

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Elst Sneeuwjacht 30 t/m 34'

Ons kenmerk: 14rv000076

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 9

Elst, 30 september 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Om de ontwikkeling van Westeraam mogelijk te maken, is in december 1999 het bestemmingsplan Westeraam vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn vervolgens uitwerkingsplannen opgesteld om de ontwikkeling van deze wijk verder uit te werken. In het uitwerkingsplan 'Westeraam, deelplan 1' uit 2002 was in het betreffende plangebied de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze drie woningen zijn echter nooit gerealiseerd, mede omdat de percelen van deze woningen vrij beperkt in omvang zouden zijn. De gronden achter deze percelen waren nog bij een derde in eigendom. Het was echter altijd de bedoeling om de achterliggende gronden te verwerven om zo volwaardige percelen te kunnen realiseren, met een vergelijkbare diepte als de woningen die al gerealiseerd zijn aan de Sneeuwjacht.

In 2013 is er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin ook de drie percelen aan de Sneeuwjacht zijn meegenomen (Elst, Schil Westeraam A325). Dit bestemmingsplan was opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om over actuele bestemmingsplannen te beschikken. Per abuis is in het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 de mogelijkheid voor deze drie woningen niet meer opgenomen. Dit wordt met het voorliggende bestemmingsplan herzien. Omdat inmiddels de achterliggende gronden in eigendom van GEM Westeraam zijn verworven, worden op deze gronden drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt, waarmee wordt aangesloten bij de mogelijkheden die in de directe omgeving gelden.

2. Waarom naar de raad

De raad is op basis van de wet bevoegd om het bestemmingsplan (artikel 3.8 Wro) vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan waarmee de beoogde woningbouw mogelijk is. Met een besluit volgens voorstel, kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Woningbouw op deze locatie was altijd al voorzien. De beoogde bouwmogelijkheden sluiten aan bij de bestaande woningen in de Sneeuwjacht.

Het ontwerpbestemmingsplan lag gedurende zes weken ter inzage. Binnen de termijn ontvingen we twee zienswijzen. De indieners van de zienswijzen geven aan dat er nu andere woningen gebouwd kunnen worden dan in 2002 door GEM Westeraam is aangegeven. In het Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34 wordt gereageerd op de zienswijzen.

Exploitatieplan

Voorafgaand aan de vaststelling van ieder bestemmingsplan moet de gemeente nagaan of het plan financieel uitvoerbaar is en/of het kostenverhaal vooraf verzekerd is (door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst). Als dat niet het geval is en het plan bevat zogenaamde aangewezen bouwplannen (art. 6.2.1 Bro), dan is de gemeente in beginsel op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De voorbereiding van een dergelijk plan brengt veel bestuurlijke lasten met zich mee en leidt pas tot resultaat (opbrengst) als eigenaren daadwerkelijk tot het aanvragen van de omgevingsvergunning overgaan. Met het gebruik van het instrument exploitatieplan wordt in praktijk terughoudend omgegaan. Ook de wetgever heeft dit geconstateerd en een uitzondering op de verplichting opgenomen, de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling'. Deze regeling houdt in dat er in bepaalde gevallen geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, ondanks het feit dat er kosten verhaald moeten worden. Dit is geregeld in artikel 6.2.1.a Bro. Het zijn gevallen waarbij er nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente wil verhalen: totale kosten zijn lager dan €10.000 of de kosten zijn beperkt tot apparaatskosten. Gelet op het aantal percelen in het plan is van beide sprake. Om deze reden hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit vaststellingsbesluit gepubliceerd in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit ligt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Alleen als men geen zienswijzen heeft kunnen indienen, zal een beroep ontvankelijk zijn. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

6. Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van uw besluit en ontvangen - bij vaststelling – het Rapport zienswijzen.

7. Kosten, baten en dekking

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan-Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34' – laatste pagina niet openbaar
2. bestemmingsplan 'Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34'

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl

