



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 12INT00668
Datum : 3 april 2012
Betreft : Bestemmingsplan Oosterhout / bestemmingsplan Hoge Wei

Geachte leden van de Raad,

Inleiding

Op de politieke avond van 20 maart jl. is tijdens de voorbereidende vergadering de vaststelling van het bestemmingsplan Oosterhout besproken. Tijdens de bespreking is door de fractie van D66 ingebracht dat het plangebied van de Hoge Wei conserverend meegenomen zou moeten worden in het bestemmingsplan Oosterhout. Nu is de Hoge Wei in zijn geheel buiten het bestemmingsplan gelaten. Hiervoor is gekozen omdat er voor de Hoge Wei een apart bestemmingsplan wordt opgesteld waarin een woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan is als bespreekpunt doorgeleid naar de raadsvergadering van 10 april. De fractie van D66 overweegt een amendement in te dienen om het plangebied Hoge Wei conserverend mee te nemen in het bestemmingsplan Oosterhout.

Wij adviseren u om de locatie Hoge Wei niet mee te nemen in het bestemmingsplan Kom Oosterhout. In deze memo motiveren wij ons advies. Daarnaast informeren wij u over de laatste stand van zaken omtrent de bestemmingsplanprocedure voor de Hoge Wei.

Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Kom Oosterhout (vastgesteld op 15 december 1999, goedgekeurd op 18 juli 2000) heeft het plangebied van de Hoge Wei (grotendeels) de bestemming 'groene ruimte'. Daarnaast ligt er op (een groot deel van) het plangebied de aanduiding 'Zone als bedoeld in artikel 21 lid 1'. Deze zone houdt concreet in dat er op het plangebied een wijzigingsbevoegdheid ligt die het college de bevoegdheid geeft om de bestemming 'groene ruimte' te wijzigen in de bestemmingen 'woningbouw', 'verkeersdoeleinden', 'groen' en 'water'.

Overwegingen

Het opnemen en conserverend bestemmen van het plangebied van de Hoge Wei in bestemmingsplan Oosterhout komt er op neer dat het plangebied een agrarische bestemming krijgt. De afweging die daarbij van belang is, is wat te doen met de wijzigingsbevoegdheid die nu op het plangebied ligt.



Bestaande wijzigingsbevoegdheid

Wordt de wijzigingsbevoegdheid wel overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Oosterhout dan kan dat leiden tot een of meerdere beroepszaken bij de Raad van State tegen het plan. Tegen woningbouw in het plangebied van de Hoge Wei bestaat immers de nodige tegenstand. Het conserverende bestemmingsplan Oosterhout wordt op deze manier (onnodig) belast met een beroepsprocedure.

Wordt de wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Oosterhout dan kan dat leiden tot een beroepszaak bij de Raad van State door de grondeigenaar van het plangebied, Klok Ontwikkeling. Deze verliest namelijk bestaande rechten als de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen. Daarnaast ontstaat er ook een basis voor de grondeigenaar om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente.

Te omvangrijke aanpassing van het bestemmingsplan

Wij vinden het niet getuigen van een zorgvuldige planvoorbereiding wanneer de omvang van een bestemmingsplan bij vaststelling met circa 3,5 hectare (plangebied Hoge Wei) wordt uitgebreid. Indien het de wens van de raad is om het plangebied van de Hoge Wei conserverend te bestemmen en daarmee op te nemen in het bestemmingsplan Oosterhout, adviseren wij u om het bestemmingsplan op 10 april niet vast te stellen maar opnieuw, als ontwerpbestemmingsplan, terinzage te leggen voor zienswijzen. Dit geeft alle inwoners van Oosterhout opnieuw de kans om een zienswijze in te dienen op het gewijzigde bestemmingsplan. Dit leidt weliswaar tot een vertraging in de procedure, maar in het kader van zorgvuldigheid is dit ons inziens noodzakelijk.

Bijkomend nadeel wel dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout naar verwachting nagenoeg gelijk valt met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling Hoge Wei. Op basis van de huidige planning zal het ontwerpbestemmingsplan Hoge Wei in mei terinzage worden gelegd. Voor de inwoners van Oosterhout leidt deze situatie tot onnodige onduidelijkheid over wat de gemeente van plan is met het plangebied Hoge Wei. Er liggen in de geschetste situatie dan namelijk twee bestemmingsplannen terinzage voor hetzelfde stuk grond, maar dan met twee verschillende bestemmingen.

Voorkomen van 'lappendeken'

Het tijdens de voorbereidende vergadering genoemde argument dat er gestreefd moet worden naar zo min mogelijk verschillende bestemmingsplannen om een 'lappendeken' te voorkomen is sinds de nieuwe Wro en de bijbehorende standaardisering en digitalisering minder relevant. Doordat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar moeten worden gesteld (via www.ruimtelijkeplannen.nl) en alle bestemmingsplannen via dezelfde standaardregels moeten worden opgesteld en er doordoor hetzelfde uitzien, ontstaat er juist geen 'lappendeken' maar een sluitend en op elkaar aansluitend geheel. Ter illustratie is als bijlage een afbeelding van www.ruimtelijkeplannen.nl toegevoegd van de bestemmingsplannen die gelden of gaan gelden voor een deel van het buitengebied ten noorden van Elst.

Stand van zaken bestemmingsplan Hoge Wei

Het voorontwerpbestemmingsplan Hoge Wei heeft afgelopen zomer 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Op dit moment is de gemeente in afwachting van het aanleveren van informatie door de ontwikkelaar. Zodra alle gegevens compleet zijn, kan het college besluiten tot het formeel starten van de bestemmingsplan-procedure. Dit houdt in dat het college het inspraakverslag vaststelt en het ontwerpbestemmingsplan vrijgeeft voor zienswijzen.

Na de zienswijzenperiode worden de zienswijzen verwerkt in het zienswijzenverslag. Over de inhoud van dit verslag beslist de gemeenteraad, evenals de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bevoegdheid Raad

Zoals bekend is er weerstand vanuit een aantal bewoners en belangengroepen uit Oosterhout tegen het plan. De raad van de voormalige gemeente Valburg heeft zich echter in 1995 (met de vrijwillige grenscorrectie) jegens de gemeente Nijmegen in het kader van een grenscorrectie verplicht tot 'het veilig stellen van de planologische capaciteit van maximaal 100 woningen' in onderhavig plangebied. Het college heeft uitvoering gegeven aan de deze beleidsuitspraak en spant zich thans nog in om uiteindelijk een bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad waarin aan deze uitspraak recht gedaan wordt. Het is echter uiteindelijk de bevoegdheid van de gemeenteraad, om met in achtneming van alle terzake doende belangen een bestemmingsplan al dan niet of (eventueel) gewijzigd vast te stellen. Vanzelfsprekend behoudt de Raad hierbij zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

Coördinatieregeling

Op 19 april 2011 heeft uw Raad besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek van de ontwikkelaar om de coördinatieregeling toe te passen. Inmiddels heeft de ontwikkelaar besloten om af te zien van deze procedure. Reden hiervoor is dat de ontwikkelaar pas in verkoop wenst te gaan, nadat het bestemmingsplan (nagenoeg) is afgerond. Toekomstige kopers zullen duidelijkheid wensen over de doorgang van het project

Second opinion Waterhuishoudkundig onderzoek

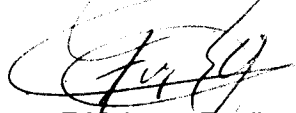
De Dorpsraad Oosterhout en Werkgroep Kwellend Water hebben een second opinion laten uitvoeren naar aanleiding van het Waterhuishoudkundig onderzoek. Deze second opinion is op 10 juni 2011 rechtstreeks verzonden aan de gemeenteraad. De gemeentelijke reactie hierop wordt in april toegezonden aan de Dorpsraad Oosterhout en Werkgroep Kwellend Water. Met de aanbieding van het vast te stellen bestemmingsplan aan de gemeenteraad zullen wij u informeren over de uitkomsten van de communicatie omtrent het waterhuishoudkundig plan met de belangengroepen.

Exploitatieovereenkomst

In de memo van 31 maart 2011 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van de Hoge Wei in aanloop naar de informatieavond die op 12 april 2011 is gehouden. In de memo is aangegeven dat de exploitatieovereenkomst voor wensen en bedenkingen aan u wordt voorgelegd. De exploitatieovereenkomst is in concept gereed. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties indien op grond van deze overeenkomst met de ontwikkelaar overeenstemming wordt bereikt, aangezien de kosten van de gemeente daarmee gedekt zijn. De overeenkomst zal, gelet op het ontbreken van financiële consequenties en zoals in deze situaties gebruikelijk, door het college aangegaan worden. De overeenkomst moet zijn gesloten voordat het college het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad zal aanbieden

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
de wethouder Ruimtelijke ontwikkeling,



F.M.J. van Rooijen

Bijlage 1 - voorbeeld van bestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl

