

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Zetten, Magdalena en Kerkewei'

Ons kenmerk: 12rv000137

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer:

Elst, 8 januari 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op het voormalige Terrein Pouwer zijn inmiddels 22 van de 46 woningen gebouwd. De verkaveling is niet verlopen volgens de oorspronkelijke opzet en het daarop gebaseerde bestemmingsplan. Hierdoor is het niet meer mogelijk om de laatste 24 woningen te bouwen.

Daarom ontvingen wij op 19 september 2011 van Sirius Vastgoedontwikkeling (hierna: initiatiefnemer) een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer wil het voormalige Terrein Pouwer herontwikkelen om de bouw van 19 woningen mogelijk te maken.

Op 20 december 2011 zijn wij akkoord gegaan met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. Hierna heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 2 februari gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 oktober gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden stellen wij voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Magdalena en Kerkewei te Zetten. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling (bouw van 19 woningen) mogelijk is.

4. Argumenten en alternatieven

Planologische haalbaarheid en randvoorwaarden

In de bestaande situatie was het mogelijk om 24 woningen te bouwen. De aanvraag betreft de herontwikkeling van het gebied door middel van de bouw van 19 woningen.

Het plan past binnen gemeentelijk en bovengemeentelijk beleid en is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

In de bestemmingsplantoelichting is een verantwoording en onderbouwing van het planvoornemen opgenomen. Het plan is beleidsmatig, ruimtelijk-stedenbouwkundig en milieuhygienisch inpasbaar.

Onderzoeken

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende onderzoeken aangeleverd: quickscan + aanvullend onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en bodemonderzoek. De onderzoeken zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan.

Procedure

Op 25 september 2012 heeft u besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de procedure.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan heeft van 25 oktober 2012 tot en met 6 december 2012 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Rapport inspraak (beeldkwaliteitsplan)

Om de beeldkwaliteit van de locatie te behouden, versterken en juridisch te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 5). In het beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteiten van de locatie en bebouwing beschreven. Vervolgens zijn er randvoorwaarden opgenomen voor de kwaliteit

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 25 oktober t/m 6 december (6 weken) ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

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

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan 'Zetten, Magdalena en Kerkewei';
2. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen 'Zetten, Magdalena en Kerkewei';
3. Rapport inspraak Beeldkwaliteitsplan 'Woondomein Aan de Linge te Zetten';
4. Beeldkwaliteitsplan 'Woondomein Aan de Linge te Zetten'.

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: D. Ploum, tel.: (0481) 362300,
email: f.stouten@overbetuwe.nl