

Routingformulier raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande		
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Informeren	
B&W-vergadering	: 26 oktober 2010	publieksbalie	:
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		

Voorstel:

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijze en de ambtelijke wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen', zoals verwoord in de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (d.d. 20 oktober 2010)
3. Stel het bestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209reekstlagune2won-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

Advies afdeling	Ja/nee	Datum	Akk.	Niet akk.	Bijlage	Kostensoort Kostenplaats
Inwoners						Restbudget ☐ Zie financiële paragraaf € Afdelingshoofd Directie ☒ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>26/10/10</i> ☐ Akkoord ☐ Gezien Paraaf: <i>MD</i> OR: GO:
BOR						
OW						
FIN						
Veiligheid						
P&O						
SOZ						
VROM						
Controlling						
Projectbureau						

College burgemeester en wethouders

Parafen B&W	Akk.	Bespr.	Vraag	Collegebesluit
Burgemeester	<i>[Handwritten Signature]</i>			- 2 NOV. 2010 <i>[Handwritten Signature]</i>
Wethouder				
Wethouder				
Wethouder				
Secretaris				
Parafen				

Commissie

Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie: Datum: 26 oktober 2010	Raadspresidium agendeert voor de commissie: ☐ AZ ☐ Samenleving ☐ Ruimte ☐ FIN Datum: Raad d.d.:	Commissieadvies: ☐ unaniem ☐ anders: ☐ aanvullend voorstel van het college gewenst over: Paraaf raadsgriffier
---	---	---

Gemeenteraad

Raadsbesluit: Conform / niet-akkoord Datum: 09/11	☐ Amendement	Paraaf raadsgriffier <i>[Handwritten Signature]</i>	Paraaf voorzitter
---	-------------------------------------	---	-------------------

Raadsvoorstel

Datum	: 2 november 2010	Raadsvergadering	: 9 november 2010
Nummer(agenda)	: 10-11-08 (nieuw)	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW10.01439	Datum	: 26 oktober 2010
Auteur	: Carlijn Crooijmans	Commissie 2	:
E-mail	: c.crooijmans@beuningen.nl	Datum	:
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein	Niet openbaar tot	:
Status openbaarheid	: Openbaar		
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen'		

Bestuurlijke samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Voorstel

1. Stem in met de beantwoording van de zienswijze en de ambtelijke wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen', zoals verwoord in de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (d.d. 20 oktober 2010)
2. Stel het bestemmingsplan 'Oude Reekstraat - Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' gewijzigd vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209reekstlagune2won-dfva, als mede de bijbehorende bestanden.

Inleiding

Op 20 juli 2010 is besloten het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Reekstraat – Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' in procedure te brengen (BW10.01011).

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Reekstraat – Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' heeft van 29 juli tot en met 8 september 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan kan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Argumenten

Het initiatief is ruimtelijk goed onderbouwd

De voorgenomen ontwikkeling is in het bestemmingsplan onderbouwd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een toekomstige situatie die getuigt van een goede ruimtelijk ordening. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met de verkavelingsopzet plan.

Het bestemmingsplan is ambtelijk op enkele punten gewijzigd. Het betreft:

- Aanvulling resultaten akoestisch onderzoek: Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Pouderoyen 018-554, augustus 2010). Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De toelichting wordt aangevuld met de resultaten van het akoestisch onderzoek.
- In werkingtreding WABO: vanwege de inwerkingtreding van de WABO dient het bestemmingsplan op enkele technische punten te worden gewijzigd.

Deze wijzigingen zijn opgenomen in de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (20 oktober 2010)

De geëigende procedure is gevolgd

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 6 weken ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de nota zienswijzen (20 oktober 2010). De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Het ontwerpplan is ook gestuurd aan het waterschap in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het waterschap heeft geen opmerkingen over het plan naar voren gebracht.

Financiën

De 2 kavels worden uitgegeven door de gemeente. De plankosten (incl. evt. planschadekosten) worden door de gemeente betaald.

Tijdspad

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Koerier, de Staatscourant en op internet. Hierna is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen. De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlage

- Ontvangen zienswijze (IN10.04081)
- Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (20 oktober 2010)

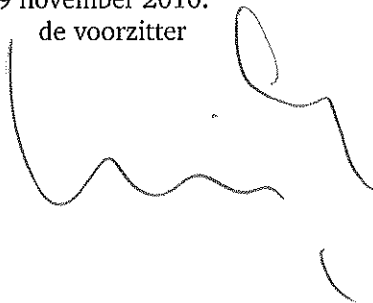
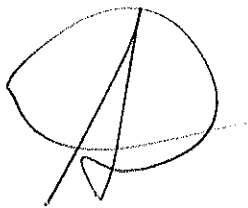
Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 9 november 2010.
De griffier,

de voorzitter



Gemeente Beuningen
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 14
6640 AA Beuningen

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan oude reekstraat, lagunasingel. Het bouwen van 2 vrijstaande woningen in plaats van een twee onder een kap.

Plaats: Beuningen

Datum: 26 augustus 2010

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennisgenomen van uw ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot uw voornemen om aan de oude reekstraat, lagunasingel twee vrijstaande woningen toe te staan in plaats van een twee onder een kap.

We maken hiermee onze zienswijze bekend en zijn het niet eens met de volgende onderdelen van het ontwerp.:

1 Ligging plangebied: Door het voornemen de twee onder een kap woning te splitsen veranderd de ligging waardoor ons uitzicht belemmerd gaat worden door een huis.

2. Vigerend bestemmingsplan: zeer lage woning dichtheid. Door het voornemen komen er meer losstaande gebouwen.

3. Gebiedsvisie: Door voldoende luchtigheid te houden is het hoofdgebouw op ruime afstand (6 meter) van de perceelgrenzen geplaatst. Dit betekent dat een te plannen huis recht voor ons huis komt te staan. Toen wij in 2003 de woning aan de reekstraat kochten en er een twee onder een kap van hebben gemaakt hebben we bewust gekozen om te gaan wonen op huisnummer 26 daar wij van 3 kanten vrij zouden komen te wonen, met vrij uitzicht aan de voorkant. Hier is tijdens het maken van de tekeningen bewust rekening mee gehouden. De woonkamer en andere elementen zijn daarop aangepast.

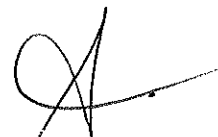
4. Juridische planbeschrijving: De plankaart, maatvoering, wonen etc Doorwerking in het plangebied. Voor ons draagt dit project niet bij aan het verbeteren van het individuele woongenot. Er is minder ruimte voor groene woonwensen. Het biedt daarnaast ook geen kansen voor mensen in kwetsbare posities, die bijvoorbeeld een twee onder een kap wel kunnen betalen maar geen vrijstaande woning.

Wij zijn het daarom om de volgende redenen niet met dit voornemen eens

- Ons uitzicht wordt belemmerd
- Licht inval en zonlicht neemt af
- Gevoel van vrijheid en privacy is weg
- De woningen worden nu groter en het bouwvlak wordt anders ingedeeld.
- Waardevermindering van onze woning
- In het bestemmingsplan is beschreven dat de oude reekstraat een lage woningdichtheid betreft.

Behoort bij het besluit
van de raad van 9-11-2010

de griffier,



IN10.04081



Ontvangstbericht	2
Voortgangsbericht d.d.	
INGEKOMEN	30 AUG 2010
Verblijfsplaats	VR0H
Indicatie aan:	Archief

Onze visie is dat het oude gehandhaafd blijft of dat er er 1 woning met dezelfde oppervlakte op het bouwvlak zoals die in het bestemmingsplan is gepland komt. Hierdoor blijven alle andere elementen in het bestemmingsplan hetzelfde.

Graag vernemen wij u reactie
Vriendelijke groeten,

Naam: Willems, de Klein
Adres: Oude Reekstraat 26
Woonplaats: Beuningen
Telefoonnummer: 0623576348

Handtekening
[Handtekening]

Handtekening
[Handtekening]

Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Reekstraat – Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen'
20 oktober 2010

Procedure

Om de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken is voor 2 kavels aan de Oude Reekstraat – Lagunesingel het bestemmingsplan 'Oude Reekstraat – Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Reekstraat – Lagunesingel, 2 vrijstaande woningen' heeft vanaf 29 juli 2010 tot en met 8 september 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Zienswijze en beantwoording

De heer en mevrouw Willems - de Klein, Oude Reekstraat 26, 6642 KL Beuningen (ontvangen 30 augustus 2010, IN10.04081)

1. *Door het voornemen de twee onder een kap woning te splitsen verandert de ligging, waardoor het uitzicht wordt belemmerd door een huis.*

In het geldende bestemmingsplan 'Beuningse Plas, de Waterplas' (2003) is op de betreffende locatie de bouw van halfvrijstaande woningen mogelijk. In de praktijk is gebleken dat voor deze kavels moeilijk kopers te vinden zijn. De kavels zijn erg groot en het bouwvlak is relatief klein. De bouw van halfvrijstaande woningen staat niet in verhouding tot de omvang van de kavels. Door vrijstaande woningen met een groter bouwvlak op de percelen mogelijk te maken, worden de kavels beter verkoopbaar.

In het nieuwe bestemmingsplan worden 2 bouwblokken voor vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Eén van de bouwblokken wordt deels voor de woning van de Oude Reekstraat 26 gesitueerd. De bouw van 2 vrijstaande woningen wordt als passend in de omgeving beschouwd. Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft ingestemd met de nieuwe verkaveling en de omvang van de bebouwing. De geprojecteerde bebouwing zal wellicht in enige mate het uitzicht belemmeren. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht. Bovendien is ook in het geldende bestemmingsplan het vrije uitzicht niet gegarandeerd. De kavel zal na de bouw van de woning, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie, ingericht worden als tuin, met de beplanting en mogelijke erfafscheiding. Van het behoud van geheel vrij uitzicht zal in beide gevallen dus geen sprake zijn.

2. *In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een zeer lage woningdichtheid. Door het voornemen komen er meer losstaande gebouwen.*

Het aantal woningen neemt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet toe. De woningdichtheid blijft dus gelijk. Wel is sprake van meer bebouwing ten opzichte van het vigerende plan. Zoals onder 1 omschreven wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

3. *De eigenaren van Oude Reekstraat 26 hebben het huis in 2003 gekozen, zodat zij van 3 kanten vrij zouden komen te wonen. Het ontwerp en indeling van hun woning is hierop aangepast.*

Zie beantwoording onder 1.

4. *Het plan komt niet tegemoet aan individuele woonwensen. Er is minder ruimte voor groene woonwensen en biedt geen kans voor mensen die wel een 2 onder 1 kap kunnen betalen, maar geen vrijstaande woning.*

De kavels hebben als twee onder een kap woning enige tijd in de verkoop gestaan. De kavels zijn erg groot. Gebleken is dat gezien de omvang en de grondprijs van de kavel er weinig interesse is voor de bouw van een twee onder een kap woning, maar dat er wel vraag is naar de bouw van vrijstaande woningen. In die zin komt het mogelijk maken van vrijstaande woningen tegemoet aan de individuele woonwensen.

5. *Het plan leidt tot:*

- *Belemmering uitzicht*
- *Beperking lichtinval en zonlicht*
- *Beperking vrijheid en privacy*
- *Groter bouwblok van de nieuw te bouwen woningen*
- *Waardevermindering van de woning*
- *Komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan, waarin een lage woningdichtheid wordt beschreven*

Zoals onder 1 omschreven zal de nieuwe situatie in enige mate het uitzicht belemmeren. Ook is er sprake van een groter bouwoppervlak dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht. Met betrekking tot lichtinval en zonlicht: de vrijstaande woning is op ruime afstand gelegen van de woning Oude Reekstraat 26, waardoor er van beperking lichtinval en zonlicht slechts in zeer kleine mate sprake zal zijn. Dit geldt ook voor wat betreft de privacy. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht.

Met betrekking tot waardevermindering van de woning wordt het volgende opgemerkt. De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat iemand die schade lijdt onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op tegemoetkoming in schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 van de Wro.

Een aanvraag om tegemoetkoming in schade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het behandelen van een aanvraag is een drempelbedrag van € 500,- verschuldigd. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, zal het college van burgemeester en wethouders dit bedrag terugbetalen.

Er wordt in de wet overigens uitgegaan van een maatschappelijk risico van 2%, dat wil zeggen dat 2% van de waardevermindering voor eigen risico is.

6. *Voorgesteld wordt dat de mogelijkheden uit het oude plan gehandhaafd blijven of dat er 1 woning met hetzelfde bouwvlak als in het geldende bestemmingsplan wordt gebouwd.*

Gezien de verkoopbaarheid van de kavels is dit niet gewenst.

Ambtelijke wijzigingen

Akoestisch onderzoek

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Pouderoyen 018-554, augustus 2010). Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De toelichting wordt aangevuld met de resultaten van het akoestisch onderzoek.

WABO

vanwege de inwerkingtreding van de WABO dient het bestemmingsplan op enkele technische punten te worden gewijzigd. De volgende artikelen worden als volgt aangepast:

Artikel 3 Wonen

3.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels teneinde:

- de goothoogte en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 20% te verhogen;
- de vorm van de zones 'bouwvlak', 'bijgebouwen' en zone zonder bouwaanduiding te veranderen;
- de omvang van de zones 'bouwvlak', 'bijgebouwen' en zone zonder bouwaanduiding te veranderen.

Deze ontheffingen kunnen uitsluitend worden verleend met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van belendende erven.
2. De stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt.
3. Voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Algemene procedureregels

5.1 Ontheffing

Dit artikel wordt verwijderd

Gemeente Beuningen
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 14
6640 AA Beuningen

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan oude reekstraat, lagunasingel. Het bouwen van 2 vrijstaande woningen in plaats van een twee onder een kap.

Plaats: Beuningen

Datum: 26 augustus 2010

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennisgenomen van uw ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot uw voornemen om aan de oude reekstraat, lagunasingel twee vrijstaande woningen toe te staan in plaats van een twee onder een kap.

We maken hiermee onze zienswijze bekend en zijn het niet eens met de volgende onderdelen van het ontwerp.:

1 Ligging plangebied: Door het voornemen de twee onder een kap woning te splitsen verandert de ligging waardoor ons uitzicht belemmerd gaat worden door een huis.

2. Vigerend bestemmingsplan: zeer lage woning dichtheid. Door het voornemen komen er meer losstaande gebouwen.

3. Gebiedsvisie: Door voldoende luchtigheid te houden is het hoofdgebouw op ruime afstand (6 meter) van de perceelgrenzen geplaatst. Dit betekent dat een te plannen huis recht voor ons huis komt te staan. Toen wij in 2003 de woning aan de reekstraat kochten en er een twee onder een kap van hebben gemaakt hebben we bewust gekozen om te gaan wonen op huisnummer 26 daar wij van 3 kanten vrij zouden komen te wonen, met vrij uitzicht aan de voorkant. Hier is tijdens het maken van de tekeningen bewust rekening mee gehouden. De woonkamer en andere elementen zijn daarop aangepast.

4. Juridische planbeschrijving: De plankaart, maatvoering, wonen etc Doorwerking in het plangebied. Voor ons draagt dit project niet bij aan het verbeteren van het individuele woongenot. Er is minder ruimte voor groene woonwensen. Het biedt daarnaast ook geen kansen voor mensen in kwetsbare posities, die bijvoorbeeld een twee onder een kap wel kunnen betalen maar geen vrijstaande woning.

Wij zijn het daarom om de volgende redenen niet met dit voornemen eens

- Ons uitzicht wordt belemmerd
- Licht inval en zonlicht neemt af
- Gevoel van vrijheid en privacy is weg
- De woningen worden nu groter en het bouwvlak wordt anders ingedeeld.
- Waardevermindering van onze woning
- In het bestemmingsplan is beschreven dat de oude reekstraat een lage woningdichtheid betreft.

IN10.04081



R

Ontvangstbericht	2
Voortgangsbericht d.d.	
INGEKOMEN 30 AUG 2010	
Bijlage 1: De plankaart	
Verblijfsplaats	VROM
Verzorgd door:	Architect
1	

Onze visie is dat het oude gehandhaafd blijft of dat er er 1 woning met dezelfde oppervlakte op het bouwvlak zoals die in het bestemmingsplan is gepland komt. Hierdoor blijven alle andere elementen in het bestemmingsplan hetzelfde.

Graag vernemen wij u reactie
Vriendelijke groeten,

Naam: Willems, de Klein
Adres: Oude Reekstraat 26
Woonplaats: Beuningen
Telefoonnummer: 0623576348