

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 22 februari 2021
Registratie nummer	: GZDGWB8052/297249
Voorstelnummer	: RV2022/013
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151 Vuren

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151 Vuren'.

Beslispunten

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen en het ontwerp bestemmingsplan 'Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151, Vuren' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het plangebied bestaat uit twee locaties, de Haarweg 2 in Spijk en de Waaldijk 151 in Vuren. Door de voormalige gemeente Lingewaal is op 27 april 2018 besloten mee te werken aan een VAB-verzoek voor herontwikkeling van de locatie Haarweg 2 in Spijk. Vervolgens is begin 2020 door uw college besloten om in te stemmen met een alternatieve uitwerking waarbij de Waaldijk 151 wordt meegenomen in het project en bouwrechten hiervan worden verplaatst.

Op beide locaties is voortzetting van agrarische activiteiten niet langer rendabel en verpaupert de huidige bebouwing. Aan de Waaldijk zijn nu vier rijwoningen mogelijk. Deze woningen zijn eigenlijk 'gebiedsvreemd' want rijwoningen komen langs dit deel van de dijk niet voor. Een vrijstaande woning is stedenbouwkundig gezien beter passend. Daarnaast wacht ontwikkeling van de locatie al lange tijd op zich omdat er geen interesse is in de vier rijwoningen. Hiermee blijven er 3 bouwrechten 'over'. Twee hiervan worden in dit plan verplaatst naar de locatie aan de Haarweg 2 en één bouwrecht vervalt aan de gemeente. Het toestaan van vier burgerwoningen is in lijn met de Structuurvisie Lingebos waarin een intensivering van woningbouw aan de Haarweg is voorzien. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties sterk verbeterd en is een werkbaar alternatief gevonden voor het eerder genomen besluit uit de voormalige gemeente Lingewaal.

Samengevat komen er aan de Haarweg drie nieuw te bouwen woningen ten oosten van de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een burgerwoning, en aan de Waaldijk komt in plaats van vier rijwoningen, één vrijstaande woning Waaldijk 151.



Globale ligging en begrenzing van de planlocaties (locaties rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Besluitgeschiedenis

- 17 april 2018: principe medewerking college van de voormalige gemeente Lingewaal in het kader van het VAB-beleid 2 extra woningen toe te staan aan de Haarweg 2 in Spijk naast de huidige bedrijfswoning en de sloop van overige agrarische bebouwing;
- 3 februari 2020: college West Betuwe stemt in met alternatieve uitwerking van het op 17 april 2018 genomen principe besluit waarbij de locatie Waaldijk bij het project wordt meegenomen en gaat akkoord met ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan zowel de Haarweg 2 in Spijk als de Waaldijk 151 in Vuren door herontwikkeling met woningbouw.

Argumenten

- 1.1. *Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend, wel worden 2 ambtshalve wijzigingen voorgesteld.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 15 juli tot en met 25 augustus 2021. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Wel worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

1.1.1 Actualisatie van het Flora- en fauna onderzoek.

Door het tijdsverloop dateerde de ecologische inventarisatie van de Natuurwaarden uit 2016. Om een actueel plan te kunnen vaststellen, is alsnog op 5 oktober 2021 een actualisatie van het flora- en fauna onderzoek verricht. Dit laat zien dat er geen belemmeringen zijn en de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Het onderzoek is in de toelichting verwerkt en als bijlage aan de toelichting gevoegd.

1.1.2 Landschappelijke inpassing van de 4 woningen aan de Haarweg.

Geconstateerd is dat bij het ontwerp bestemmingsplan niet de juiste landschappelijke inpassing voor de 4 woningen aan de Haarweg was opgenomen. Deze is alsnog op 27 oktober 2021 aangepast en als bijlage bij de regels gevoegd.

1.1.3 Opnemen in de regels van een voorwaardelijke verplichting voor vereist binnenniveau voor akoestiek voor de woningen aan de Haarweg.

Het akoestisch onderzoek naar geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan de Haarweg 2 is op 9 december 2021 aangevuld met berekeningen exclusief de geluidwal.

Conclusie is dat het bestemmingsplan ook zonder de aanwezigheid van een geluidwal door kan en er geen hogere grenswaarden hoeven te worden vastgesteld.

Echter omdat het Bouwbesluit dan geen eisen stelt aan de geluidwering op de gevel (die verwijst namelijk naar vastgestelde hogere waarden die er niet zijn) wordt geadviseerd om de eis ten aanzien van het vereiste binnenniveau op te nemen in het bestemmingsplan. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen is in artikel 5.3.3. een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

1.2 Het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen leidt tot een beter en aanvaardbaar plan

Met de voorgestelde wijzigingen in de regels en toelichting is het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar. De ecologische belangen zijn op de juiste wijze opgenomen en geborgd. Daarnaast is de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de Haarweg 2 in Spijk door de landschappelijke inpassing beter geborgd.

2.1 Exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Uw raad dient nog wel op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. Alle kosten voor deze ontwikkeling zijn voor rekening en risico van initiatiefnemers.

Communicatie

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Uitvoering/Planning

De beroepstermijn voor iedere belanghebbende start na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen voorlopige Voorziening	Juridisch	Laag	Vertraging	Goed verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Laag	Vertraging	Goed verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de loco-secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 december 2021,

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen over te nemen en het ontwerp bestemmingsplan 'Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151 Vuren' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 22 februari 2021, nummer 2022/013,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop