



Memo

Aan : Leden van de raad
Van : College van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 14uit08292
Datum : 14 april 2014
Betreft : Hoge Wei

Geachte leden van de Raad,

Op 2 april jl heeft de griffie, namens het college, het aanbod gedaan voor een vertrouwelijke bijeenkomst over de ontwikkeling Hoge Wei. Vanuit het CDA en BBO is aangegeven dat er geen behoefte is aan een vertrouwelijke bijeenkomst. Wij hebben daarom besloten dat de bijeenkomst geen doorgang zal vinden. In plaats hiervan volstaan wij met deze memo.

Aanleiding

Het college heeft op dinsdag 1 april jl besloten om uw gemeenteraad voor te stellen de volgende stukken vast te stellen:

- het rapport inspraak beeldkwaliteitplan Oosterhout, Hoge Wei;
- het (gewijzigde) beeldkwaliteitplan Oosterhout, Hoge Wei;
- het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei;
- het (gewijzigde) ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei.

De geschiedenis en context van Hoge Wei is weergegeven in het raadsvoorstel. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar het raadsvoorstel.

Kader

De gemeenteraad heeft, zoals bekend, in 1995 het kader gegeven voor de bouw van circa 100 woningen. Binnen dit kader heeft het college het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan in procedure gebracht. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het Rapport inspraak en het (concept)Rapport zienswijzen blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid. Binnen die kaders zijn ook bovengenoemde documenten opgesteld. Het is nu aan uw gemeenteraad om te besluiten of u het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vaststelt.

Vanuit verschillende politieke partijen zijn in het verleden uitspraken gedaan over het plan Hoge Wei. Deze uitspraken hebben niet geleid tot wijziging van de kaders door de gemeenteraad. Op 30 oktober 2013 zijn daarnaast schriftelijke vragen (S-158) gesteld over het ontwerpbestemmingsplan Hoge Wei.

Dialoog

In het licht van de uitspraken en vragen heeft het college gemeend dat het zinvol is om met u een dialoog aan te gaan over het voorliggende voorstel voor Hoge Wei en over de specifieke omstandigheden die rondom de ontwikkeling van deze locatie spelen. Aangezien eventuele uitspraken en mogelijke wijzigingsvoorstellen van invloed kunnen zijn op de juridische positie van de gemeente is terughoudendheid en zorgvuldigheid hierbij geboden. Dat is de reden waarom wij u hebben aangeboden in beslotenheid in gesprek te gaan. Uiteraard is het aan de gemeenteraad om vervolgens in een openbare vergadering het voorliggende voorstel te bespreken en, indien gewenst, te amenderen.



Juridische context

De raad van de voormalige gemeente Valburg heeft destijds het toenmalige college opgedragen - zoals vastgelegd in het raadsbesluit van 21 november 1995 dat de gemeente *"alles in het werk stelt (waaronder de zorg voor de planologische procedures) met het oog op de exploitatie van deze locaties door de gemeente."* (onder 6 van het Raadsvoorstel).

Met het in procedure brengen van het plan Hoge Wei hebben wij uitvoering gegeven aan de door uw gemeenteraad gegeven opdracht. Het is nu aan uw gemeenteraad om vanuit haar eigen (voorbehouden) bevoegdheid als bestemmingsplanwetgever een besluit te nemen over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Hiermee kan na bijna 20 jaar de zeer gewenste duidelijkheid worden gegeven aan alle belanghebbenden.

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen behoudt de gemeenteraad te allen tijde haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Hierbij is het uiteraard wel van belang dat -op het moment dat de gemeenteraad besluit een voorgesteld ontwerpbestemmingsplan niet of gedeeltelijk vast te stellen- zij dit doet op basis van goede en rechtsgeldige gronden. Op basis van de Wro zal een aan de gemeenteraad voorgelegd bestemmingsplan uitsluitend mogen worden beoordeeld op grond van ruimtelijk relevante argumenten en overeenkomstig de bepalingen zoals die in de Wro ter zake van de vaststelling zijn neergelegd. Onder ruimtelijke relevante argumenten valt te denken aan het ruimtegebruik, de omvang en opzet van het plan, landschappelijke inpassing, gevoerd beleid, etc. De gemeenteraad zal zich daarbij voorts hebben te houden aan het tot nu door de gemeenteraad gevoerde beleid.

Vanzelfsprekend dient daarnaast rekening te worden gehouden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij is het van belang in acht te nemen dat er in 1995 een kader is neergelegd ten aanzien van het aantal woningen op basis waarvan de ontwikkelaar haar plan heeft ontwikkeld. Blijkens het Raadsbesluit uit 1995 van de voormalige gemeente Valburg is uitgesproken dat de gemeente Valburg af ziet van de exploitatie van de locatie Weijs II *"maar zich verplicht tot het veiligstellen van een planologische capaciteit"*. Deze planologische capaciteit zou ter zake van de locatie Weijs II op *"circa 100 woningen te realiseren tot en met 1998"* (zie Raadsvoorstel 7 november 1995 onder 5). De gemeente Valburg (en na de herindeling per 1 januari 2001 ook de gemeente Overbetuwe) heeft steeds in haar planologische capaciteit ruimte gereserveerd voor het betreffende streefaantal van circa 100 woningen. Tot nu toe is steeds door de gemeente het standpunt ingenomen dat circa 100 woningen op de locatie toelaatbaar zijn. Een aanpassing van dit aantal zal gemotiveerd moeten worden op grond waarvan naar huidig inzicht dit beleidsuitgangspunt niet meer kan worden gehanteerd. Een belangrijke maatstaf die daarbij vanzelfsprekend in het oog moet worden gehouden, is het verbod van willekeur (één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur). Overigens is in dat kader ook relevant dat in de voorbereiding van het bestemmingsplan onder ogen is gezien dat een minimum aantal woningen relevant is voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voorliggende plan

Met inachtneming van het kader van circa 100 woningen, blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan, de acceptabele stedenbouwkundige inpassing, de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het Rapport inspraak en het (concept)Rapport zienswijzen dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende beleid en de gemaakte afspraken. Zoals aangegeven in het voorliggende raadsvoorstel stelt het college u dan ook voor om het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken vast te stellen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Th. Hoex MMO

de burgemeester,

drs A.S.F. van Asseldonk