



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/17/048479/RAAD/18/02420

Raadsvergadering d.d. : 27 september 2018
Agendapunt : 11
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

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

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, fase 3'

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 3" vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA3-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 27-11-2013;
2. De beeldkwaliteitskaders "Casterhoven, Deelplan A - Randen" en "Kavelpaspoort 5 woningen" vaststellen als aanvulling op het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven, Deelplan A, beeldkwaliteit op hoofdlijnen 2011";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid Wro

Samenvatting voorstel:

Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 3" maakt de bouw van minimaal 84 woningen mogelijk en beoogt de afronding van de woningbouwlocatie Casterhoven aan de oostkant van de Hoofdstraat in Kesteren. Het plan is mede op basis van diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals de Structuurvisie, het structuurplan Casterhoven en het woningbouwprogramma opgesteld. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het plan nu ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Voor beeldbepalende locaties in Casterhoven zijn extra beeldkwaliteitskaders opgesteld.

Inleiding:

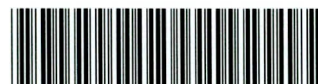
Op Casterhoven gaat de bouw en verkoop van woningen voortvarend. Fase 2 en 4 zijn volop in ontwikkeling en er is nu behoefte om fase 3 te gaan ontwikkelen. Dit is de laatste fase van Casterhoven aan de oostkant van de Hoofdstraat te Kesteren.

Beoogd effect:

De bouw van minimaal 84 woningen mogelijk maken op Casterhoven en zo tot een afronding te komen van dit woningbouwtraject aan de oostzijde van de Hoofdstraat.

Argumenten:

- 1.1 *Aan alle procedurele vereisten uit de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voldaan*
Er heeft o.a. vooroverleg plaatsgevonden (Artikel 3.1.1 Bro) met het waterschap Rivierenland, zij kan zich geheel vinden in het plan. Met de provincie is ook een vooroverleg gevoerd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting marginaal aangepast. Tijdens de inspraak is er één inspraakreactie ontvangen die geheel is verwerkt.
Verder is conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb de bestemmingsplanprocedure doorlopen.



Het ontwerpbestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, fase 3" heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2. *Het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening*

Het plan voldoet aan alle relevante landelijke, provinciale en gemeentelijke regelgeving. Verder is het plan uitvoerig besproken met de stedenbouwkundige en diverse gemeentelijke adviseurs (milieu, bodem, geluid, archeologie, volkshuisvesting, verkeer, flora en fauna). Allen kunnen zij zich vinden in het plan.

2.1 *Aanvullende beeldkwaliteit op beeldbepalende locaties*

Voor geheel Casterhoven geldt het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven deelplan A, beeldkwaliteit op hoofdlijnen 2011". Voor diverse kavels aan de randen en de ontsluiting van Casterhoven (zoals de kavels aan de Broekdijk) is in het beeldkwaliteitsplan nauwelijks iets opgenomen. Omdat de ligging aan de randen en aan de ontsluiting 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 beeldkwaliteitsplan Casterhoven, Deelplan A, 2011 opgesteld voor deze randen.

In het plan voor fase 3 is ook de appartementenlocatie van fase 1 opnieuw opgenomen. Een andere invulling dan met appartementen is meer wenselijk gebleken. Deze locatie is door haar ligging, aan de entree van Casterhoven en aan de knoop, een belangrijke ruimtelijke drager voor Casterhoven. Ook hier is aanvullende beeldkwaliteit op zijn plaats. Het Kavelpaspoort wat voor deze locatie is ontwikkelt biedt hiervoor de basis.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van kosten op een andere wijze is verzekerd (exploitatieovereenkomst).*

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan met bepaalde bouwmogelijkheden een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad tenzij het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins is verzekerd. In het kader van deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (incl. planschadeafwentelingsovereenkomst) gesloten. Om die reden zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen:

1.1 *vaststellen Hogere grenswaarden*

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van 3 te bouwen woningen aan de Broekdijk hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). Hiervoor is een procedure tot vaststelling van een Hogere Grenswaarde gevoerd en zijn er Hogere waarden vastgesteld door het college. Dit vormt dus geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën:

De kosten van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de GEM Casterhoven en zullen door middel van leges worden doorberekend. Ook is er een planschadeafwentelings-overeenkomst gesloten waardoor eventuele planschade die voortvloeit uit dit bestemmingsplan kan worden afgewenteld op de GEM.

Communicatie:

De kernboodschap is dat dit bestemmingsplan een afronding beoogt van de woningbouwlocatie Casterhoven aan de oostkant van de Hoofdstraat in Kesteren. Verder beoogt het plan de bouw van minimaal 84 woningen mogelijk te maken.

Vervolgstappen:

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in Hét Gemeentnieuws en de Staatscourant. Belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze geen zienswijzen hebben kunnen indienen, kunnen gedurende 6 weken beroep

instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan "Casterhoven, deelplan A, fase 3 met 20 bijlagen (onder bijlage 4 en 5 de beeldkwaliteitskaders "Casterhoven, Deelplan A - Randen" en "Kavelpaspoort 5 woningen")



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/17/048479/RAAD/18/02420

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 3" vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA3-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 27-11-2013;
2. de beeldkwaliteitskaders "Casterhoven, Deelplan A - Randen" en "Kavelpaspoort 5 woningen" vaststellen als aanvulling op het beeldkwaliteitsplan "Casterhoven, Deelplan A, beeldkwaliteit op hoofdlijnen 2011";
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2018
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg