

Aan de raad van de gemeente lingewaard

Onderwerp Vaststellen bestemmingplan Bloemstraat fase 5, Frankentaler 6-28 met identificatienummer NL.IMRO.1705.36-VG01

1. Samenvatting

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Bloemstraat fase 5, Frankentaler 6-28 (met identificatienummer NL.IMRO.1705.36-ON01) heeft met ingang van 2 december 2010 ter inzage gelegen.

Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van 16 woningen aan de Frankentaler 6-28 te Huissen mogelijk te maken. Het plangebied ligt in de 5^e fase van de Bloemstraat. De 5^e fase vormt de afronding van het totale woongebied Bloemstraat, dat gelegen is ten zuiden van de kom van Huissen. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de bebouwing langs de zuidoostelijke rand van het plan, gelegen tussen de Frankentaler en de Vlote Bloem.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen. In dit voorstel stellen wij u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Exploitatieplan

Voor het kostenverhaal is met de planontwikkelaar een anterieure overeenkomst (in de vorm van een side letter) gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is het kostenverhaal. Omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is (namelijk in de side letter) stellen wij u in dit voorstel voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen. Op grond van 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

N.v.t.

4. Argumenten en alternatieven

N.v.t.

5. Hoe gaan we bereiken wat we willen en is evaluatie nodig

N.v.t.

6. Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het gemeentenieuws, de Staatscourant, op de website van de gemeente

Lingewaard en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

7. Kosten, baten en dekking

Financieel economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van een planontwikkelaar. De kosten verband houdend met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Ook de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de haalbaarheidsonderzoeken worden verhaald op deze initiatiefnemer.

Anterieure overeenkomst

Het kostenverhaal is geregeld in een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst (in de vorm van een side letter). Deze overeenkomst heeft voor u van 1 november t/m 18 november 2010 ter inzage gelegen.

Planschadeverhaalovereenkomst

In verband met het risico op planschadevergoeding is met de initiatiefnemer een overeenkomst voor het verhaal van planschade gesloten.

De gemeente participeert niet in de ontwikkeling van het plan en draagt alleen zorg voor de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente maakt geen kosten voor de exploitatie van het plan, die niet kunnen worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro voorzien, namelijk het bouwplan ten behoeve van de initiatiefnemer.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure grondexploitatieovereenkomst);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In de onderhavige situatie wordt het kostenverhaal van het project volledig geregeld in de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Omdat het kostenverhaal dus anderszins verzekerd

is, hoeft er geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 6.2.1 Bro te worden vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het sluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

8. Voorstel

- Het bestemmingsplan Bloemstraat fase 5, Frankentaler 6-28 met identificatienummer NL.IMRO.1705.36-VG01 overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Het ontwerp besluit is bijgevoegd.

9. Behandeling tijdens de Politieke Avond

Dit voorstel is aan de orde geweest tijdens de Politieke avond van 16 maart 2011. Tijdens de politieke avond zijn enkele vragen gesteld met betrekking tot archeologie. Deze vragen zijn voorgelegd aan de vakafdeling. Hieronder wordt een antwoord gegeven op deze vragen.

1. Heeft op basis van voortschrijdend inzicht en de resultaten van diverse onderzoeken in de omgeving in de afgelopen 7 jaar een herbeoordeling van het toenmalige vooronderzoek plaatsgevonden?

Voor de locatie is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd waarbij door middel van boringen gezocht is naar archeologische indicatoren. Op basis van het onderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de mogelijke aanwezigheid van een vindplaats op de locatie. Archeologische onderzoeken op aangrenzende terreinen waren al in een eerder stadium uitgevoerd (2000 en 2003) en zijn meegenomen in de afwegingen in het RAAP-rapport 631. Herbeoordeling van archeologische rapporten is binnen de archeologische systematiek niet van toepassing.

2. Een herbeoordeling van het onderzoek lijkt ons zeer wenselijk omdat bij een zeer voor de hand liggende toevalvondst de bouwwerkzaamheden stil gelegd worden met alle onwenselijke consequenties van dien. Wilt u deze herbeoordeling van het onderzoek alsnog laten uitvoeren?

Met een archeologisch onderzoek wordt, door het nemen van steekproeven, gezocht naar vindplaatsen op het niveau van een nederzetting. Willekeurige toevalsvondsten zijn door middel van archeologisch onderzoek nooit helemaal uit te sluiten. Dit komt omdat het onderzoek altijd plaats vindt op basis van steekproeven. De aanwezige gegevens geven echter geen aanleiding om een archeologische vondst te verwachten. Een herbeoordeling van het rapport is niet van toepassing. Door het ontbreken van archeologisch indicatoren in de uitgevoerde boringen kan de conclusie van het rapport niet anders zijn dan aangegeven.

3. Is het Raap rapport uit 2004 beoordeeld door de toenmalige archeoloog van de gemeente Arnhem, mw. Smit?

Het RAAP-rapport 631, 2004, is door de archeologe mevrouw M. Smit, destijds vanuit de gemeente Arnhem op 27 mei 2004 getoetst. De conclusies en aanbevelingen in het RAAP-rapport 631 zijn hierbij overgenomen.

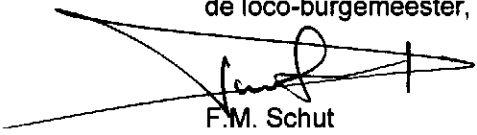
4. Heeft de regionaal archeoloog voor onze gemeente (Joris Habraken) dit verouderde rapport in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan onder ogen gehad, zo ja wat waren zijn bevindingen, zo nee, laat hem het rapport dan nogmaals herbeoordelen. Wilt u dat alsnog doen?

De heer Habraken heeft het RAAP-rapport 631 ten behoeve van de bestemmingswijziging niet beoordeeld. Op basis van het rapport en de beoordeling van de archeologe mevrouw M. Smit is de locatie reeds in 2004 vrijgegeven voor versterking. Voor de locatie zijn geen redenen bekend om aan de correctheid van de conclusie en beoordeling van het rapport te twijfelen, een herbeoordeling is daarom niet van toepassing. Hierover (en over de overige vragen) heeft ook op 17 maart 2011 overleg plaatsgevonden met Joris Habraken.

Lingewaard, 22 maart 2011

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de loco-burgemeester,


drs E.R. Loenen


F.M. Schut

Besluit raad

Bestuitsnummer 12/2011

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Bloemstraat fase 5, Frankentaler 6-28 met identificatienummer NL.IMRO.1705.36-VG01

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2011;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 16 maart 2011;

Overwegende dat bij de vaststelling van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Grootschalige basiskaart Nederland (GBKN-ondergrond, nummer o_NL.IMRO.1705.36-ON01);

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- Het bestemmingsplan Bloemstraat fase 5, Frankentaler 6-28 met identificatienummer NL.IMRO.1705.36-VG01 overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 31 maart 2011.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Th.G.L. Greep

H.H. de Vries

