

Raadsvergadering : 28 maart 2013
 Agendanummer : 02 09
 Onderwerp : Bestemmingsplan "Heumen Noord III"
 Wordt behandeld door : Wethouder H. van den Berg

Behandeld in de Raadsvergadering d.d.		
Conform voorstel	SJJ	
Aangehouden		
In afwijking van het voorstel is het volgende besloten:		
Stemming	ja	nee

Malden, 5 februari 2013

Aan de raad,

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Heumen Noord III", zoals vervat in het
2. GML-bestand NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII.OW01, d.d. 15 augustus 2012, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen;
3. op de verbeelding de bestemming "Tuin" op te nemen;
4. aan de regels toe te voegen een nieuw artikel 5 inzake de bestemming "Tuin" en de daarna volgende artikelen te hernoemen;
5. omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de in de toelichting op het bestemmingsplan "Heumen Noord III" opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf (bladzijden 13 t/m 17) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan en als partiële wijziging van de op 24 juni 2004 vastgestelde Welstandsnota.

Samenvatting

Onlangs is het bestemmingsplan "Heumen Noord III" , welk bestemmingsplan voorziet in de realisering van een woonwijk met 90 woningen aan de noordzijde van Heumen, in procedure gebracht. Voorgesteld wordt dit plan ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heumen Noord III" heeft ter visie gelegen van 20 september t/m 31 oktober 2012. Het plan voorziet in de realisering van een woonwijk bestaande uit 90 woningen in een dorpse opzet en een faseringsduur van 5 jaar. Het plan kan alleen worden ontwikkeld als een geluidwerende voorziening langs de Jan J. Ludenlaan en de A73 wordt aangebracht.

Doel van het plan

Het primaire doel van het plan is het voorzien in de lokale woningbehoefte. Deze behoefte wordt in de plantoelichting onderbouwd.

Zeer belangrijke neven-doel van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het verminderen van de geluidhinder die in het gehele dorp Heumen wordt ondervonden van het verkeer op de Jan J. Ludenlaan en vooral de A73. Om in het plangebied te kunnen voldoen aan de in de Wet geluidhinder vastgelegde grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen is het noodzakelijk dat langs de Jan J. Ludenlaan en de A73 geluidwerende voorzieningen in de vorm van wallen en schermen worden gerealiseerd. Op 25 september 2012 is in uw raad aan de orde geweest het voorstel om in te stemmen met het alternatieve plan voor de geluidwering langs de A73 en de Jan J. Ludenlaan. Uit uitgevoerde berekeningen is gebleken dat het bijkomend effect van deze geluidwerende voorzieningen is dat de overlast die in het gehele dorp in meer of mindere mate wordt ondervonden van het lawaai van met name de A73 fors zal verminderen en daarmee het leefklimaat in het dorp sterk zal verbeteren.

Formele kaders

In de plantoelichting wordt ingegaan op de relatie van het plan met de beleidskaders van provincie en Stadsregio. Voor wat betreft de provincie gaat het dan om het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en de Ruimtelijke Verordening Gelderland en voor wat betreft de Stadsregio om het Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 en de regionale Verstedelijkingsvisie "Van koers naar keuze". Het bestemmingsplan voldoet aan deze kaders, met uitzondering van de overschrijding van woningbouwcontour. Op deze overschrijding wordt hierna, onder het kopje "Zienswijzen" nader ingegaan.

Op 1 oktober 2012, tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Op grond van deze wijziging moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt duidelijk worden gemaakt dat deze ontwikkeling past in een actuele regionale behoefte en dat in deze behoefte niet elders binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. De toelichting op het bestemmingsplan is na de tervisielegging op dit punt aangevuld. Zie in dit verband paragraaf 4.8 "Ladder voor duurzame verstedelijking" op de pagina's 37 en 38 van de plantoelichting.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde periode van tervisielegging zijn 5 zienswijzen binnengekomen. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat met onze reactie daarop weergegeven.

1. Gedeputeerde Staten van Gelderland*Zienswijze*

Een deel van het plangebied ligt buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Dit is in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid en met de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Van de Ruimtelijke Verordening kan worden afgeweken als aangetoond kan worden dat de ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de contour én dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen argumenten om af te wijken van het provinciale beleid overtuigen Gedeputeerde Staten niet van de noodzaak om buiten de contour te bouwen.

Reactie

Het beleid van de provincie is gericht op bundeling en intensivering van de verstedelijking. Dit beleid heeft juridisch vorm gekregen door in de Ruimtelijke Verordening Gelderland voor te schrijven dat nieuwbouw voor wonen en werken binnen bestaand stedelijk gebied en de woningbouwcontouren plaats moet vinden. De Provinciale Ruimtelijke Verordening biedt de mogelijkheid af te wijken van deze regeling indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een ontwikkeling die redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden en indien deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de noordzijde overschrijdt het plangebied de woningbouwcontour rond de kern Heumen. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 4,5 ha. Daarvan is circa 1,3 ha, dat is bijna 30%, buiten de contour gelegen. Van de 90 woningen zijn er ongeveer 25 buiten de contour geprojecteerd.

Anders dan de provincie stelt, is elders binnen de contour rondom de kern Heumen geen ruimte voor de bouwcapaciteit die nu buiten de contour is gepland. Voor zover er binnen de contour fysiek nog ruimte is, betreft het stroken grond aan de noord- en oostzijde van de bestaande kern die zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en mag daar om die reden niet worden gebouwd. Ook binnen de contouren rond de overige kernen van de gemeente is geen ruimte voor het realiseren van de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bouwcapaciteit. Overigens is dat ook minder relevant, omdat het hier gaat om de bouw van woningen die primair is bedoeld om te voorzien in de woningbehoefte die aan de kern Heumen is gerelateerd. Uiteraard is het theoretisch mogelijk het plan zodanig te verkleinen dat de woningbouw binnen de contour blijft. Met een dergelijke vermindering van de capaciteit is het plan financieel echter niet uitvoerbaar. Om het plan in zijn huidige vorm

mogelijk te maken is, reeds een gemeentelijke bijdrage van € 700.000,- verleend in de vorm van een verlaging van de boekwaarde.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat aan de andere voorwaarde om af te mogen wijken van de Ruimtelijke Verordening, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt voldaan door de vermindering van de geluidsoverlast in het dorp Heumen en de sanering van twee agrarische bedrijven met bijbehorende milieucirkel. Kennelijk anders dan de provincie, menen wij dat het begrip "ruimtelijke kwaliteit" op meer aspecten betrekking heeft dan alleen het landschappelijke c.q. visuele kwaliteit. De zienswijze is aanleiding geweest de paragraaf 3.1 van de plantoelichting uit te breiden met een onderbouwing van de stelling dat de gehele kern Heumen profiteert van de aanleg van de geluidwerende voorziening die nodig is om het plan te kunnen realiseren.

Verder menen wij dat, zoals in de plantoelichting ook is aangegeven, de buiten de contour geplande woningbouw volledig binnen de invloedssfeer van de nabij gelegen Jan J. Ludenlaan ligt en in die zin landschappelijk, noch stedenbouwkundig op bezwaren stuit en van een groter beslag op het buitengebied feitelijk geen sprake is. Temeer niet omdat in het buiten de contour gelegen deel van het plangebied nu ook bebouwing aanwezig is in de vorm van een voormalige boerderij met bijgebouwen. Het plan Heumen Noord III vormt in onze optiek een logische afronding van het dorp Heumen, waarmee weliswaar formeel een inbreuk wordt gemaakt op het contourenbeleid, maar praktisch gezien niet.

Tot slot is van belang dat aan de westzijde van Heumen een zoekzone is gelegen, in welke zoekzone op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland woningbouw in een verhouding 90% betaalbaar en 10% duurder mogelijk is. Eerdere plannen voorzagen in de bouw van circa 160 woningen in deze zoekzone. Nu is besloten daarvan af te zien blijft dit gebied agrarisch. De overschrijding van de woningbouw waarvan in het plan Heumen Noord III sprake is, wordt daarmee ruimschoots gecompenseerd.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten vormt geen aanleiding af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan of gewijzigde vaststelling daarvan.

2. W.H.J. Albers, Looistraat 30 te Heumen

Zienswijze

Reclamant is van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot aantasting van zijn woongenot, vanwege de verminderde privacy en verlies van vrij uitzicht. Voorts vreest reclamant waardevermindering van zijn woning. Hij verzoekt aan zijn zienswijze tegemoet te komen door aanpassing van het plan.

Reactie

Het perceel van reclamant grenst onmiddellijk aan de zuidzijde van het plangebied. Zijn woning is de laatste in de uit vrijstaande woningen bestaande lintbebouwing aan de oostzijde van de Looistraat. Het bestemmingsplan voorziet in een voortzetting van deze lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en/of tweekappers. Aangezien zich in de zijgevel van de woning van reclamant geen ramen bevinden en in een deel van de achtertuin een garage is geplaatst, zal van een vermindering van het uitzicht geen sprake zijn. Ook van een onevenredige vermindering van de privacy is geen sprake. Voor zover reclamant meent dat er sprake is van een waardedaling van zijn woning, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van planschade indienen zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijze van reclamant vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Noy, Looistraat 28 te Heumen

Zienswijze

Reclamanten plaatsen vraagtekens bij de behoefte aan een woningbouwproject van deze omvang. Zij vrezen dat als het project niet wordt voltooid dit zal resulteren in braakliggende terreinen en leegstand. Voorts zijn zij van mening dat hun woongenot wordt aangetast door de vermindering van

de privacy en vermindering van het uitzicht. Tot slot vrezen zij voor vermindering van de waarde van hun woning. Reclamanten verzoeken om tegemoet te komen aan hun zienswijze door aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Voor wat betreft de behoefte aan woningen merken wij op dat de ontwikkeling van deze locatie deel uit maakt van het woningbouwprogramma zoals dat op 26 november 2009 in de raad aan de orde is geweest. In de onderbouwing van dit programma is aangegeven dat het voor de door de raad gewenste stabilisatie van de omvang van de bevolking noodzakelijk is dat in de periode 2010-2020 in de gemeente circa 1.000 woningen worden gerealiseerd. De vrees van reclamant dat wordt gebouwd voor de leegstand is onterecht omdat er sprake zal zijn van een uitvoering in ten minste 5 fasen. Er wordt niet eerder met de ontwikkeling van een fase begonnen alvorens is gebleken dat de concrete vraag dit rechtvaardigt. Voorts zal bij de fasering en uitvoering steeds worden gestreefd naar zoveel mogelijk af te ronden deelvullingen.

Het perceel van reclamanten is de op een na laatste woning in de lintbebouwing aan de zuidzijde van het plangebied. Gelet op de situering kan van een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht geen sprake zijn.

Voor zover reclamanten menen dat er sprake is van een waardedaling van hun woning, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van planschade indienen zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De zienswijze van reclamanten vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Achmea Rechtsbijstand namens M.J.G. Jenniskens, Looistraat 26 te Heumen

Zienswijze

De zienswijze van reclamant is gelijkloidend aan die van de reclamanten genoemd onder 3.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van de reclamanten genoemd onder 3.

5. P.P.A.W. de Swart, Oude Boterdijk 31 te Heumen

Zienswijze

1. Reclamant uit zijn zorgen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in verband met de slechte situatie van de woningmarkt en in verband daarmee de financiële gevolgen voor de gemeente.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de situering van de achter zijn perceel geprojecteerde woningen vanwege het verlies aan vrij uitzicht. Hij suggereert de in het zuidelijk plandeel gelegen kavels groter te maken en daar minder woningen te bouwen, zodat de afstand ten opzichte van zijn perceel en woning vergroot kan worden tot 15 – 20 m.
3. Reclamant verzoekt de ten noorden van zijn perceel geprojecteerde groenstrook in eigendom over te mogen nemen van de gemeente.

Reactie

Ad 1.

Voor wat betreft de risico's verbonden aan de uitvoering van het bestemming merken wij allereerst op dat het grootste gedeelte van de binnen het plangebied gelegen gronden al sinds vele jaren in eigendom zijn bij de gemeente. Op grond van de met de ontwikkelaars gesloten exploitatieovereenkomst nemen deze de grond tegen de boekwaarde van de gemeente over zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Ontwikkeling van het bestemmingsplan betekent dus dat het financiële risico van de gemeente naar de ontwikkelaars verschuift.

Ad 2.

Het bij reclamant in gebruik zijnde perceel grenst nagenoeg aan een vlak met de bestemming "Wonen". Ingevolge de bestemmingsplanregels kunnen daar woningen worden gebouwd, met dien verstande dat er maximaal 6 aaneen mogen worden gebouwd. Ingevolge de planregels moeten de woningen minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Bijgebouwen en

aanbouwen waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt mogen in de erfgrans worden gebouwd. Een en ander betekent dat op een afstand van circa 10 m uit de achtergevel van de woning van reclamant bebouwing kan worden opgericht. Het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van 6 vrijstaande woningen achter het perceel van reclamant, op kavels van gemiddeld bijna 800 m groot. Het vergroten van deze kavels en het verminderen van het aantal woningen is markttechnisch niet haalbaar. De geplande bebouwing zal tot een beperking van het uitzicht van reclamant leiden. Naar ons oordeel is er echter geen sprake van een onevenredig bezwarende situatie. Overigens zijn de projectontwikkelaars in overleg getreden met reclamant om te bezien in hoeverre door de situering van de geplande bebouwing of anderszins aan zijn bezwaren tegemoet kan worden gekomen.

Ad 3.

De door reclamant bedoelde strook grond heeft ingevolge het bestemmingsplan de bestemming "groen" en maakt deel uit van de groenstrook die langs de aan te leggen ontsluitingsweg, die tevens de plangebieden Heumen Noord 2^e fase en Heumen Noord III met elkaar verbindt. Deze groenstrook heeft een breedte van circa 5 m en maakt een essentieel onderdeel uit van de groenstructuur van het plangebied. Om deze reden en omdat wij de plaatsing van een schutting of andere vorm van erfafscheiding langs deze weg vanuit stedenbouwkundig oogpunt en gelet op de beeldkwaliteit niet acceptabel vinden, willen wij het verzoek om overdracht van deze grond niet honoreren en stellen wij voor de bestemming niet te wijzigen.

De zienswijze van reclamant vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijziging

Na de afloop van de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, bleek er een onvolkomenheid in de planregels en de verbeelding te zitten. In het ontwerpplan is opgenomen dat de woningen in of maximaal 3 meter achter de voorste bebouwingsgrens mogen worden gebouwd. Deze voorste bebouwingsgrens ligt onmiddellijk tegen de straat, wat betekent dat als volgens de regels wordt gebouwd de voortuin nooit dieper dan 3 meter kan zijn. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. De stedenbouwkundige opzet voorziet voor een groot deel van het plangebied, onder andere langs de Looistraat, in voortuinen van ten minste 6 meter diep. Het plan is daarom gewijzigd in die zin dat overal waar er volgens de stedenbouwkundige opzet sprake is van voortuinen die dieper zijn dan 3 meter een strook met de bestemming "Tuin" op de verbeelding (is plankaart) is opgenomen. Aan de regels is een artikel nieuw artikel toegevoegd dat betrekking heeft op de bestemming "tuin"

Beeldkwaliteitsplan

In de plantoelichting is een paragraaf beeldkwaliteit opgenomen (bladzijden 13 t/m 17) waarin criteria zijn geformuleerd voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing. Het verdient aanbeveling dat deze criteria een juridische status krijgen en daartoe als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld. Concrete bouwplannen kunnen daaraan dan in het kader van de welstandsbeoordeling worden getoetst.

Financien

Met de ontwikkelaars, KlokOntwikkeling en Jansen Bouwontwikkeling, is een exploitatieovereenkomst gesloten waarvan uitgangspunt is dat zij de grondpositie van de gemeente tegen boekwaarde overnemen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is en zij het plan daarna voor eigen rekening en risico ontwikkelen. In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaars aan de gemeente een exploitatiebijdrage betalen voor de door de gemeente te maken kosten voor de planbegeleiding en dat zij eventuele planschade voor hun rekening nemen.

Exploitatieplan

Als er sprake is van een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van één of meer woningen moet de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting geldt niet indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en

3. het stellen van eisen en regels ten aanzien van het bouw- en woonrijp en de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen niet noodzakelijk is.
Alle hiervoor genoemde punten zijn, voor zover nodig, geregeld in de hiervoor genoemde exploitatieovereenkomst, zodat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen.

Verdere procedure

Het besluit tot vaststelling wordt aan Gedeputeerde Staten gestuurd, die 6 weken de tijd hebben om een zogenaamde reactieve aanwijzing te geven voor het deel van het bestemmingsplan dat zij in strijd achten met het provinciale ruimtelijke beleid. Als een reactieve aanwijzing wordt gegeven, wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met uitsluiting van het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, maar samen met het eventuele aanwijzingsbesluit van Gedeputeerde Staten bekend gemaakt. Na de bekendmaking treedt het bestemmingsplan in werking, met uitzondering van het deel waarop de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten betrekking heeft. Gedurende 6 weken na deze bekendmaking kunnen degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het wel in werking getreden deel van het bestemmingsplan.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN
De secretaris, De burgemeester,

drs. J. Wijnia.

P. Mengde.

Voor nadere informatie:

Naam: A.C. Kneppers
Functie: medewerker afdeling fysieke leefomgeving
Tel. nr.: 024-3588348
Email: akneppers@heumen.nl
Bereikbaar op: maandag t/m vrijdag

Bijlagen op www.heumen.nl > (bovenbalk): raad > 28 maart 2013:

- bestemmingsplan "Heumen Noord III", bestaande uit plantoelichting, planregels (volgt 1 maart)
- plankaart met daarop aangeduid de woningen van de reclamanten.