

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 21 december 2021
Registratie nummer	: GZDGWB/283959
Voorstelnummer	: RV2021/133
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: -uitspraak Raad van State van 28 juli 2021 (documentnr. 238292) -gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Achterstraat achter 19-22 Beesd" (herstelbesluit); toelichting (documentnr. 283883), regels (documentnr. 283886), verbeelding (documentnr. 283874), akoestisch onderzoek (documentnr. 283895), maatwerkvoorschriften Achterstraat 22 en 24 Beesd (documentnr. 283912 en 283914))
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling (herstelbesluit) bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd"

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling (herstelbesluit) bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd".

Beslispunten

1. Het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd" met IMRO-nummer: NL.IMRO.1960.BEEachterstr1822-VSG2 via een herstelbesluit gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 het bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd" vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk de voormalige bedrijfshal te slopen en de bouw mogelijk te maken van 4 appartementen.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juli 2021 aan de gemeenteraad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak:

- de mogelijkheid uitsluiten dat balkons gerealiseerd kunnen worden met uitzicht op de naastgelegen percelen;
- het onderliggende akoestisch onderzoek te herstellen;
- de regels voor bebouwing van hoofdgebouwen en erfbebouwing aan te passen zodat een ruimtelijke aanvaardbare inrichting op afdoende wijze is geborgd.

Op 06 oktober jl. hebben er nieuwe geluidsmetingen plaatsgevonden. Intern is gekeken of een overkapping een mogelijkheid is op het perceel van Achterstraat 22, op verzoek van de eigenaren. Dit is akkoord, waardoor deze overkapping is meegenomen in het onderzoek van firma Adviesburo van Der Boom. Dit Adviesburo heeft een nieuw onderzoek opgesteld wat beoordeeld is door de Omgevingsdienst Rivierenland. Aan de hand van dit onderzoek zijn maatwerkvoorschriften opgesteld.

Samenvatting

Naar aanleiding van de uitspraak is de verbeelding aangepast, o.a. bouwvlak ligt nu strak om het hoofdgebouw gepositioneerd en bijgebouwen zijn alleen binnen de betreffende aanduiding mogelijk. De toelichting is aangepast, naar aanleiding van het vernieuwde akoestische onderzoek. Als bijlage wordt dit akoestisch onderzoek toegevoegd bij het vastgestelde bestemmingsplan. Bovendien is de beredenering omtrent privacy aangevuld.

In de regels wordt o.a. de voorwaardelijke verplichting opgenomen om aan het geluid te kunnen voldoen. Bovendien is de hoogte van het bijgebouw teruggebracht naar 3 meter, zijn balkons alleen aan de noordzijde mogelijk en wordt aan de westgevel gevelopeningen in melkglas uitgevoerd.

Besluitgeschiedenis

Op 17 december 2019 is het bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd" vastgesteld.

Beoogd effect

Voldoen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juli 2021 om de gebreken te herstellen in het raadsbesluit van 17 december 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd".

Argumenten

1.1. Balkons kunnen alleen gerealiseerd worden aan de Noordzijde (zijde Huis te Beestlaan).

De Afdeling heeft ten aanzien van de privacy bepaald dat het bestemmingsplan niet uitsluit dat ook balkons gebouwd zullen worden die georiënteerd zullen zijn op de percelen aan de zuid en zuid /west zijde van het bouwplan. Daarmee was niet voldoende gemotiveerd dat er geen onaanvaardbare aantasting van privacy zal plaatsvinden.

Het bouwplan, zoals reeds als aanvraag is ingediend, voorziet in 2 balkons aan de noordzijde van het gebouw. Deze balkons hebben geen direct zicht op de percelen gelegen aan de Achterstraat. In de planregels is aanvullend bepaald dat balkons uitsluitend aan de noordzijde van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden. Voor de westgevel zijn de raampartijen voorzien van melkglas. Middels een voorwaardelijke verplichting is dit ook juridisch geborgd.

1.2. Door het vernieuwde akoestisch onderzoek is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd.

Het gebrek, zoals geconstateerd door de Raad van State, aan het akoestisch onderzoek is hersteld. Op locatie zijn metingen uitgevoerd en een nieuwe rapportage is opgesteld door Adviesburo Van Der Boom.

Op locatie is overleg geweest over eventuele aanpassingen. Daar is door de eigenaar van Achterstraat 22 de suggestie gedaan een overkapping te realiseren en daarmee eventuele overlast te voorkomen. Dit is meegenomen in het onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het laden en lossen een overkapping nodig is om te kunnen voldoen bij de norm voor de nieuwe woningen. Daarnaast zijn voor de piekgeluiden voor beide bedrijven maatwerkvoorschriften nodig om de huidige bedrijfsvoering in relatie tot de bestaande en nieuwe woningen uit te kunnen blijven voeren.

In de planregels zijn beide zaken middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Uit het onderzoek blijkt ook dat op de twee bedrijfspcelen te hoge maximale geluidsniveaus voorkomen. Daarmee wordt, voor zowel de bestaande woningen als voor de nieuwe woningen, niet voldaan aan de geldende normen. Via een maatwerkvoorschrift kan voorzien worden in maatwerk. Ter zitting hebben wij als gemeente West Betuwe aangegeven mee te willen aan dit maatwerk.

In het bestemmingsplan is dit eveneens geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

De maatwerkvoorschriften zijn voor beide percelen uitgewerkt en als bijlage bij dit collegevoorstel gevoegd. Na de collegevergadering zal dit naar de betreffende eigenaren worden verzonden.

1.3. De regels voor bebouwing van hoofdgebouwen en erfbebouwing zijn aangepast, zodat een ruimtelijke aanvaardbare inrichting op afdoende wijze is geborgd.

De bestemmingsregeling voor het bouwen van erfbebouwing is zodanig aangepast dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Aanvullend is bepaald dat de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en achter de voorgevel van het hoofdgebouw niet aangemerkt kunnen worden als 'achtererfgebied'. Daarmee is het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken uitgesloten. In de verbeelding komt dit tot uiting en dit is tevens verwerkt in de regels. De regels geven tevens een maximale bouwhoogte van bijgebouwen aan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op grond van artikel 8:51d Awb de raad opgedragen binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak de 3 gebreken in het bestreden besluit te herstellen.

In overleg met eigenaren van de woningen Achterstraat 22 en 24 en met rechtsbijstandsverzekering ARAG, die appellant bijstaat, is ingestemd om de gewijzigde vaststelling (herstelbesluit) in de gemeenteraad van december vast te laten stellen, waardoor de termijn van 20 weken, op 5 dagen na, niet gehaald wordt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is hiervan in kennis gesteld.

Kanttelingen

Indien het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt vastgesteld, zal – naar verwachting – de rechter het bestreden besluit vernietigen en zo nodig in de einduitspraak het bestuursorgaan opdagen om een nieuwe beslissing te nemen

Financiën

De financiën zijn voor rekening initiatiefnemer en zijn gewaarborgd in een anterieure overeenkomst

Communicatie

Nadat het raadsbesluit (herstelbesluit) is genomen, zal het besluit meegedeeld worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de overgebleven appellanten. Bovendien

zal deze op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt en zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de aangebrachte wijzigingen kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering/Planning

Het raadsvoorstel zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor de besluitvorming in de vergadering van 21 december 2021. Hierdoor wordt voldaan aan de door de Raad van State opgedragen opdracht om de gebreken te herstellen. De opgelegde termijn wordt, in overeenstemming met partijen echter met 5 dagen overschreden.

Evaluatie

n.v.t.

Risicoparaagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
beroep	juridisch	nihil	vertraging	verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, de burgemeester,
Karen Coesmans Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 november 2021,

besluit:

het bestemmingsplan "Achterstraat achter 18-22 Beesd" met planidentificatienummer NL.IMRO.1960.BEEachterstr1822-VSG2 gewijzigd vast te stellen (herstelbesluit);

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 21 december 2021, nummer 2021/133,

de griffier,
Koen Steenbergen

de voorzitter,
Servaas Stoop