



Raadsvoorstel

Zaaknr.: P/00437/RAAD/19/02639

Raadsvergadering d.d. : 10 november 2020
Agendapunt : 13
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Dalwagenseweg 64 te Opheusden

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Opheusden, Dalwagenseweg 64' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPdalwagensewg64-vst1 gewijzigd vast te stellen, in die zin dat aan artikel 5 Wonen het subartikel 3.5 wordt toegevoegd met de volgende tekst "3.5 Voorwaardelijke verplichting bouwen Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat het voorterrein wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals is opgenomen in Bijlage 1"
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Er is een bestemmingsplan voorbereid voor het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor de realisatie van een tweekapper aan de Dalwagenseweg 64 in Opheusden. Deze woningen zijn functioneel en ruimtelijk voorstelbaar, mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing. Deze inpassing is geborgd in Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan. Om ervoor te zorgen dat deze inpassing ook als zodanig wordt gerealiseerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze luidt als volgt: "3.5 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat het voorterrein wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals is opgenomen in Bijlage 1.

In het ontwerp-bestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen stond het inrichtingsplan alleen in de toelichting. Hierdoor ontbrak een toetsingskader en handhavingsmogelijkheid om tot een afdwingbare uitvoering te komen. Daardoor is het plan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Reden waarom uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voldoet verder aan een goede ruimtelijke ordening. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat uw raad het bestemmingsplan kan vaststellen.

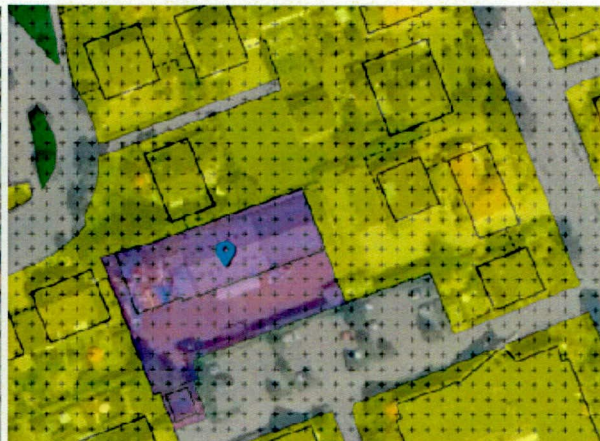
Inleiding:

In mei 2018 is een verzoek ingediend voor het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor de realisatie van een tweekapper aan de Dalwagenseweg 64 in Opheusden. Er zijn bepaalde voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Voorwaarde voor de inpassing van de percelen is de inpassing van een smalle openbare zone (gras of betegeld) met bomen tussen de voortuinen en het bestaande parkeerterrein. Met een bestemmingsplanherziening kan de gemeente de ontwikkeling planologisch mogelijk maken.





Aanduiding plangebied op luchtfoto



Aanduiding plangebied op geldende planverbeelding

Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is door de diverse disciplines beoordeeld, akkoord bevonden en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de ontwikkeling is ook een exploitatie- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer overeengekomen. Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Over het plan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat uw raad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Beoogd effect:

Op de locatie Dalwagenseweg 64 in Opheusden de bedrijfsbestemming omzetten in een woonbestemming om een tweekapper mogelijk te maken.

Argumenten:

1.1 *Het bestemmingsplan vertaalt op de juiste wijze de voorgenomen ontwikkeling, de ontwikkeling is Inpasbaar.*

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Opheusden' en de bestemming 'Bedrijf-1', omdat binnen deze bestemming geen burgerwoningen zijn toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in de vorm van een tweekapper. Door het bestemmingsplan te herzien wordt de bedrijfsbestemming opgeheven zodat ook geen bedrijf meer kan worden gevestigd op deze gronden.

1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; de omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling inpasbaar is.*

Het plan is besproken met de stedenbouwkundige en met diverse gemeentelijke adviseurs (milieu, bodem, geluid, archeologie, explosieven, verkeer, flora en fauna, openbare ruimte). Allen kunnen zich vinden in het plan. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is naast de reguliere verantwoording van het beleid een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. Enkele relevante conclusies worden hierna kort benoemd. Op grond van de diverse onderzoeken is geconcludeerd dat het plan milieutechnisch niet op bezwaren stuit.

Verkeer

Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein. De normen uit de Nota parkeernormen zijn overigens van toepassing verklaard binnen de planregels van dit bestemmingsplan. Wat betreft verkeersgeneratie levert

de ontwikkeling ook geen problemen op, de verkeer aantrekkende werking is kleiner. De woningen worden ontsloten via het bestaande parkeerterrein.

2.1 Ten behoeve van de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (en een planschadeovereenkomst) gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

Hierdoor is er geen noodzaak tot de vaststelling van een exploitatieplan. De kosten van de planherziening verhaalt de gemeente via een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Eventuele planschade kan de gemeente verhalen op basis van de planschadeovereenkomst. Het plan is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen:

Geen.

Financiën:

Zoals aangegeven worden plankosten van de gemeente verhaald via een exploitatieovereenkomst.

Communicatie:

Kernboodschap is: Voor het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor het realiseren van een tweekapper is een bestemmingsplanherziening voorbereid voor de realisatie aan de Dalwagenseweg 64 in Opheusden. Deze woningen zijn functioneel en ruimtelijk voorstelbaar. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgstappen:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij op de gebruikelijke wijze (in Hét Gemeentenieuws, De Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website). Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. (concept) raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Opheusden, Dalwagenseweg 64'
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Opheusden, Dalwagenseweg 64'