

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen	Raadsvergadering	: 15 december 2020
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb20.01027	Datum	: 1 december 2020
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	: 10 november 2020
Persgesprek	: 16 december 2020	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen' maakt de bouw van één extra vrijstaande woning mogelijk. Het ontwerpplan heeft van 17 juli tot en met 27 augustus 2020 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding aangepast. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Akkoord gaan met de Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen;
2. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen' met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPsuchtelen17beu-vadf gewijzigd vast te stellen, waarbij het bouwvlak op de verbeelding wordt gewijzigd;
3. Omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Op 5 augustus 2015 hebben de eigenaren van Burgemeester van Suchtelenstraat 17 in Beuningen een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een woning achter hun eigen woning. Dit deel van het perceel heeft een woonbestemming maar het realiseren van een tweede woning is niet toegestaan. Uit onderstaande afweging blijkt dat er geen onevenredige bezwaren zijn om mee te werken. Om een woonbestemming met bouw mogelijkheid juridisch te regelen moet het bestemmingsplan herzien worden.

Van 14 april tot en met 11 mei 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor dit initiatief voor iedereen ter inzage. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Van 17 juli tot en met 27 augustus 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 3 zienswijzen naar voren gebracht ten aanzien van het ontwerpplan.

Beoogd effect

Juridisch de mogelijkheid creëren een woning te realiseren.

Argumenten

1. *Uit de inzageperioden komen geen zwaarwegende bezwaren naar voren*

Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg aan Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland voorgelegd. Waterschap en provincie hadden enkele opmerkingen, die al verwerkt waren in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakprocedure voorontwerpplan

Van 14 april tot en met 11 mei 2020 lag het voorontwerpbestemmingsplan voor dit initiatief voor iedereen ter inzage. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan

Van 17 juli tot en met 27 augustus 2020 lag het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren brengen. Hiervan maakte drie omwonenden gebruik. De drie zienswijzen gingen vooral over uitzichtverlies, privacy-verlies en mogelijke waardevermindering van hun woningen.

In de bijgevoegde Nota zienswijze zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer contact gezocht met de indieners van de zienswijzen. Hieruit zijn twee gesprekken voortgekomen op 17 en 28 september 2020. Naar aanleiding van de gesprekken heeft initiatiefnemer het bouwvlak verkleind, zodat er geen schuifruimte meer is voor de woning en er meer rechtszekerheid is voor omwonenden. Ook is het bouwvlak voor de woning op iets grotere afstand gelegd van de percelen van de indieners van een zienswijzen.

2.1. Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid voor particuliere woningbouw

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met dit plan wordt de realisatie van 1 vrijstaande woning toegestaan. Dit betekent dat het aantal woningen met 1 toeneemt. Er is inmiddels voldoende jurisprudentie dat bij de toevoeging van een beperkt aantal woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Provincie:

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. In het verstedelijkingsbeleid wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. Zoals boven aangegeven is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en daardoor is de ladder niet van toepassing op dit verzoek.

Gemeente:

In 2015 is een positief principebesluit genomen om mee te werken aan dit verzoek en is de toevoeging van deze woning opgenomen in de lijst particulier woningbouwinitiatieven. Het initiatief past dus binnen de toegestane particuliere woningen en dus binnen het gemeentelijke beleid.

2.2. Geen bezwaren ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten

Voor het plangebied en de bouwplannen zijn verschillende onderzoeken ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kwamen geen bezwaren tegen het plan naar voren.

2.3. Het plan is in beginsel akkoord bevonden door het Gelders Genootschap.

Omdat de welstandtoetsing van bouwplannen sinds januari 2017 bij de ODRN plaatsvindt nadat een omgevingsvergunning is aangevraagd en er behoefte bij initiatiefnemers bestaat aan voor bespreken van plannen, hebben we als gemeente een mogelijkheid gecreëerd om plannen voor te bespreken tijdens ons 'ronde tafelgesprek'. Hierbij is een vertegenwoordiger van het Gelders Genootschap aanwezig die conceptplannen beoordeelt en zo nodig verbetervoorstellen doet. Dit plan van Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur is besproken en op 20 december 2018 is geoordeeld dat dit uitgewerkte voorstel goed mogelijk is.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Communicatie

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk schriftelijk geïnformeerd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Verbeelding (at20001846)
2. Toelichting (at20001847)
3. Bijlage bij toelichting 1 - bodemonderzoek (at20001848)
4. Bijlage bij toelichting 2 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (at20001849)
5. Bijlage bij toelichting 3 - watertoets (at20001850)
6. Bijlage bij toelichting 4 - quickscan flora en fauna (at20001851)
7. Bijlage bij toelichting 5 - verkennend archeologisch onderzoek (at20001852)
8. Bijlage bij toelichting 6 - beeldkwaliteitsplan + inrichtingsplan (at20001853)
9. Bijlage bij toelichting 7 - reactie vooroverleg provincie (at20001854)
10. Bijlage bij toelichting 8 - reactie vooroverleg waterschap (at20001855)
11. Bijlage bij toelichting 9 - verslag overleg omwonenden (at20001856)
12. Regels (at20001857)
13. Bijlage bij regels 1 - Lijst van bedrijfsactiviteiten (at20001858)
14. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (at20001859)
15. Zienswijze 1 (IN20.03917) -Niet openbaar-
16. Zienswijze 2 (IN20.03919) -Niet openbaar-
17. Zienswijze 3 (IN20.03918) -Niet openbaar-

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 15/12/2020
Aangenomen

De griffier

de voorzitter