



Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Bestemmingsplan Partiële herziening Molenveld en De Ooi
Zaakdossier	Z/22/028012 - D/22/090975
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	3. Wonen, werken en recreëren in Doesburg
Datum collegebesluit	11 oktober 2022

Opsteller	Jurgen Bloemendal	E-mail	jurgen.bloemendal@doesburg.nl
Team	Strategie Beleid en Projecten	Telefoonnummer	(0313) 48 13 87

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Molenveld en De Ooi', met inachtneming van de ingediende zienswijze, gewijzigd vast stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.BPL22001HMO-VA01.

Financieel beslispunt

N.v.t.

Procedureel beslispunt

De verdere uitwerking van het project Flora23, onder voorwaarden en in de vorm van een nog vast te stellen wijzigingsplan, te delegeren aan het college van B&W.

Juridische grondslag

Artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Stichting Woonservice IJsselland (WIJ) gaat een deel van de wijk De Ooi in Doesburg opnieuw inrichten. Het gaat om woningen aan de Betulastraat, de Notenstraat, de Prunusstraat, de Ribbestraat en het Van Tuylplein. Deze zijn verouderd en in plaats van deze te vervangen, grijpt WIJ het moment aan om de wijk zo in te richten dat de nieuw te bouwen woningen aansluiten op de vraag van inwoners. Om dit project met de naam 'Flora23' planologisch mogelijk te maken, moet in de toekomst het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Op 1 januari 2023 treedt (vooralsnog) de Omgevingswet in werking. Deze Omgevingswet heeft onder andere tot doel om de bestaande procedures te versnellen. Dit kan worden behaald door de bevoegdheid van de gemeenteraad te delegeren aan het college van burgmeester en wethouders. Gemeente Doesburg wil hiermee experimenteren en koos het praktijkvoorbeeld project Flora23 als eerste project om hiermee aan de slag te gaan.

Met dit bestemmingsplan wordt alleen een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan het bestaande bestemmingsplan "Molenveld en De Ooi". Hierdoor wordt, onder voorwaarden, de bevoegdheid voor het vaststellen van de verdere uitwerking van het plan gedelegeerd aan het college van B&W. Dit ontwerpbestemmingsplan regelt dus een mogelijkheid tot een versnelde procedure.

De besluitvorming over de uiteindelijke uitwerking van het project Flora23 vindt naar verwachting in eind 2022 plaats, in de vorm van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan worden ook nadrukkelijk de belangen van omwonenden meegenomen. Het plangebied wordt opgesplitst in twee deellocaties, te weten 1) Betulastraat en Notenstraat én 2) Prunusstraat, Ribbestraat en Van Tuylplein. Voor elke deellocatie volgt een apart wijzigingsplan. Deze wijzigingsplannen worden ook gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarop iedereen zijn reactie kan geven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni jl. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ondertekend door 92 omwonenden. In de bijgevoegde zienswijzennota wordt inhoudelijk op de ingediende zienswijze in gegaan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Echter, naar aanleiding van de zienswijze heeft WIJ besloten om twee wijzigingen door te voeren. Namelijk het laten vervallen van de vierde bouwlaag, waarop de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is aangevuld, én het anders inrichten van de openbare ruimte, waardoor het plangebied op de plankaart is vergroot. Het stedenbouwkundig kader is hierop aangepast, welke is toegevoegd in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen in uw vergadering van 24 november 2022.

Doel / meetbaar effect

De verdere uitwerking van het project Flora23, onder voorwaarden en in de vorm van een nog vast te stellen wijzigingsplan, te delegeren aan het college van B&W.

Argumenten

1.1. De zienswijze is betrokken bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 juni jl. gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is in totaal één schriftelijke zienswijze ontvangen, welke is ondertekend door 92 omwonenden. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Echter, naar aanleiding van de zienswijze heeft WIJ besloten om twee wijzigingen door te voeren. Als eerste is besloten om de vierde bouwlaag uit de plannen te verwijderen. Nu er geen aanleiding meer bestaat om deze vierde bouwlaag in het bestemmingsplan planologisch toe te staan, is voorwaarde a. van de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met de zinssnede "..." tot maximaal 3 bouwlagen.". Ten tweede is besloten om de inrichting van de (openbare) ruimte in overleg met bewoners en omwonenden anders in te vullen. Hiervoor dient het plangebied te worden vergroot. U heeft op 6 september 2022 positief ingestemd met deze wijziging en belanghebbenden middels een brief hierover geïnformeerd. Om deze wijziging mogelijk te maken is het plangebied op de plankaart vergroot. Het stedenbouwkundig kader is hierop aangepast, welke is toegevoegd in bijlage 1 van het bestemmingsplan.

1.2. De bestemmingsplanprocedure moet worden vervolgd door vaststelling van het bestemmingsplan.

Om het bestemmingsplan juridisch bindend te maken dient het bestemmingsplan door uw gemeenteraad te worden vastgesteld. Het is immers aan de gemeenteraad om conform de Wet ruimtelijke ordening te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijze is inhoudelijk niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In de bijgevoegde beantwoording is de zienswijze samengevat, gewogen en voorzien van een beantwoording. De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op de verdere uitwerking van het project en valt daarmee buiten het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit behoort bij het wijzigingsplan- dan wel omgevingsvergunningprocedure. De zienswijze geeft geen directe aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Toch heeft WIJ ervoor gekozen om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen twee aanpassingen in het plan door te voeren. Namelijk het laten vervallen van de vierde bouwlaag, waarop de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld, én het anders inrichten van de openbare ruimte, waardoor het plangebied op de plankaart verruimd moet worden.

1.2 Planologische wijzigingen bieden mogelijkheden voor planschadeverzoeken.

Iedere verandering van het planologische regime kan 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. In een overeenkomst zijn afspraken met betrekking tot planschade vastgelegd. Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Financiën

N.v.t.

Uitvoering

Planning

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is vervolgens beroep mogelijk bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij beroep wordt ingesteld tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan. Het kan dan zijn dat (onderdelen van) het bestemmingsplan later in werking treedt.

Communicatie

Het besluit wordt, naast de wettelijk verplichte digitale toezending aan de overlegpartners, bekendgemaakt op de gemeentepagina van het Doesburgs streekblad de Regiobode, in de Staatscourant en op de website van onze gemeente. Daarbij zal het plan ook digitaal raadpleegbaar zijn via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

U wordt tijdens het vervolgproces nadrukkelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en de voortgang van het vervolgproces.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Bestemmingsplan ‘Partiële herziening Molenveld en De Ooi’
- Bijlage 2: Zienswijzennota (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van Doesburg,
de secretaris, de burgemeester,

P. Werkman

drs. L.W.C.M. van der Meijs

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022;

gehoord de commissie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van 9 november 2022;

gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

- dat het plan in het kader van vooroverleg voorgelegd is aan Provincie Gelderland, Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, Waterschap Rijn en IJssel en de Omgevingsdienst Regio Arnhem;
- dat de ingediende vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat het plan ter beoordeling om advies voorgelegd is aan Gelders Genootschap;
- dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 9 juni 2022 zowel in digitale als analoge vorm gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen heeft;
- dat tijdens de zienswijzenperiode één reactie op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen is;
- dat deze zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen is en dat de indieners ervan in zijn zienswijze ontvankelijk zijn verklaard;
- dat de zienswijze in de Zienswijzennota is samengevat en voorzien is van een beantwoording;
- dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- de initiatiefnemer besloten heeft om naar aanleiding van de zienswijze twee wijzigingen door te voeren, namelijk:
 1. het laten vervallen van de vierde bouwlaag, waarop de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangevuld, én;
 2. het anders inrichten van de openbare ruimte, waardoor het plangebied op de plankaart is vergroot.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Molenveld en De Ooi', met inachtneming van de ingediende zienswijze, gewijzigd vast stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0221.BPL22001HMO-VA01.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doesburg in zijn openbare vergadering van 24 november 2022.

De griffier,
J.B. Voorhof

De voorzitter,
drs. L.W.C.M. van der Meijs