



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
22 juni 2010	B-2010-7131	15

Datum vergadering gemeenteraad	Vorbereidende	Voorstelnummer	Agendapunt
9 februari 2010		B-2010-15300	8

Voorstel ingebracht door G. Santema / C. ter Braak
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp Bestemmingsplan
Hooghendijck Beusichem

Geacht raadslid,

Voorstel

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit kostenverhaal in de realisatie- en uitgifteovereenkomst is verzekerd;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor het ontwerpbestemmingsplan als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Hooghendijck Beusichem" vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Hooghendijck Beusichem';
3. De zienswijzen gelet op beslispoint 2 gedeeltelijk ontvankelijk en niet-ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren;
4. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 2 en 3 het bestemmingsplan Hooghendijck, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0214.BPHooghendijck-on01.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
5. De welstandscriteria in het Stedenbouwkundig plan "Hooghendijck" versie januari 2010 als zijnde aanvulling op de welstandsnote gemeente Buren vast te stellen;
6. Met de uitvoerende partijen een afspraak te maken over de route voor het bouwverkeer (circulerend door de kern).

Inleiding

Ballast Nedom gaat in samenwerking met de Gemeente Buren aan de noordzijde van de kern Beusichem binnen de Gemeente Buren woningen bouwen. Het plan wordt in meerdere fasen uitgevoerd. In totaal worden ongeveer 155 woningen gebouwd.

Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de Bernhardlaan en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de bestaande bebouwing van de Sportveldstraat. Het plangebied van Hooghendijck is deels gelegen op de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Buren 1997" (herzien 2001) en "Sportveldstraat" (vastgesteld 13 september 1977, goedgekeurd door GS op 13 september 1978). Het bestemmingsplan 'Hooghendijck Beusichem' herzielt voornoemde vigerende bestemmingsplannen voor zover deze samenvallen met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Daarmee wordt de ontwikkeling van de woningbouwlocatie planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. U wordt nu voorgesteld hierover een besluit te nemen.

1

Besluit gemeenteraad:

In meerderheid conform besloten (PvdD tegen, overige fracties voor).

 , griffier

Doel/ meetbaar effect

Het bestemmingsplan "Hooghendijck Beusichem" maakt de bouw van ongeveer 155 woningen mogelijk. Het bestemmingsplan vormt hiervoor de juridisch-planologische grondslag. De welstandscriteria zorgt ervoor dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt bewaakt.

Argumenten

- 1.1 *Het betreft hier een bouwplan waarvoor de gemeente verplicht kosten dient te verhalen. Dit is geregeld in de realisatie- en uitgifteovereenkomst. In de realisatie- en uitgifteovereenkomst zijn ook de rechten en plichten van alle partijen verwoord. Daarmee is de uitvoering van het plan conform de wens van zowel de gemeente als de ontwikkelaar gegarandeerd. Er is daardoor geen noodzaak om een overeenkomst te sluiten.*

In de overeenkomst is ondermeer de eigendomsoverdracht en de daarbij behorende condities geregeld tussen de projectontwikkelaar en de particulieren. Het plangebied is nu namelijk in gebruik als boomgaard en in eigendom van diverse particulieren. Deze overeenkomst ligt vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage.

- 2.1 *De zienswijzen vormen deels aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.* Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 22 oktober 2009 voor een periode van zes weken (tot en met donderdag 3 december 2009) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan zijn 23 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze bevat geen naam. Getracht is om deze te achterhalen, maar dat is niet gelukt. Daarom is deze zienswijze op grond hiervan niet-ontvankelijk verklaard. De overige ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Na beoordeling hiervan is geconstateerd dat deze deels ongegrond kunnen worden verklaard. Een ander deel geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen verbeelding (plankaart)

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Het bestemmingsvlak Verkeer-Verblijf op de verbeelding (plankaart) aansluitend op de Sportveldstraat wordt gedeeltelijk veranderd in de bestemming Groen-Water, conform de tekening Bijlage 1 Parkeerbalans plan Hooghendijck;
2. De aanduiding van de maximale goothoogte in het meest westelijk gelegen bouwblok met de bestemming Wonen blijft 6 meter, maar er wordt een ontheffingsbevoegdheid voor het college toegevoegd om de goothoogte aan de voorgevelzijde voor delen van dit bouwvlak (maximaal 50%) te verhogen tot maximaal 9 meter;
3. De aanduiding voor de vijver nabij het appartementencomplex wordt gewijzigd in 'Water', waarbij aan de westzijde een strook van 4 meter als onderhoudsroute opgenomen dient te worden.

Aanpassingen tekstueel

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Enkele kleine tekstuele onvolkomenheden in de toelichting;
2. Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
 - a. In de toelichting zal worden opgenomen dat het oppervlaktewater (vijver en noordelijke watergang) door het waterschap zal worden onderhouden en dat onderhoud van de wadi's plaatsvindt door de Gemeente Buren. Het oppervlaktewater zal met een A-status op de legger van het waterschap worden opgenomen, conform de uitgangspunten voor nieuw stedelijk water;
 - b. Het opnemen van de vijver met een A-status heeft tot gevolg dat rondom de vijver een beschermingszone van 4 meter wordt geprojecteerd. Het gevolg hiervan is dat het perceel kadastraal bekend als Gemeente Buren sectie M nr.963 een beperking krijgt. Bij het aanvragen van een keurontheffing is een verklaring van geen bezwaar van de betreffende eigenaar vereist;
 - c. Het opnemen van het oppervlaktewater met een A-status heeft tot gevolg dat de B-watergang tussen de percelen kadastraal bekend als Gemeente Buren sectie M nrs. 1271 en 964 wordt opgewaardeerd tot A-watergang. Daarvoor is aan de noordelijke zijde een schouwpad van 4 meter nodig. Bij het aanvragen van een keurontheffing is een verklaring van geen bezwaar van de betreffende eigenaar vereist;

- d. Voor het onderhoud van de vijver dient een plaats voor de tewaterlating van de maaiboot te worden gerealiseerd in de hoek ten noordoosten van het appartementencomplex. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het ontheffingentrajec;
- e. In het bestemmingsplan wordt gesproken van het kruipruimteloos bouwen alsook van de aanleg van een drainage. Rekening houdend met de zorgplicht voor hemelwater en grondwater zal overleg gevoerd worden wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de drainage.

3.1 *Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting.*

Voor de motivatie hiervoor wordt verwezen naar de procesnota.

4.1 *Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting en is een juridisch-planologisch kader vastgesteld waarbinnen het plangebied kan worden tot ontwikkeld.*

In het plangebied Hooghendijck wordt gebouwd voor de woonbehoefte van de burgers van de Gemeente Buren, waarbij rekening wordt gehouden met het landschappelijk karakter. Kenmerkend voor het bestemmingsplan is dat de verschillende woningtypen door het gehele plan worden afgewisseld en sprake is van verschillende bijzondere bebouwings-vormen. Er is zowel sprake van rijenwoningen als van tweekappers en vrijstaande woningen. Ook is een statig appartementengebouw gepland aan de noordzijde van de wijk. Verspreid door het plan liggen enkele benedenbovenwoningen op bijzondere hoeken alsook aan de westzijde van het plangebied een bijzonder complex van ca. 23 benedenbovenwoningen, waarbij het parkeren kan plaatsvinden in een collectieve binnenhof achter het gebouw.

Het bestemmingsplan Hooghendijck past binnen het gemeentelijke structuurplan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig rekening gehouden met de rode contouren, slechts in de noordwesthoek is sprake van een kleine overschrijding. Deze minimale overschrijding is toegestaan aangezien in casu sprake is van een rode contour ingetekend als stippellijn, hetgeen betekent dat de rode contour een "zachte contour" is. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie.

5.1 *Door vaststelling van de welstandscriteria vindt de ontwikkeling plaats binnen de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten. De welstandscriteria zijn een aanvulling op de welstandsnota van Buren.*

In de welstandsnota van Buren is dit gebied niet opgenomen. Dat betekent dat hiervoor geen criteria gelden. Daarom zijn deze aanvullende criteria opgesteld. Daardoor kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit worden verkregen.

6.1 *In de vergadering van de voorbereidende gemeenteraad van 9 februari 2010 is een petitie aangeboden (zie bijlage). Naar aanleiding daarvan heeft wederom overleg plaatsgevonden met de belanghebbenden en het adviesbureau Goudappel Coffeng BV.*

Korthedshalve wordt verwezen naar de notulen van deze vergadering.

6.2 *Uitkomst hiervan is dat een aantal door de belanghebbenden aangedragen voorstellen niet uitvoerbaar is. Het college heeft c.q. zal hierover een brief verzenden aan de gemeenteraad.*

In die brief (B 2010-6750) is onder meer opgenomen dat in aanvulling op de eerder gesloten realisatie- en uitgifteovereenkomst een afspraak wordt gemaakt met de uitvoerende partijen over de route voor het bouwverkeer (circularend door de kern).

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen te plaatsen bij dit voorstel.

Financiën

Hiervoor is een *realisatie- en uitgifteovereenkomst* gesloten tussen de gemeente Buren en Ballast Nedam waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer het kostenverhaal.

Uitvoering

- Planning

De aanvang van de werkzaamheden is in 2010.

- Communicatie

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt op 7 juli 2010 gepubliceerd in de Zakengids en de Staatscourant en ligt inclusief alle bijbehorende stukken vanaf 8 juli 2010 ter inzage.

Dit gedurende zes weken (t/m 19 augustus 2010). De stukken zijn daarnaast raadpleegbaar op www.buren.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl;
De indieners van een zienswijze ontvangen schriftelijk bericht van de besluitvorming en de vervolgpprocedure. Ook de overige instantie ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

- Evaluatie

Een belanghebbende kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen ingevolge artikel 8.2 Wro. Dit is mogelijk tijdens de periode dat de stukken ter inzage liggen. Indien beroep wordt ingesteld wordt de Raad hierover geïnformeerd door het college via het Raadsjournaal.

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan Hooghendijck zijn er drie informatieavonden gehouden. Daarnaast heeft een informatiedag plaatsgevonden waarop direct omwonenden hun mening over het plan konden geven. Verder is gecommuniceerd met inwoners van de kern Beusichem alsook de direct omwonenden en potentiële kopers via de internetsite, nieuwsbrieven, lokale kranten, persoonlijke gesprekken en de ansichtkaarten.

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wetgeving waardoor dit onderdeel niet van toepassing is op dit voorstel.

Achtergrondinformatie (meegezonden met de stukken)

Procesnota (Nota van beantwoording zienswijzen)

Achtergrondinformatie (ter inzage gelegd bij de griffie)

Het bestemmingsplan waarin de voorgestelde wijzigingen reeds zijn aangebracht;
Afschriften van de ingediende zienswijzen liggen voor de leden van de raad bij de griffie ter inzage;
Intentie- en realisatieovereenkomst (vertrouwelijk ter inzage).

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes

Bijlage: raadsbesluit

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
22 juni 2010	B-2010-7131	15

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
9 februari 2009	B-2009-15300	8

Onderwerp **Bestemmingsplan Hooghendijck
Beusichem**

De Gemeenteraad van Buren;

Overwegende dat,

- het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het plangebied Hooghendijck een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- hiertoe het ontwerpbestemmingsplan Hooghendijck Beusichem is opgesteld;
- in het voortraject overleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap over de invulling van het plangebied en over de gevolgen voor de waterhuishouding.
- vanwege het feit, dat de kleinschalige ontwikkeling geen regionale of nationale invloed heeft, is er geen overleg gevoerd met de VROM-inspectie.
- met de provincie Gelderland afgesproken is dat ontwikkelingen binnen de rode contour zonder externe werking op beschermde gebieden niet aangeboden hoeven te worden voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft met de provincie Gelderland geen vooroverleg plaatsgevonden;
- het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 22 oktober 2009 tot en met 3 december 2009;
- 23 zienswijzen zijn ingediend, waarvan één zienswijze niet ontvankelijk is, aangezien de naam van de indiener ontbreekt;
- de zienswijzen inhoudelijk zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Hooghendijck Beusichem";
- een petitie is ingediend die betrekking heeft op het aspect verkeer;
- hier nader onderzoek voor is ingesteld en het college een brief heeft verzonden aan de gemeenteraad waarin uitleg is gegeven over de verkeerssituatie;

Gelezen:

- de voorstellen van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari en 2 maart 2010;
- de brief van het college van B&W inzake de verkeersafwikkeling (B 2010-6750);

Gelet op:

- artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;
- gelet op artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

1. ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit kostenverhaal in de realisatie- en uitgifteovereenkomst is verzekerd;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor het ontwerpbestemmingsplan als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Hooghendijck Beusichem" vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Hooghendijck Beusichem';
3. De zienswijzen gelet op beslispoint 2 gedeeltelijk ontvankelijk en niet-ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en ongegrond te verklaren;
4. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 2 en 3 het bestemmingsplan Hooghendijck, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: *NL.IMRO.0214.BPHooghendijck-on01.gml* met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
5. De welstandscriteria in het Stedenbouwkundig plan "Hooghendijck" versie januari 2010 als zijnde aanvulling op de welstandsnota gemeente Buren vast te stellen;
6. Met de uitvoerende partijen een afspraak te maken over de route voor het bouwverkeer (circulerend door de kern).

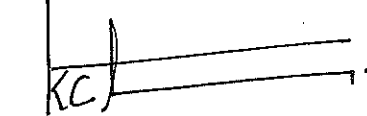
Vastgesteld in de openbare
vergadering van 22 juni 2010

De griffier,



G. van Drieffelaar

De voorzitter,



drs. K.C. Tammes