

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei

Ons kenmerk: 14rv000020

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening

Nummer: 6

Elst, 1 april 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het project Hoge Wei kent een lange historie. Het gemeentelijk kader voor ontwikkeling volgt uit een raadsbesluit van de voormalige gemeente Valburg waarin is ingestemd met de grenscorrectie tussen Nijmegen en Valburg. In het bijbehorende raadsvoorstel d.d. 7 november 1995 (besluit op 21 november 1995) is voor Hoge Wei het volgende opgenomen:

De colleges van Nijmegen en Valburg stellen voor om de volgende punten van overeenstemming vast te stellen:

- o De gemeente Nijmegen neemt, in afstemming op de ontwikkeling van de Waalsprong eerste fase (tot 2005), voor haar rekening en risico de locatie Weijs (ca. 100 woningen te realiseren t/m 1998) in exploitatie. Als om enige reden deze fasering niet gerealiseerd kan worden, vindt gezamenlijk overleg plaats over de financiële implicaties.
- o De gemeente Valburg ziet af van de exploitatie van deze locaties, maar verplicht zich tot het veilig stellen van de planologische capaciteit. Verder stelt de gemeente Valburg al het overige in het werk (waaronder de zorg voor de planologische procedures) met het oog op de exploitatie van deze locaties door de gemeente Nijmegen.

Hoge Wei (voorheen locatie Weijs)

Op 2 november 2006 heeft de gemeente Nijmegen de gronden verkocht aan KlokOntwikkeling (voorheen KDO). In de overwegingen van deze koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente Nijmegen afziet van de rechten welke zijn overeengekomen tijdens de grenscorrectie (ten aanzien van de ontwikkeling van Hoge Wei) en dat zij deze rechten overdraagt aan KlokOntwikkeling. De verplichting om een planologische procedure te verzorgen voor de afgesproken capaciteit van ca. 100 woningen is door de gemeentelijke herindeling overgegaan van de voormalige gemeente Valburg naar de gemeente Overbetuwe.

Peperstraat 53a

Direct ten westen van Hoge Wei ligt het perceel Peperstraat 53a. Op het perceel is een hindercirkel aanwezig in verband met de agrarische bedrijvigheid. Voor het mogelijk maken van woningbouw op de locatie Hoge Wei, moet de hindercirkel worden opgeheven. Op verzoek van deze perceelseigenaar wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische naar een woonbestemming. Een groot deel van de bestaande (agrarische) opstallen wordt gesloopt en ter vervanging worden maximaal drie woningen toegevoegd. De bestaande woning op het perceel Peperstraat 53a blijft behouden. In totaal zullen daarmee op het perceel maximaal vier woningen aanwezig zijn. Deze wijziging past in het gemeentelijk beleid en is ruimtelijk acceptabel. Daarnaast heeft KlokOntwikkeling voor de noodzakelijke waterafvoer van het gebied Hoge Wei met dezelfde perceelseigenaar afspraken gemaakt over het realiseren van een watergang.

Procedure bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Op 1 oktober 2013 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan ter inzage te leggen. Beide stukken hebben vervolgens zes weken voor zienswijzen respectievelijk inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 85 zienswijzen ingediend gericht op het ontwerpbestemmingsplan en 76 inspraakreacties gericht op het ontwerpbeeldkwaliteitplan. De zienswijzen en inspraakreacties zijn in de bijgevoegde rapporten beantwoord.

2. Waarom naar de raad

De raad is op basis van de wet bevoegd om zowel het bestemmingsplan (artikel 3.8 Wro) als het beeldkwaliteitplan (artikelen 12 en 12a Woningwet) vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei. Met een besluit volgens voorstel, kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden, waarbinnen de gevraagde ontwikkeling mogelijk is.

Het beeldkwaliteitplan bevat criteria voor het ontwerpen van de bebouwing en de uit te geven grond. Na besluit volgens geldt voor het plangebied het beeldkwaliteitplan in plaats van de Welstandsnota.

4. Argumenten en alternatieven

Beeldkwaliteitplan

Er is een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld voor Hoge Wei. Het BKP is in eerste concept op 31 maart 2010 en na herziening op 13 april 2011 aan de voormalige Welstandscommissie (nu: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) voorgelegd. De commissie stelde vast dat het voorliggend BKP een bruikbaar instrument is om het beoogde ambitieniveau gestalte te kunnen geven. Het BKP is eveneens beoordeeld door de relevante vakdisciplines. De gemaakte opmerkingen door zowel de vakdisciplines en de Welstandscommissie zijn verwerkt. Het beeldkwaliteitplan heeft (zoals hiervoor aangegeven) 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 76 inspraakreacties kenbaar gemaakt. De inspraakreacties zijn in het Rapport inspraak ontwerpbeeldkwaliteitplan Oosterhout, Hoge Wei beantwoord. Van de ingediende inspraakreacties is de inhoud grotendeels identiek.

Bestemmingsplan

Op 9 november 2010 stelde uw college het voorlopig stedenbouwkundig plan -gebaseerd op de afgesproken plancapaciteit van ca. 100 woningen- vast. Dit plan diende als basis voor het voorontwerpbestemmingsplan. Op 24 mei 2011 besloot uw college het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg te starten met overlegpartners. Vanaf 9 juni 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Op 16 juni 2011 was er een inloopavond, waar belangstellenden vragen konden stellen. Naast de reacties van de overlegpartners ontvingen we 93 inspraakreacties.

Op 1 oktober 2013 besloot uw college om het Rapport inspraak en vooroverleg Oosterhout, Hoge Wei vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vervolgens zes weken voor zienswijzen ter inzage.

In het ontwerpbestemmingsplan is beschreven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en zijn diverse aspecten (waaronder de waterhuishouding) belicht. Uit het ontwerpbestemmingsplan, de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het Rapport zienswijzen blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid, de gemaakte afspraken en technisch mogelijk is.



Uw college heeft -zoals vastgelegd in het raadsbesluit uit 1995- "al het overige in het werk gesteld (waaronder de zorg voor de planologische procedures) met het oog op de exploitatie van deze locaties". Met het in procedure brengen van het plan Hoge Wei heeft het college uitvoering gegeven aan de door uw gemeenteraad gegeven opdracht. Met inachtneming van het kader van 100 woningen, blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan, de acceptabele stedenbouwkundige inpassing, de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het Rapport zienswijzen dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende beleid en de gemaakte afspraken. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Hiermee kan dan ook na bijna 20 jaar de zeer gewenste duidelijkheid worden gegeven aan alle belanghebbenden.

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

Na besluit conform voorstel, ontvangen de indienders van zienswijzen en insprekers een brief met de voorgenomen behandelingsdata (politieke avonden).

Beeldkwaliteitplan

Als uw raad het beeldkwaliteitplan gewijzigd vaststelt, wordt dit besluit gepubliceerd in De Betuwe en op de gemeentelijke website. Indieners van de inspraakreacties ontvangen een brief met het besluit en het vastgestelde rapport inspraak. De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat het niet mogelijk is tegen dit raadsbesluit bezwaar te maken of beroep in te stellen.

Bestemmingsplan

Als uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, wordt dit vaststellingsbesluit gepubliceerd in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met het besluit en vastgestelde rapport zienswijzen. Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Onderhavig bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit betekent een aanpassing van de gebruikelijke procedure. Voor de beroepsprocedure betekent dit dat er een versnelde behandeling is van het beroep, pro-forma beroep niet is toegestaan en het relativiteitsbeginsel verplicht wordt toegepast (het beroep moet ingaan -of betrekking hebben- op de bescherming van de belangen van de bezwaarde).

6. Communicatie

Er hebben diverse informatie- en overlegmomenten plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water. Overleggen ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. De overleggen hebben er echter niet toe geleid dat de Vereniging Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water kunnen instemmen met de invulling van het plan. De weerstand tegen Hoge Wei richt zich op verschillende onderdelen. Een aantal bezwaren wordt door technische maatregelen weggenomen. Voor het overige heeft KlokOntwikkeling een plan neergelegd dat past binnen de eerder door de raad gestelde kaders.

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitplan met bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd.



7. Kosten, baten en dekking

Exploitatie- en planschadeovereenkomst

Op 1 oktober 2013 stemde uw college in met het aangaan van de exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst met KlokOntwikkeling. Dit op basis van de eerder door uw gemeenteraad vastgestelde kaders. In de exploitatieovereenkomst zijn -onder andere- afspraken vastgelegd over aantallen en categorieën te bouwen woningen, door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten, financiële zekerheden voor de te betalen bedragen, etc. Op basis van de planschadeovereenkomst is KlokOntwikkeling verantwoordelijk voor eventuele planschadeclaims en de hiervoor benodigde advieskosten. De gemeente heeft hiermee voldaan aan het wettelijk vereiste kostenverhaal.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Gemeentesecretaris

Burgemeester

8. Relevante stukken

1. Rapport inspraak beeldkwaliteitplan Oosterhout, Hoge Wei
2. Beeldkwaliteitplan Oosterhout, Hoge Wei
3. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei
4. Bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei

Portefeuillehouder: wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandelend teammanager voor technische vragen: S. Voets, tel.: 0481-362300, email: s.voets@overbetuwe.nl

Uw college heeft -zoals vastgelegd in het raadsbesluit uit 1995- "al het overige in het werk gesteld (waaronder de zorg voor de planologische procedures) met het oog op de exploitatie van deze locaties". Met het in procedure brengen van het plan Hoge Wei heeft het college uitvoering gegeven aan de door uw gemeenteraad gegeven opdracht. Met inachtneming van het kader van 100 woningen, blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan, de acceptabele stedenbouwkundige inpassing, de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het Rapport zienswijzen dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende beleid en de gemaakte afspraken. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Hiermee kan dan ook na bijna 20 jaar de zeer gewenste duidelijkheid worden gegeven aan alle belanghebbenden.

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

Na besluit conform voorstel, ontvangen de indienders van zienswijzen en insprekers een brief met de voorgenomen behandelingsdata (politieke avonden).

Beeldkwaliteitplan

Als uw raad het beeldkwaliteitplan gewijzigd vaststelt, wordt dit besluit gepubliceerd in De Betuwe en op de gemeentelijke website. Indieners van de inspraakreacties ontvangen een brief met het besluit en het vastgestelde rapport inspraak. De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat het niet mogelijk is tegen dit raadsbesluit bezwaar te maken of beroep in te stellen.

Bestemmingsplan

Als uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, wordt dit vaststellingsbesluit gepubliceerd in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met het besluit en vastgestelde rapport zienswijzen. Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Onderhavig bestemmingsplan valt onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit betekent een aanpassing van de gebruikelijke procedure. Voor de beroepsprocedure betekent dit dat er een versnelde behandeling is van het beroep, pro-forma beroep niet is toegestaan en het relativiteitsbeginsel verplicht wordt toegepast (het beroep moet ingaan -of betrekking hebben- op de bescherming van de belangen van de bezwaarde).

6. Communicatie

Er hebben diverse informatie- en overlegmomenten plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water. Overleggen ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. De overleggen hebben er echter niet toe geleid dat de Vereniging Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water kunnen instemmen met de invulling van het plan. De weerstand tegen Hoge Wei richt zich op verschillende onderdelen. Een aantal bezwaren wordt door technische maatregelen weggenomen. Voor het overige heeft KlokOntwikkeling een plan neergelegd dat past binnen de eerder door de raad gestelde kaders.

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitplan met bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd.

