

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Erfstraat 4-10, Randwijk

Ons kenmerk: 12RV000005

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **6**

Elst, 31 januari 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Eind maart 2008 heeft de woningstichting Heteren (ws-H) verzocht om de locatie Erfstraat 4-10 te Randwijk te mogen herontwikkelen. De gewenste ontwikkeling (9 appartementen) past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op 25 juni 2008 heeft uw college besloten positief te staan ten opzichte van de herontwikkeling van deze locatie.

Vervolgens is er een projectopdracht opgesteld, een programma van eisen (bestaande uit locatiespecifieke randvoorwaarden en algemene uitgangspunten) en een intentieovereenkomst. De stuurgroep heeft in oktober 2008 ingestemd met het PvE. Op 14 oktober 2008 heeft uw college ingestemd met de intentieovereenkomst en deze ondertekend. Op 20 januari 2009 heeft de ws-H de intentieovereenkomst ondertekend en geretourneerd.

Op basis van het PvE is een aantal keer een ontwerp gemaakt voor de locatie. Na toetsing bleek telkens aanpassing van het plan noodzakelijk. Uiteindelijk is in 2010 besloten om het plan via de regiekamerstructuur in behandeling te nemen. Het verzoek is op 31 mei 2010 voor het eerst behandeld in de regiekamer.

Samen met de initiatiefnemer, de commissie welstand en de stedenbouwkundige is het plan aangepast om het te laten voldoen aan het vastgestelde PvE. Gelijktijdig heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de woningstichting over de verlenging van de intentieovereenkomst en het wijzigen actualiseren van het Programma van Eisen.

Op 1 maart 2011 heeft uw college ingestemd met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en is er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 mei 2011 gedurende 6 weken voor inspraak terinzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode hebben het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland, in het kader van het vooroverleg, een inhoudelijke reactie ingediend. De VROM-inspectie en Vitens gaven aan dat het plan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

Het plan is, onder meer op basis van de reacties van het waterschap en de provincie, aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2011 gedurende 6 weken voor zienswijzen terinzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode zijn er géén zienswijzen ingediend. Wij stellen u daarom voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Op basis van artikel 3.8 Wro is de raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een bestemmingsplan voor de bouw van 9 appartementen aan de Erfstraat in Randwijk. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen deze ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Het plan omvat de sloop van 4 seniorenwoningen. Deze woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen t.b.v. verzorging voor de doelgroep. In plaats daarvan wil de woningstichting Heteren 9 appartementen realiseren.

Stedenbouw en welstand

Het plan heeft een eenvoud en rust in de bouwmassa die als passend wordt beoordeeld in de omgeving van de Erfstraat in Randwijk. Ook geeft de inrichting van het erf met de haag en bergingen een goede afscherming van de verharding die voor het parkeren van de auto's wordt toegepast. De (toenmalige) welstandscommissie heeft op 5 januari 2011 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Het stedenbouwkundig plan is 7 februari 2011 behandeld in de regiekamer, de regiekamer heeft positief geadviseerd over het plan.

Woonbeleid

In zijn totaliteit levert deze ontwikkeling in kwantitatieve zin een geringe bijdrage aan het behalen van de gemeentelijke woonbeleidsdoelstellingen. Appartementen vormen wel een goede kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad van Randwijk.

Milieu

Er zijn voor het plan diverse milieutechnische onderzoeken uitgevoerd (flora- en fauna, akoestisch, bodem, archeologie). Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen voor de planontwikkeling zijn.

Inspraak/vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor inspraak terinzage gelegen. Het plan is eveneens aan de verschillende overlegpartners gezonden in het kader van het vooroverleg. De provincie Gelderland en waterschap Rivierenland hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven.

De provincie oordeelde dat beter onderbouwd moet worden dat de ontwikkeling past binnen het KWP3 en dat onderbouwd moet worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura2000 gebied. De opmerking over het KWP3 heeft geleid tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan conform het rapport inspraak dat als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd. De opmerking over het Natura2000 gebied heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan aangezien dit naar onze mening voldoende onderbouwd is.

Het waterschap attendeerde de gemeente er op dat de beschermingszone van de waterkering niet volledig is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast vroeg het waterschap om een aanvulling op de waterparagraaf. Beide opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan conform het rapport inspraak.

Zienswijzen

Het (aangepaste) ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor zienswijzen terinzage gelegen. Het plan is eveneens aan het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland verstuurd. Tijdens de zienswijzenperiode zijn er géén zienswijzen ontvangen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de gemaakte aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties van waterschap en provincie akkoord zijn bevonden door beide instanties.



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

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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.

6. Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in De Betuwe, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van uw besluit.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten van deze planologische procedure zijn op basis van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Tevens is met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst gesloten.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. vast te stellen Rapport zienswijzen bestemmingsplan Erfstraat 4-10, Randwijk
2. vast te stellen bestemmingsplan Erfstraat 4-10, Randwijk

Portefeuillehouder: F.M.J. Van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.C.M. Gerards, tel.: (0481) 362300,
email: p.gerards@overbetuwe.nl