

Onderwerp: vaststellen beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan Heteren Centrum

Ons kenmerk: 12rv000041

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **18**

Elst, 10 april 2012

## AAN DE RAAD

### 1. Samenvatting

Met het raadsbesluit van 30 augustus 2005 vroeg u ons de plannen voor Heteren Centrum verder uit te werken.

In 2007 lag er al een voorontwerpbestemmingsplan voor het centrum van Heteren ter inzage. De bestemmingsplanprocedure is daarna echter gestopt. In de tussentijd hebben de plannen voor Heteren Centrum programmatisch en ruimtelijk enige aanpassingen doorgemaakt. In 2009 werd vrijstelling verleend voor de ontwikkeling van de Brede School en de sporthal annex verenigingsgebouw De Bongerd aan de Flessestraat. Naast planaanpassingen is een nieuwe (milieu-) wetgeving in werking getreden. Door deze veranderingen is dan ook gekozen om een nieuw voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en ter inzage te leggen.

Nadat de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan was afgesloten, besloten wij op 20 december 2011 het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen en het ontwerpbeeldkwaliteitplan vrij te geven voor inspraak. Vanaf 5 januari 2012 lag het ontwerpbeeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Op het ontwerpbestemmingsplan ontvingen we 3 zienswijzen. Een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording daarvan staan in het bijgevoegde Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heteren Centrum. Op het beeldkwaliteitplan ontvingen we geen inspraakreacties.

### 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 Heteren Centrum. Met een besluit volgens voorstel wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden, waarbinnen de centrumontwikkelingen mogelijk zijn.

### 4. Argumenten en alternatieven

#### Bestemmingsplan

Het planontwikkelingsproces heeft een lange geschiedenis. In 1998 zijn ideeën geventileerd om te komen tot een winkelconcentratie in en rondom het voormalige gemeentehuis. In 2000 heeft het adviesbureau BRO geadviseerd over de haalbaarheid van een dergelijk concept.

Een onderdeel van dit adviestraject betrof de selectie van ontwikkelingspartners. Een en ander heeft geleid tot de selectie van Artica Vastgoedontwikkeling BV in combinatie met



Rabo Vastgoed BV. Deze partijen sloten in 2001 een intentieovereenkomst met de gemeente.

Vervolgens bleek om diverse redenen het planconcept om de detailhandel te concentreren in en rondom het voormalige gemeentehuis niet haalbaar. Vervolgens is in een tweetal rondes een stedenbouwkundige visie vervaardigd, die op 30 augustus 2005 de unanieme instemming kreeg van de raad van de gemeente Overbetuwe. In deze visie is sprake van een winkelconcentratie aan de noordkant van het dorp aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie in de Dorpstraat en de Beemdhof.

Op basis van het vastgestelde schetsplan is verder ontworpen, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, is de haalbaarheid nader verkend en heeft overleg plaatsgevonden met belanghebbenden.

Een en ander heeft geleid tot een definitief stedenbouwkundig plan, dat nu de basis vormt voor het onderhavige bestemmingsplan. In 2007 lag het voorontwerpbestemmingsplan al ter inzage. De bestemmingsplanprocedure is toen echter voortijdig afgebroken. In de tussentijd hebben de plannen voor Heteren Centrum programmatisch en ruimtelijk enige aanpassingen doorgemaakt. Naast planaanpassingen is nieuwe (milieu-) wetgeving in werking getreden. Door deze veranderingen is dan ook gekozen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

De volgende onderwerpen vormen de aanleiding tot het vervaardigen van het onderhavige bestemmingsplan:

1. Vanuit diverse invalshoeken wordt gepleit voor de totstandkoming van een plek in het dorp, die herkenbaar zou dienen te zijn als het "hart" van het dorp: een plein met dorpse kenmerken omzoomd met winkels en woningen, tevens een ontmoetingsplek met verblijfskwaliteiten;
2. Een verdere verschraling van het winkelaanbod moet worden tegengegaan door een nieuwe impuls te geven aan kleinschalige winkelvoorzieningen;
3. Er dient een "upgrading" plaats te vinden van de diverse maatschappelijke voorzieningen.

Vergeleken bij het bestemmingsplan uit 2007 (bijna 400 inspraakreacties), is er nu veel meer draagvlak bij de bewoners van Heteren. In het Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heteren Centrum gaan we in op de zienswijzen van de drie resterende bezwaarden. Onlangs is er gesproken met deze drie bezwaarden. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in hoofdstuk 4 van het rapport genoemd.

#### Beeldkwaliteitplan

In tegenstelling tot een bestemmingsplan geeft een beeldkwaliteitplan geen bebouwingsmogelijkheden. Een beeldkwaliteitplan gaat wel in op de verschijningsvorm van bebouwing en openbare ruimte. Voor bebouwing worden bijvoorbeeld kleuren, materialen, gevelindelingen en dergelijke voorgeschreven. Voor de openbare ruimte bevat het beeldkwaliteitplan de hoofdlijnen van de inrichting. Hiertoe bevat het plan een globale beschrijving van de ontwerpfilosofie.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gaf in haar advies d.d. 16 november 2011 al aan dat er ten opzichte van het vorige beeldkwaliteitplan een grote verbetering is gemaakt. De commissie concludeert dan ook dat het beeldkwaliteitplan een bruikbaar beleids- en toetsmiddel is. Zoals aangegeven zijn er geen inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan ontvangen.



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

Als u het bestemmingsplan vaststelt, sturen we de bezwaarden een brief met het besluit en het vastgestelde Rapport zienswijzen. Het betreft een gewijzigde vaststelling. Omdat de wijzigingen geen provinciaal of rijksbelang raken, publiceren we binnen twee weken na vaststelling. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij er voorlopige voorziening is aangevraagd).

Het onderhavige bestemmingsplan valt onder de Crisis en herstelwet (Chw). De Chw betekent een aanpassing in 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

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

## 7. Kosten, baten en dekking

De gemeentelijke kosten en realisatie openbare ruimte voor het project Heteren Centrum zijn verrekend in de koopsom van de gronden. De koop/-realisatieovereenkomst Heteren Centrum met Artica is getekend. Voor het beschikbaar stellen van een krediet voor delen van de openbare ruimte die niet tot het centrumplan behoren zullen wij u een apart voorstel doen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

R.W. Mooy

## 8. Relevante stukken

1. vast te stellen Rapport inspraak Beeldkwaliteitplan Ontwikkellocaties Heteren Centrum
2. vast te stellen Beeldkwaliteitplan Ontwikkellocaties Heteren Centrum
3. vast te stellen Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Heteren Centrum  
(laatste pagina met NAW-gegevens is vertrouwelijk)
4. vast te stellen bestemmingsplan Heteren Centrum

Portefeuillehouder: F.H.G.M. Witjes

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H.H.J. Bos, tel.: (0481) 362300, email: h.bos@overbetuwe.nl