

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling 'Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c te Beuningen'	Raadsvergadering	: 22 september 2015
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW15.00544	Datum	: 8 september 2015
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 25 augustus 2015
Persgesprek	: 23 september 2015	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Op 6 november 2012, nr. BW12.01115, hebben wij besloten mee te werken aan functiewijzigingen en toevoeging van 3 woningen, onder voorwaarden, op de percelen Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c. Op 16 juni 2015, BW15.00262, hebben we besloten het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen, en er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het Waterschap verzocht een aanpassing te verwerken in de regels. Het plan kan nu worden vastgesteld.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c te Beuningen' met imro idn NL.IMRO.0209.BPHogewaldstr1-vadf vast te stellen, waarbij u een wijziging aanbrengt aan de artikelen 3 en 4 van de regels, door toevoeging van het gebruik van de gronden voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Inleiding

De situatie aan de Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c is sinds beginjaren 90 oorzaak van procedures. Het geheel is van oorsprong een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is eind jaren 80 door de vorige eigenaar gesplitst verkocht. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen is gesplitst verkocht van een aantal stallen met omliggende grond.

In 1990 is de boerderij met uw toestemming gesplitst in 2 burgerwoningen. In de bijgebouwen werden kantoren toegestaan en gevestigd.

De naastgelegen stallen met omliggende grond zijn destijds als agrarisch bedrijf voortgezet. Hierdoor voldoet sinds de splitsing de situatie niet aan de (indicatieve) afstands(geur)normen van de milieuwetgeving.

In 2010 hebben we deze situatie (agrarisch bedrijf op korte afstand van burgerwoningen), aan de Hogewaldstraat integraal willen verbeteren door met de eigenaar van nr. 1c in overleg te treden, en voor te stellen de agrarische bestemming op te geven in ruil voor enkele burgerwoningen. Tegelijkertijd zouden met dit plan ook de wensen van de bewoners van nrs. 1 en 1a meegenomen kunnen worden. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in ons principebesluit van 6 november 2012, nr. BW12.01115, tot medewerking aan de bouw van 3 woningen en een aantal functiewijzigingen.

Vervolgens gingen we op 7 mei 2013, BW13.00716, akkoord met een verkavelingsopzet, op 21 april 2015, BW15.00262, met het voorontwerpbestemmingsplan en op 16 juni 2015 met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingekomen. In het kader van het wettelijke voorgeschreven vooroverleg heeft het Waterschap verzocht de regels aan te vullen. Deze aanpassing is verwerkt. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect

Aan de wensen van betrokkenen meewerken en hierdoor een reeds jarenlang bestaande planologische ongewenste situatie oplossen.

1. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*
Bij het leggen van bestemmingen dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Door wijziging van agrarisch naar wonen wordt een lang bestaand probleem opgelost.

Zoals in de inleiding is vermeld, is reeds sinds begin jaren 90 sprake van een conflictsituatie vanwege de te dicht op elkaar gesitueerde conflicterende functies. Door de functiewijziging ontstaat er een beter woon- en leefklimaat voor de percelen nrs. 1, 1a en 1b, zonder tekort te doen aan de belangen van de eigenaar van perceel nr. 1c.

Onderzoeken hebben niet tot een ander inzicht geleid en geven aan dat de voorgestelde functies en bouwmogelijkheden toegestaan kunnen worden. Deze onderzoeken maken deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterschap Rivierenland heeft in hun wateradvies (IN15.03262) verzocht in de regels op te nemen dat de gronden ook gebruikt kunnen worden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is verwerkt.

1.2 Het bestemmingsplan neemt eerder genomen besluiten in acht.

Op 6 november 2012 besloten we mee te werken aan een aantal functiewijzigingen. Ook besloot u initiatiefnemers gezamenlijk een conceptbestemmingsplan te laten aanleveren dat voldoet aan randvoorwaarden. Op 7 mei 2013, BW13.00716, ging u akkoord met de verkaveling die ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan en waarmee ook de commissie ruimtelijke kwaliteit akkoord is gegaan.

Kanttekeningen

Nvt.

Financiën

Met initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eerder heeft u besloten geen leges in rekening te brengen voor de planbegeleiding als financiële bijdrage in de oplossing van dit planologische probleem.

Tijdspad

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na uw besluit 6 weken ter inzage gelegd, waarna het onherroepelijk is, tenzij er een beroep én verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state. In dat geval wordt het bestemmingsplan onherroepelijk na de uitspraak van de bestuursrechter.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Bijlagen

1. Ontwikkeling op de percelen Hogewaldstraat 1, 1a, 1b, 1c, Beuningen, BW12.01115.
2. Vervolg ontwikkelingen op de percelen Hogewaldstraat 1, 1a, 1b, 1c te Beuningen, BW13.00716
3. overschrijding woningbouwcontour, IN12.06532.
4. Akoestisch wegverkeerslawaaï, at15001197.
5. Quick scan flora en fauna, at15001198.
6. archeologie verkennend onderzoek, at15001199.
7. archeologie karterend onderzoek, at15002831.
8. beeldkwaliteitplan, at15001205.
9. verkennend bodem + asbest in bodem, at15001206.
10. Aanvullend bodemonderzoek, at15002825.
11. milieukundig bodem OCB, at15001207.
12. externe veiligheid, at15001208.
13. Reactie van de Gasunie, Hogewaldstraat 1.1a,1b en 1c, IN15.03085.
14. Wateradvies van het Waterschap, IN15.03262.
15. Verkaveling Hogewaldstraat 1, 1a, 1b, 1c, at13000841.
16. kosten procedure bestemmingsplan Hogewaldstraat,UI14.01897.
17. Vaststelling regels bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, at15002828.
18. Toelichting bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, at15002829.
19. Verbeelding bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, at15002830.
20. Bedrijvenlijst bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, at15002826.
21. Regels slopen bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, at15002827.

22. B&W-voorstel: Voorontwerpbestemmingsplan voor Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c , BW15.00262.
23. B&W-voorstel: Ontwerpbestemmingsplan Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en c., BW15.00410.

Routingformulier: at15002834

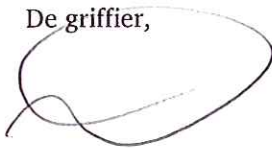
Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

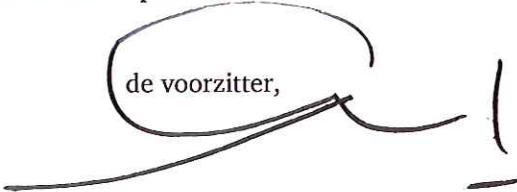
Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 22 september 2015.

De griffier,



de voorzitter,



Routingformulier raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c te Beuningen'.					
Kenmerk : at15002834		Status : Openbaar			
Kenmerkcode : 		B&W-vergadering : 25 augustus 2015			
Auteur : Nancy van der Zande		Portefeuillehouder : P.J.M. de Klein			
Besluit om 1. Het bestemmingsplan 'Hogewaldstraat 1, 1a, 1b en 1c te Beuningen' met imro idn NL.IMRO.0209.BPHogewaldstr1-vadf vast te stellen, waarbij u een wijziging aanbrengt aan de artikelen 3 en 4 van de regels, door toevoeging van het gebruik van de gronden voor 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.					
College burgemeester en wethouders					
	Burgemeester	Wethouder de Klein	Wethouder Driessen	Wethouder Hendriks	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					
Collegebesluit: 25 AUG 2015 					
Parafen					
Commissie					
Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Ruimte Datum: 8 september 2015 Raadspresidium agendeert voor de commissie: ☐ Fin en AZ ☐ Ruimte ☐ Samenleving Datum: Raad d.d.: Commissieadvies: ☐ unaniem ☐ anders: ☐ aanvullend voorstel van het college gewenst over:					
Paraaf raadsgriffier					
Gemeenteraad					
Raadsbesluit: Conform / niet-akkoord				Paraaf raadsgriffier 	Paraaf voorzitter 
Datum: 22/9/2015				☐ Amendement	

69

(