncties met bovenwoningen worden gerealiseerd; de nieuwe appartementen in diverse woonsegmenten vallen; ook de Leest verder wordt afgebouwd; dat laatste onderdeel buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan valt;
- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder zes weken ter inzage heeft gelegen; in deze periode één zienswijze is ingekomen; deze zienswijze is verwoord en beantwoord in een 'Nota Inhoud en beantwoording zienswijzen' welke als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd; de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen; het bestemmingsplan hierdoor dan ook ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- de ruimtelijke ontwikkeling in het plan mogelijk gevolgen kan hebben voor de naaste omgeving, waardoor deze ontwikkeling in aanmerking kan komen voor het uitkeren van planschade; planschade door middel van een anterieure overeenkomst op verzoeker is afgewenteld; ook het verhaal van kosten voor grondexploitatie in een anterieure overeenkomst is vastgelegd waardoor conform artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan noodzakelijk is,

### B E S L U I T :

1. De 'nota Inhoud en beantwoording zienswijzen' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Dorpskern Lichtenvoorde, herziening omgeving Bonifatiushof, Nieuwmarkt, De Leest Lichtenvoorde' ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPLIC104-VG01, met de bijbehorende regels en bijlagen.
3. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond O\_NL.IMRO.1586.BPLIC104\_BGT\_DKK\_20181007 vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 februari 2019,

de raadsgriffier,

J. Vinke

de voorzitter,

A.H. Bronsvort