

VASTSTELLINGSBESLUIT Wijzigingsplan

ex. artikel 3.6 lid 1 sub a Wro, Deilsedijk 64 te Deil

Burgemeester en wethouders van gemeente West Betuwe;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het verzoek van mevrouw H. Story, namens Arti Service B.V., om mee te werken aan het planologisch wijzigen van de bestemming "bedrijf" naar "Wonen" om 4 vrijstaande woningen te realiseren alsmede de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in burgerwoning op het perceel gelegen aan de Deilsedijk 62 en 64 te Deil;

Overwegende dat;

het betreffende perceel aan de Deilsedijk 62 en 64 te Deil ingevolge bestemmingsplan "Deil 2018", de bestemming "Bedrijf" heeft en de specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf scheepsbouw en reparatiebedrijf";

op grond van de regels behorend bij deze bestemming ter plaatse een bedrijf in de vorm van een scheepsgebouw – en reparatiebedrijf is toegestaan;

per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht binnen een bouwvlak;

het voorliggend verzoek voor het realiseren van 4 vrijstaande burgerwoningen grotendeels buiten het bouwvlak zijn gelegen en niet ten dienste van het bedrijf worden opgericht;

de bestaande bedrijfswoning gewijzigd wordt naar burgerwoning;

voorliggend verzoek hierdoor in strijd is;

in artikel 4 lid 5 van de regels van het bestemmingsplan "Deil 2018", een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen teneinde, onder voorwaarden, de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" en/of "Wonen – Beeldbepalend", om woningen toe te staan met de hierbij behorende ontsluiting;

het college op 13 maart 2018 heeft ingestemd met deze herontwikkeling en het voeren van genoemd wijzigingsprocedure, mits er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden;

dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik kan worden gemaakt na beëindiging van de bedrijfsvoering, de herontwikkeling passend dient te zijn binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, er geen onevenredige aantasting plaats zal vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu, de geluidbelasting op de woningen niet hoger wordt, dat uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de woningen, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, dat de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet mag worden belemmerd, er geen overige milieu-aspecten in het geding mogen zijn, er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor de woningen, het waterbelang voldoende is meegewogen en er met de ontwikkelde partij sluitende afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de financieel –economische uitvoerbaarheid;

de bedrijfsvoering van Beheersmaatschappij van Rijnsoever ten uitvoering van het plan is beëindigd en de bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, hierbij wordt gesloopt;

voor deze locatie 4 woningen zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;

de woningen op enige afstand van de dijk zullen worden gerealiseerd en er voldoende ruimte zal zijn naast de woningen. Het zullen 4 vrijstaande woningen worden. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning. De oude bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Hiermee wordt een milieubelastende functie uit de omgeving verwijderd. Dit komt ten goede van het woon- en leefmilieu in het gebied. Er zal geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

de woningen op voldoende afstand van de weg worden gerealiseerd, om te voldoen aan de wettelijk bepaalde voorkeursgrenswaarde;

er een verkennend en nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. De aanwezige bodemverontreiniging zal gesaneerd moeten worden alvorens de locatie voor wonen geschikt is, maar dat dit de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staat;

de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, aangezien de gronden in het verleden ten behoeve van de huidige bestemde bedrijfsactiviteiten al zijn opgehoogd;

voor het bedrijf ten zuiden van de planlocatie geldt dat deze reeds is omgeven door woningen (milieugevoelige functies). De toevoeging van deze woningen aan de Deilsedijk 64 heeft dan ook geen gewijzigde invloed op de bedrijfsvoering van het bedrijf.

voor het bedrijf ten noorden van de planlocatie geldt dat de afstand tussen het bedrijf en de te ontwikkelen woningen voldoen aan de indicatieve richtafstand zoals genoemd in de VNG bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven worden niet belemmerd;

het plan schaadt geen relevante omgevings- en milieuaspecten;

er aan de hand van de kencijfers door CROW opgesteld en vastgesteld er wordt bepaald dat er per vrijstaande woning gelegen in het centrum van een weinig stedelijk gebied een maximale parkeernorm van 2.2 parkeerplaatsen per woning geldt. In dit geval betekent dit dat er met dit planvoornemen in totaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Hieraan wordt voldaan;

het advies van het waterschap verwerkt is in het plan. Voor het ophogen van de grond en de woningbouw zal t.z.t. nog een watervergunning aangevraagd moeten worden. Daarbij wordt meteen getoetst aan de relevante dubbelbestemmingen in dit wijzigingsplan;

de gemeente en initiatiefnemer anterieure afspraken hebben vastgelegd;

op grond van het voorgaande er geen bewaren bestaan tegen de gevraagde wijziging;

hiertoe door Pouderoyen Compagnons, het "Ontwerp wijzigingsplan Deilsedijk" d.d. 4 april 2019 (laatste wijziging) is opgesteld, waarin de gevraagde wijziging juridisch planologisch is weergegeven;

het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels (met toelichting en bijlagen);

het voorliggende verzoek – gelet op de toelichting uit voornoemd ontwerp wijzigingsplan – ruimtelijke aanvaardbaar is;

dat een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro niet is vereist omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst;

dat ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling – overeenkomst artikel 39a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht – het ontwerp wijzigingsplan met wijzigingsbesluit met bijbehorende stukken met ingang van **donderdag 18 juli 2019** gedurende zes weken voor een ieder te inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht;

dat er één zienswijze is ingediend;

dat deze zienswijzen op 19 november 2019 datum door het college van burgemeester en wethouders ongegrond zijn verklaard;

Dat gelet op bovenstaande overwegingen er geen reden is tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

1. het wijzigingsplan conform artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de nota van zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen om de planologische basis te leggen om 4 vrijstaande woningen te realiseren alsmede de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in burgerwoning op het perceel gelegen aan de Deilsedijk 62 en 64 te Deil;

Geldermalsen, 19 november 2019

Burgemeester en wethouders van West Betuwe,

de secretaris,

de burgemeester,



Mw. K. Coesmans

dhr. H. Keereweer

Bijlage: "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij Wijzigingsplan Deilsedijk 64 Deil"