

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Van Heemstraweg 2a Ewijk	Raadsvergadering	: 9 juni 2015
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW15.00269	Datum	: 12 mei 2015
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Dave van der Coelen	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 21 april 2015
Persgesprek	: 23 juni 2015	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Op 24 juni 2014 is er een principe medewerking verleend voor de bouw van één woning en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een bestemming burgerwoning. Het ontwerpbestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota. Voorgesteld wordt in te stemmen met het bestemmingsplan en de zienswijzennota, nu de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Van Heemstraweg 2a Ewijk, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0209.BPvHeemstra2aEwijk-vadf met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig dit als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met bijbehorende bestandsnaam o_NL.IMRO.0209.BPvHeemstra2aEwijk-vadf.dxf;
2. In te stemmen met de zienswijzennota naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op 24 juni 2014 is er een principe medewerking verleend aan de bouw van één woning en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een bestemming burgerwoning. Deze principe medewerking komt voort uit de visie 'Landgoed Beuningen', waar de woningen onderdeel van uitmaakten. Nu het project Landgoed Beuningen niet doorgaat is er een separaat bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 januari tot en met 4 maart 2015 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de bij dit voorstel gevoegde zienswijzennota.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het bestemmingsplan en de zienswijzennota, nu de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan niet vast te stellen. Met een positief besluit op dit voorstel zet u de benodigde procedure verder in gang.

Beoogd effect

Realiseren van één nieuwe woning nabij perceel Van Heemstraweg 2a Ewijk en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning.

Argumenten

1.1 *De planologische medewerking aan deze woning vloeit voort uit het traject dat meer dan een decennium is doorlopen in het kader van Landgoed Beuningen;*

Er is een zeer uitvoerig en langdurig traject m.b.t. Landgoed Beuningen doorlopen. Het project omvatte een ontwikkelaarsdeel en een particulier deel. Het traject met de ontwikkelaar is begin 2013 officieel beëindigd. Het particuliere verzoek echter niet. Initiatiefnemer heeft, gelet op de totstandkomingsgeschiedenis, een gerechtvaardigd belang om planologische medewerking te verkrijgen. Om het dossier Landgoed Beuningen op een redelijke wijze te sluiten wordt er meegewerkt aan deze herziening.

1.2 *Er is geen sprake van precedentwerking;*

De context bestaat immers uit de meermaals zowel door college als gemeenteraad geaccordeerde Pilot Landgoed Beuningen, waar de gevraagde woning deel van uit maakte. Daarom is sprake van een unieke situatie waarvan naar onze mening geen precedentwerking uitgaat. De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning is het feitelijke gebruik planologisch vastleggen.

1.3 *Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen deze herziening;*

Alle stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft provincie Gelderland een positieve reactie afgegeven. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit het akoestisch onderzoek verkeerslawaaï is gebleken dat het plan de wettelijke voorkeurswaarde overschrijdt. Hiervoor is een hogere grenswaarde procedure doorlopen. De hogere grenswaarde is vastgesteld door burgemeester en wethouders.

1.4 *Er is geen milieutechnische belemmering in verband met de spuitzone van de aangrenzende fruitgaarden;*

Een woning is aan te merken als hindergevoelig. Omdat er op het aangrenzende perceel sprake is van een fruitboomgaard is er een onderbouwing opgesteld in verband met de spuitzone. Door dit onderzoek is er inzichtelijk gemaakt waarom er sprake is van een goed woon en leefmilieu. Uit de onderbouwing spuitzone, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, blijkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening er ter afscheiding een groene haag op de perceelgrens moeten worden geplant die tevens in de winter bladhoudend is. Vertaald naar dit bestemmingsplan betekent dit dat er vanaf het agrarische bestemmingsvlak van de agrarische percelen een afstand van tenminste 10 meter moet worden aangehouden tot het bestemmingsplan vlak wonen. Deze groene zone met beplanting is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingplan.

Door het opnemen van deze voorwaardelijke verplichting vormt de spuitzone geen belemmering voor de nieuwe woonbestemmingen en andersom vormen de woningen ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het fruitteeltbedrijf.

1.5 *Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen;*

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijze is beoordeeld en geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen. Er wordt één ambtelijke wijziging aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting wordt de verkeerde diameter vermeld van twee gasleidingen die in de omgeving liggen. Dit wordt hersteld. Omdat het gaat om een kleine ondergeschikte wijziging in de toelichting van het plan, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

2. *Tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend, die beantwoord is in bijgaande zienswijzenota;*

Als bijlage bij dit voorstel is de ingediende zienswijze opgenomen. Deze reactie is samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzenota is als bijlage opgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen of niet vast te stellen.

3. *De kosten zijn anderszins verzekerd;*

Aangezien dat er binnen het bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt wordt is de Grondexploitatiewet van toepassing. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is doormiddel van een anterieure overeenkomst. Daarnaast levert de initiatiefnemer zelf het bestemmingsplan aan. Zo zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente Beuningen.

Kanttekeningen

Financiën

Zie argument 3.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en op onze gemeentelijke website. Hiermee zal de beroepsprocedure starten. Na deze termijn en bij geen beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatie

De indieners van de zienswijze krijgen persoonlijk bericht hoe op hun zienswijze is gereageerd in de zienswijzenota.

Evaluatie

-

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Van Heemstraweg 2a Ewijk at15000010;
Bijlage 2: Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Van Heemstraweg 2a Ewijk at15000011;
Bijlage 3: Onderbouwing spuitzone 14 april 2015 at15001340;
Bijlage 4: Zienswijzenota Van Heemstraweg 2a te Ewijk at15001306;
Bijlage 5: Zienswijze IN15.01484.

Routingformulier Bestemmingsplan van Heemstraweg 2a Ewijk at15001341.

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 9 juni 2015.

De griffier,

de voorzitter,