



Raadsvoorstel

Z/14/23301 RAAD/14/01724

Raadsvergadering d.d.	: 18 september 2014	Inlichtingen bij	: Griffie
Agendapunt	: 8	Telefoonnr.	: 0488 - 449894
Portefeuillehouder	: J.W. Keuken	E-mailadres	: griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Casterhoven, deelplan A, fase 1C

Voorgesteld besluit:

1. Bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" ongewijzigd vaststellen en beschikbaar stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA1C-vst1;
2. De verbeelding van het bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" tevens analoog vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting voorstel:

1. bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" ongewijzigd vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Aanleiding:

De verkoop van woningen in Casterhoven deelplan A, fase 1 verloopt erg goed. Om de verkoop van woningen op Casterhoven niet te stagneren is er versneld een bestemmingsplan opgesteld voor de volgende fase. Het betreft bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 1C. Het plan maakt de bouw van maximaal 55 woningen mogelijk ten zuiden van het gedeelte van Casterhoven dat nu in ontwikkeling is.

Wettelijke beleidskaders:

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd een beslissing te nemen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

Beoogd effect:

De bouw van woningen op Casterhoven, deelplan A, fase 1C mogelijk maken.

Mogelijke oplossingen:

Het bestemmingsplan al dan niet vaststellen.

De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Inleiding

Het bestemmingsplan Casterhoven, Deelplan A, Fase 1c is duidelijk anders van opzet als het bestemmingsplan voor fase 1. In het bestemmingsplan voor fase 1 is een deel van de gewenste ruimtelijke kwaliteit geborgd door een gedetailleerde verbeelding (bestemmingsplankaart). Tijdens de uitvoering van dit plan bleek het plan echter onvoldoende flexibel om op een veranderende markt in te kunnen spelen. In dit het conceptbestemmingsplan Casterhoven, Deelplan A, Fase 1c is daarom gekozen voor een globale opzet van de verbeelding.



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 verschillende deelgebieden uit de structuurvisie (laan, singel en woonveld) 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 Casterhoven leidend geweest;
- Er is vastgelegd dat de gemeente het inrichtingsplan moet goedkeuren. De gemeente zal hierbij voornamelijk kijken naar de stedenbouwkundige opzet en de kwaliteit die langs de lanen wordt gerealiseerd. Uiteraard zal het inrichtingsplan ook worden gecontroleerd op aantallen parkeerplaatsen en verkeersveiligheid, groen en openbare ruimte etc.;
- Een deel van de ruimtelijke kwaliteit kan niet in het bestemmingsplan worden geborgd. Dit zal geborgd worden via het huidige beeldkwaliteitsplan en de toetsing eraan bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" is verder goed onderbouwd, uitvoerbaar en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In de totstandkoming van het bestemmingsplan is de juiste procedure gevolgd.

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland. Alleen het waterschap heeft opmerkingen gemaakt, welke zijn verwerkt in het ontwerpplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" heeft van 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Digitale vaststelling

Een belangrijk aspect van de Wro is dat bestemmingsplannen digitaal gepubliceerd en vastgesteld worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft reeds digitaal ter inzage gelegen. Van het onderhavige bestemmingsplan zal derhalve de digitale versie worden vastgesteld. Het Bro bepaalt dat de verbeelding ook analoog moet worden vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de digitale en analoge verbeelding, geeft de digitale versie de doorslag.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wro is bepaald dat er voor woningbouwprojecten (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. Met de GEM Casterhoven is een planschadeafwentelings-overeenkomst afgesloten. Tevens is er een overeenkomst gesloten waarin de 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. U dient bij de vaststelling van dit bestemmingsplan expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

U wordt voorgesteld:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" ongewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA1C-vst1;
2. De verbeelding van het bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" tevens analoog vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid, van de Wro.



Acties van de gemeente:

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.

Planning:

De werkzaamheden zijn opgenomen in de planning van de Afdeling Fysieke Pijler 2014.

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.,

de burgemeester,



drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel



ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage





Raadsbesluit

RAAD/14/01724

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 21 juli 2014

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


B E S L U I T :

1. Bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" ongewijzigd vaststellen en beschikbaar stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA1C-vst1;
2. De verbeelding van het bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 1C" tevens analoog vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 september 2014
de griffier, de voorzitter,



mr. J.C. Bouwman



ir. C.W. Veerhoek