



Memo

Aan : CDA - mevrouw Versluis, D66 - heer van der Heijden, VVD - heer Beumer,
GroenLinks - mevrouw Seinhorst

Van : College van burgemeester en wethouders

CC : Griffie

Ons kenmerk : 13int03229

Datum : 11 november 2013

Betreft : Schriftelijke vragen met nummer S-158 over het ontwerpbestemmingsplan
Hoge Wei Oosterhout

Op 30 oktober jl. stelde u schriftelijke vragen met nummer S-158 over het ontwerpbestemmingsplan Hoge Wei Oosterhout. In dit memo beantwoorden wij deze vragen.

Vraag 1: Kan het college uiteenzetten waarom de raad niet eerder is geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de voortgang/ontwikkelingen "Hoge Wei"?

Over de ontwikkelingen omtrent Hoge Wei bent u via (vertrouwelijke) memo's geïnformeerd op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen waren. Het betreft hier memo's d.d. 1 maart 2011, 31 maart 2011, 6 april 2011 en 3 april 2012. Op 12 april 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarin u bent geïnformeerd over de stand van zaken, is het stedenbouwkundig plan en waterhuishoudkundig plan toegelicht en is de gelegenheid geboden om technische vragen te stellen. Vervolgens besloot het college het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, welke vervolgens vanaf 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen.

Zoals aangegeven in de nieuwsbrief duurde het vervolgens lang voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het betreft een ontwikkeling van een private partij die de gemeente publiekrechtelijk faciliteert op basis van eerder door de raad vastgestelde kaders. Dat betekent dat het tempo wordt bepaald door de ontwikkelaar. Het ontwerpbestemmingsplan zoals deze vanaf 17 oktober jl. ter inzage is gelegd, is nagenoeg gelijk aan het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2011 ter inzage lag en is daarmee ook nagenoeg gelijk aan het plan zoals aan u is gepresenteerd tijdens de informatieavond. Zoals u ook concludeert, zijn er nauwelijks aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aangezien er geen nieuwe of afwijkende ontwikkelingen waren, was het toezenden van de nieuwsbrief het eerstvolgende moment om u te informeren over de stand van zaken van Hoge Wei.

Vraag 2: Waarom heeft het college gekozen om middels een nieuwsbrief o.a. de raad, de dorpsraad, de belangenvereniging en "kwellend water" te verrassen met de informatie dat het college het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan reeds ter inzage heeft gelegd?



De nieuwsbrief is op dinsdag 8 oktober verspreid in Oosterhout en aan de raadsleden. Op maandagavond 7 oktober heeft een gesprek plaatsgevonden met de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water. Tijdens dit overleg is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan Hoge Wei aangekondigd en toegelicht. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 17 oktober ter inzage.

Het betreft hier een gangbare vervolgstap in de procedure. Na de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan volgt de formele bestemmingsplanprocedure waarbij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Juist vanwege de gevoeligheid van het onderwerp is er voor gekozen uitgebreider te communiceren met -onder meer- een nieuwsbrief. Normaal gesproken krijgen insprekers alleen een inspraakverslag met een brief over de vervolgstap.

Het informeren door gebruik te maken van het verspreiden van een nieuwsbrief is een vaker toegepaste wijze van communiceren. Van een keuze om "te verrassen" is dan ook geen sprake.

Vraag 3: Is het college van mening dat de bouwplannen "Hoge Wei" op breed draagvlak van de bevolking kan rekenen?

Het college heeft niet onderzocht of er onder de bevolking van Overbetuwe draagvlak is voor de bouwplannen zoals die nu voorliggen. Wel is het college bekend met de geprognoseerde woningbehoefte waarin de locatie Hoge Wei voor een deel voorziet. De weerstand tegen Hoge Wei richt zich op verschillende onderdelen, zoals is aangegeven in de nieuwsbrief en het inspraakverslag. Het college is van mening dat een aantal bezwaren door technische maatregelen worden weggenomen. Voor het overige heeft de ontwikkelaar een plan voorgesteld dat naar de mening van het college past binnen de eerder door de raad gestelde kaders.

Het college is bekend met de weerstand die er vanuit de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water is ten aanzien van het plan Hoge Wei. Er hebben diverse informatie- en overlegmomenten plaatsgevonden met de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water. Op enkele punten hebben deze geleid tot aanpassingen, waaronder een substantiële wijziging van het stedenbouwkundig plan in 2007. Deze overleggen hebben er echter niet toe geleid dat de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water kunnen instemmen met de invulling van het plan. De ontwikkelaar wenst gebruik te maken van het eerder afgesproken maximale aantal van 100 woningen. Om dit aantal woningen op deze locatie te realiseren, zal er sprake zijn van hoogbouw. De grond dient opgehoogd te worden om te voldoen aan de eisen die vanuit Waterschap Rivierenland zijn gesteld en om te borgen dat de realisatie van Hoge Wei geen overlast bezorgt buiten de plangrenzen. De meningen liggen zodanig ver uit elkaar dat er geen sprake is van draagvlak voor het plan vanuit de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water.

Vraag 4: Kan het college aangeven waarom er geen gehoor is gegeven aan de oproep van de (meerderheid van de) raad -tijdens het bespreken van het voorontwerp bestemmingsplan- dat er duidelijke en aanzienlijke aanpassingen gedaan zouden moeten worden om te komen in een ontwerpbestemmingsplan? Dat de raad van mening was dat het voorstel dat voorlag (voorontwerp) nooit door de raad zou worden goedgekeurd/gesteund?

Tijdens de informatieavond van 12 april 2011 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is er een toelichting gegeven op het waterhuishoudkundig plan. Naar aanleiding hiervan zijn er vanuit de aanwezige raadsleden kritische punten genoemd. Er is echter geen nieuw kader gesteld door de raad.

In 1995 heeft de gemeenteraad Valburg zich verplicht tot het veilig stellen van de planologische capaciteit van circa 100 woningen en heeft de gemeenteraad aangegeven al het overige in het

werk te stellen (waaronder de zorg voor de planologische procedures) met het oog op de exploitatie van deze locatie. Dit besluit is lang geleden, maar formeel wel het kader waarbinnen het college haar opdracht uitvoert en waarop de ontwikkelaar het plan heeft gebaseerd.

Met inachtneming van het kader van 100 woningen blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan, de acceptabele stedenbouwkundige inpassing, de uitgevoerde onderzoeken en de beantwoording in het rapport inspraak dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende beleid. De gemeenteraad heeft het kader gegeven. Binnen dit kader brengt het college het bestemmingsplan in procedure. Het is aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen op het moment dat het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Daarnaast heeft de (destijds) Welstandscommissie (nu: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) ingestemd met de conceptplannen en de ontwerpplannen voor de woningen. Waterschap Rivierenland heeft ingestemd met het waterhuishoudkundig onderzoek en er is ter extra zekerstelling een second opinion uitgevoerd. Met de realisatie van Hoge Wei draagt de ontwikkelaar bij aan de aanleg van een drainagestelsel om huidige overlast buiten het plangebied te beperken en als extra zekerstelling na realisatie van het plan. Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor speelgelegenheid en is voldoende groen aanwezig. (De oppervlakte groen zit boven de gestelde landelijke en gemeentelijke norm.) De appartementengebouwen worden in lijn met de nog te realiseren woningen opgericht. De kortste afstand tussen de appartementengebouwen en de bestaande woningen bedraagt circa 30 meter. Het plan biedt een gedifferentieerd aanbod van woningen, waaronder appartementen, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en seniorenwoningen. Er worden 30 betaalbare woningen gerealiseerd. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar zijn benaderd door geïnteresseerden.

Vraag 5: Deelt het college onze mening dat er nauwelijks aanpassingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan?

Het college deelt deze mening. Er hebben wel wijzigingen plaatsgevonden vóór het voorontwerpbestemmingsplan. In 2007 zijn concept-stedenbouwkundige plannen van de ontwikkelaar besproken met de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water. In deze plannen was er sprake van vijf appartementengebouwen van drie woonlagen met een parkeerlaag eronder. Naar aanleiding van (o.a.) de opmerkingen van de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water is het aantal appartementengebouwen teruggebracht van vijf naar twee appartementengebouwen en liggen de appartementengebouwen in lijn met de nog te realiseren woningen. Op 13 juli 2010 is een aangepaste versie van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de Werkgroep Kwellend Water en Dorpsraad Oosterhout, alvorens het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met dit voorlopig stedenbouwkundig plan van de ontwikkelaar. Op 1 februari 2011 zijn het waterhuishoudkundig plan en het stedenbouwkundig plan toegelicht aan de Dorpsraad Oosterhout en de Werkgroep Kwellend Water, alvorens uw raad hierover op 12 april 2011 is geïnformeerd.

Vraag 6: Zijn er alternatieven en mogelijkheden onderzocht en besproken met onder andere de ontwikkelaar? Zo ja, welke en zo nee, waarom niet?

Het college ziet het niet als haar rol om buiten de kaders van de raad en vigerend beleid alternatieven en mogelijkheden te onderzoeken of voor te stellen. De rol van het college is om het plan publiekrechtelijk te toetsen en de planologische procedure uit te voeren. Het college heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de gestelde kaders en het geldend beleid.

Een initiatief tot aanpassing van het plan ligt bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is op de hoogte van de gevoeligheid van het plan. Het staat de ontwikkelaar vrij om aanpassingen voor te stellen en/of minder woningen te realiseren. Het college toetst in dat geval een nieuw voorstel aan het geldend beleid. De ontwikkelaar heeft er niet voor gekozen om aanpassingen voor te stellen. Er

zijn wel enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van eerdere opmerkingen vanuit de Dorpsraad Oosterhout en Werkgroep Kwellend Water: deze zijn omschreven onder het antwoord op vraag 5.

Vraag 7: Een jaar of twee geleden is in de (destijds) Commissie Ruimte aan de orde geweest het onderwerp hoe de raad meer en eerder betrokken kan worden bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen. Daarmee wordt niet bedoeld dat dit moet gelden voor ieder bestemmingsplan, maar met name voor bestemmingsplannen die ingrijpend zijn en grote gevolgen kunnen hebben en waar een maatschappelijke onrust bij te verwachten is. Doel hiervan is om te voorkomen dat een plan al zover in het traject is dat het moeilijk wordt nog aanpassingen aan te brengen; de raad moet op zinvolle wijze zijn invloed kunnen uitoefenen. Ook voor de belanghebbenden is dit van belang: zij moeten zienswijzen kunnen uitbrengen op een plan dat realistisch is en er niet het gevaar bestaat dat het nog ingrijpend gewijzigd kan worden. Het bestemmingsplan De Hoge Wei past hier precies in. Waarom heeft het college niet voldaan aan de eerder geuite wens en afspraak met de raad om (vroeg)tijdig betrokken te worden?

In de Commissie Ruimte van 9 november 2011 is er gesproken over het betrekken van de gemeenteraad bij bestemmingsplannen waarbij er sprake is van (te verwachten) maatschappelijke onrust. Deze bespreking vond plaats aan de hand van een notitie van 24 augustus 2011 (kenmerk: 11int02151). In deze notitie stond een aantal vragen aan de gemeenteraad geformuleerd. Er is naar aanleiding van de notitie en de Commissievergadering niet besloten tot een andere werkwijze ten aanzien van de behandeling van bestemmingsplannen.

Wij vertrouwen er op hiermee uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Th. Hoex MMO

de burgemeester

drs A.S.F. van Asseldonk