



## Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/17/046433/RAAD/17/02183

Raadsvergadering d.d. : 6 juli 2017  
Agendapunt : 11  
Portefeuillehouder : J.W. Keuken

Inlichtingen bij : Griffie  
Telefoonnr. : 14 0488  
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

### Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4

### Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4" ongewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhoven24-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 27-11-2013;
2. Het addendum op het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven 2011", "Casterhoven, Deelplan A - Randen" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1<sup>e</sup> lid Wro

### Samenvatting voorstel:

Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4" maakt het mogelijk om 56 woningen te bouwen op fase 2 en 4 van Casterhoven. Tevens is er een aanvullend beeldkwaliteitsplan gemaakt voor een aantal woningen aan de randen van Casterhoven (ontsluiting met de Broekdijk en Hoofdstraat). Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt daarom om over te gaan tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

### Aanleiding:

De verkoop van woningen op Casterhoven gaat erg goed en de GEM Casterhoven wil daarom graag met gezwinde spoed verder met de ontwikkeling van Casterhoven. Nu ligt er een ontwerpbestemmingsplan voor de zuidkant van fase 2 en geheel fase 4. Het plan maakt de bouw van maximaal 56 woningen mogelijk.

### Wettelijke kaders en beleidskaders:

In de Wet ruimtelijke ordening zijn procedurebepalingen opgenomen m.b.t. bestemmingsplannen. Op grond van artikel 3.8 van de Wro is uw raad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft technische en inhoudelijke eisen over bestemmingsplannen.

### Beoogd effect:

Het bieden van een planologisch kader voor de bouw van woningen op Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4.

### Mogelijke oplossingen:

Het bestemmingsplan al dan niet vaststellen.



### **De afwegingen en het feitelijke voorstel:**

#### Inhoudelijk:

Net als bij Casterhoven, deelplan A, fase 1, fase 2 en fase 4a is er bij dit bestemmingsplan gekozen voor een globale opzet van de verbeelding. De plannen voor Casterhoven moeten voldoende flexibel zijn om op een veranderende markt in te kunnen spelen.

Bij een globaal plan wordt heel snel het risico gelopen dat de ruimtelijke kwaliteit niet voldoende is geborgd. Op de verbeelding is bijvoorbeeld niet meer precies te zien waar woningen komen, hoeveel woningen er komen, waar groen komt, wegen, parkeren enz. Om de ruimtelijke kwaliteit toch goed te kunnen borgen is het volgende gedaan:

- Op de verbeelding zijn de deelgebieden uit de structuurvisie (Lanen, singels, woonvelden en spoorzone) met een aanduiding aangegeven. Vervolgens is in de regels per deelgebied de gewenste ruimtelijke kwaliteit op een flexibele manier nader ingevuld. Hierbij is het structuurplan leidend geweest;
- In de regels is vastgelegd dat burgemeester en wethouders het inrichtingsplan moet hebben goedgekeurd voordat er een omgevingsvergunning kan worden verleend. Uiteraard zal het inrichtingsplan ook door de gemeente worden gecontroleerd op aantallen parkeerplaatsen, verkeersveiligheid, groen en openbare ruimte etc.;
- Het aantal, de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels. Er is met de GEM Casterhoven nu afgesproken om de parkeernormen uit de huidige nota parkeernormen te hanteren en niet meer de verouderde normen die waren vastgelegd in het structuurplan Casterhoven.
- Een deel van de ruimtelijke kwaliteit kan niet in het bestemmingsplan worden geborgd. Dit moet worden geborgd via het beeldkwaliteitsplan. Bij de toetsing van een omgevingsvergunning zal hieraan moeten worden getoetst. Voor deelplan A van Casterhoven (gehele gebied ten oosten van de Hoofdstraat) geldt het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven deelplan A, beeldkwaliteit op hoofdlijnen 21 november 2011". Voor diverse kavels aan de randen van Casterhoven (kavels bij de ontsluiting van Casterhoven met de Broekdijk en aan de Hoofdstraat) is in het huidige beeldkwaliteitsplan nauwelijks iets opgenomen. Omdat de ligging aan de randen betekent dat ze een deel van het gezicht van Casterhoven bepalen maar ook omdat ze goed moeten aansluiten bij de omgeving van Casterhoven is er een addendum (aanvulling) op het huidige beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de betreffende kavels. Er zijn ten aanzien van de beeldkwaliteit geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om Addendum Beeldkwaliteitplan Casterhoven 2011, "Casterhoven Deelplan A – Randen" vast te stellen.

Verder concluderen wij dat het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die uitvoerbaar is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

#### Procedureel:

##### *Inpraak & vooroverleg*

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Zij zijn geheel akkoord met het bestemmingsplan. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden.

##### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4" heeft van 2 maart 2017 tot en met 12 april 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

##### Hogere Grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op 5 te bouwen woningen aan de Hoofdstraat en de Broekdijk hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). Om die reden is een procedure tot vaststelling van een Hogere Grenswaarde gevoerd en zijn er Hogere Grenswaarden vastgesteld.

### Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan met bepaalde bouw mogelijkheden een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad tenzij het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins is verzekerd. Met de GEM Casterhoven is een planschadeafwentelings-overeenkomst afgesloten. Tevens is er een overeenkomst gesloten waarin een exploitatiebijdrage voor het vaststellen van het bestemmingsplan is vastgelegd. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen.

### **Acties van de gemeente:**

n.v.t.

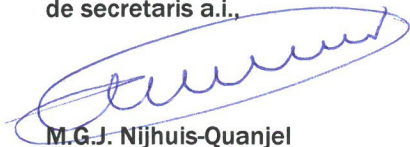
### **Planning:**

De reguliere bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Na publicatie van het vaststellingsbesluit, kunnen belanghebbenden die aantoonbaar kunnen maken dat zij geen mogelijkheid hadden een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij bij de afdeling Bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

### **Financiële consequenties:**

De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is over de afwenteling van eventuele planschade een overeenkomst gesloten.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,  
de secretaris a.i.,



M.G.J. Nijhuis-Quanjel

de burgemeester,



A.J. Kottelenberg

### **Bijlagen (op raadsnet):**

1. Bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4"
2. Addendum Beeldkwaliteitplan Casterhoven 2011, "Casterhoven Deelplan A - Randen"



## **Raadsbesluit**

**RAAD/17/02183**

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

### **BESLUIT:**

1. Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 2-4" ongewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhoven24-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 27-11-2013;
2. Het addendum op het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven 2011", "Casterhoven, Deelplan A - Randen" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid Wro

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 6 juli 2017  
de griffier, de voorzitter,

E. van der Neut

A.J. Kottelenberg