

ALDUS VASTGESTELD 24 SEPTEMBER 2015

Bestemmingsplan Iseldoks 2, 2011

Voorstel:

- 1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vaststellen.**
- 2. Het bestemmingsplan Iseldoks 2, 2011 gewijzigd vaststellen.**
- 3. Het exploitatieplan Iseldoks 2, 2014 vaststellen.**

Bestemmingsplan

Het plangebied Hamburgerbroek Iseldoks 2, 2011, ligt tussen de Oude IJssel, spoorlijn Arnhem-Winterswijk en de C Missetstraat. Wij hebben het voornemen om dit gebied te ontwikkelen als een nieuwe woonwijk Iseldoks 2.

Het stedenbouwkundig plan, door u vastgesteld op 26 september 2013, is de leidraad geweest voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 350 woningen, aaneengebouwd, gestapeld en twee-onder-een-kapwoningen.

Ook is er de mogelijkheid voor commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, en bij een jachthaven behorende horecavoorziening. Het ontwerpbestemmingsplan Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011, het ontwerpexploitatieplan Iseldoks 2-2014 en het ontwerpgebiedsontwikkelingsplan 2014 hebben zes weken ter inzage gelegen.

Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan Hamburgerbroek - Iseldoks 2, 2011 zijn vier reacties binnengekomen. De zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien en de daarin genoemde wijzigingen zijn in de Nota van wijzigingen opgenomen.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de juridische basis voor kostenverhaal bij een particuliere ontwikkelaar die zou besluiten tot zelf realisatie. Het exploitatieplan bevat een overzicht van de te verhalen kosten en geeft voorschriften waaraan derden in het voorkomende geval moeten voldoen als zij tot zelfrealisatie overgaan, ook voor die delen die als openbare voorziening bestemd zijn.

De exploitatieberekening behorende bij het exploitatieplan betreft een rekenopzet om de hoogte van het bedrag te bepalen dat in voorkomende gevallen op de ontwikkelaar mag worden verhaald. Deze exploitatieberekening is niet vergelijkbaar met de grondexploitatie zoals vastgesteld bij het MPG 2015. De wettelijk toegestane verhaalbare kosten kunnen namelijk afwijken van de kostenramingen in de grondexploitatie. Zo moet in een exploitatieplan bijvoorbeeld de hoogte van de inbrengwaarde van eigendommen via een onafhankelijke taxatie worden bepaald en die kan daarmee afwijken van de werkelijke aankoopwaarde zoals die in de grondexploitatie is opgenomen. Daarnaast betreft het exploitatieplan alleen fase 2 van Iseldoks, terwijl de grondexploitatie zoals vastgesteld in het MPG het gehele plan Iseldoks (fase 1 en 2) omvat. Ook om die reden zijn de exploitatieberekening (behorende bij het exploitatieplan) en de grondexploitatie niet één op één vergelijkbaar. Het exploitatieplan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de grondexploitatie van het plan Iseldoks zoals dat met het MPG 2015 is vastgesteld.

Doetinchem, 16 september 2015

Gebiedsontwikkelingsplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan was een gebiedsontwikkelingsplan gevoegd.

Het gebiedsontwikkelingsplan is gericht op een optimalisering van de milieugebruiksruimte van een gebied met het oog op het versterken van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling hiervan in samenhang met het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit.

Via het gebiedsontwikkelingsplan wordt een bestuurlijke manoeuvreerruimte voor de overheid vergroot, om aan het einde van de planperiode te kunnen voldoen aan de geldende milieunormen.

Het gebiedsontwikkelingsplan is, sinds de Crisis- en herstelwet definitief van toepassing is, (25 april 2013) als planfiguur verdwenen. Het gebiedsontwikkelingsplan is verwerkt in het bestemmingsplan: een zogenaamd 'bestemmingsplan plus'.

De Crisis- en herstelwet van toepassing

Omdat Iseldoks 2 een project is van meer dan 11 woningen, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit moet uitdrukkelijk in het vaststellingsbesluit worden vermeld.

Hierdoor is een snelle afhandeling van een eventueel beroep gegarandeerd. Een appellant mag geen pro-forma beroep instellen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen een half jaar een besluit nemen.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan Iseldoks 2, 2011;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Hamburgerbroek, Iseldoks 2, 2011, het ontwerp-exploitatatieplan Iseldoks 2, 2014 en gebiedsontwikkelingsplan Hamburgerbroek 2014, en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 15 januari 2015 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- vier zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan, die zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van zienswijzen;
- de Nota van zienswijzen deel uitmaakt van dit besluit;
- de zienswijzen aanleiding vormen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- er geen reacties zijn ontvangen op het ontwerpexploitatatieplan;
- het exploitatieplan om die reden ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- burgemeester en wethouder van de gemeente Doetinchem bij besluit van 26 mei 2015 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï hebben verleend;
- het bestemmingsplan wordt vastgesteld overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0222.NL.IMRO.0222.R35B034A-0002 waarbij als ondergrond is gebruikt de Basiskaart Doetinchem, versie 1 juli 2014 en de kadastrale kaart, versie 1 juli 2014;

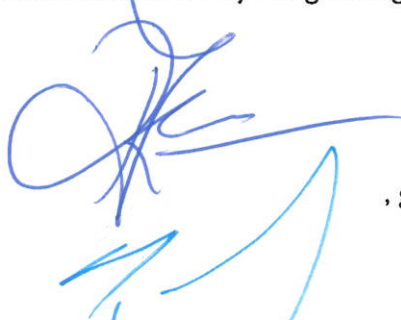
gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raad d.d. 10 september 2015 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan, exploitatieplan en gebiedsontwikkelingsplan;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Iseldoks 2, 2011 gewijzigd vast te stellen.
3. Het exploitatieplan Iseldoks 2, 2014 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 24 september 2015,



, griffier

, voorzitter

De Crisis- en herstelwet is op dit besluit van toepassing.