

## Raadsvoorstel

Datum vergadering : 29 november 2022  
Registratie nummer : GZDGWB46764/678136  
Voorstelnummer : RV2022/132  
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman  
Bijlage(n) : 4  
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd"

---

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd"

### Beslispunten

1. het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.BEEHondelinkMieras-ONT1, met inachtneming van beslispunt 2, gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd"
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

### Inleiding

Op 16 februari 2021 heeft uw college ingestemd met de herontwikkeling aan de Burg. J.W. Hondelinkstraat / Mierasstraat te Beesd, waarbij er 3 sociale levensloopbestendige huurwoningen zouden worden toegevoegd. Tijdens de uitwerking van alle benodigde onderzoeken is Kleurrijk Wonen erachter gekomen dat een gedeelte van haar grond aan de Mr. Mierasstraat sinds lange tijd in gebruik blijkt te zijn van een aanliggend perceel (Wilhelminastraat). Kleurrijk Wonen heeft besloten hier geen werk van te maken om dit gedeelte van het perceel terug te vorderen. Hierdoor is er gekeken of het plan opgeschoven kon worden richting de Burg. J.W. Hondelinkstraat. Dit hoekperceel is van de gemeente West Betuwe. Uiteindelijk is gebleken dat dit te omslachtig is (o.a. vanwege verplaatsing ondergrondse containers, terugplaatsen / behouden boom en inrichting groen) heeft Kleurrijk Wonen ervoor gekozen om 1 woning af te laten vallen.

Op 12 juli 2022 heeft uw college met deze wijziging ingestemd alsmede met het onderliggende beeldkwaliteitsplan, maar ook om de afspraken middels een anterieure overeenkomst te regelen en het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen aangezien er uit de (voor) onderzoeken geen belemmeringen naar voren zijn gekomen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf woensdag 21 december 2021) is een zienswijze ingediend namens een bewoner uit de Burg. J.W. Hondelinkstraat. Deze appellant woont richting de Wethouder Klerkstraat aan de kant van de nieuwbouw, maar niet aangrenzend aan het plan.

### **Samenvatting**

Er is veel vraag naar sociale huurwoningen. Door deze herontwikkeling mogelijk te maken komen er 2 extra sociale levensloopbestendige huurwoningen in Beesd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de verbeelding minimaal worden gewijzigd.

### **Besluitgeschiedenis**

Op 16 februari 2021 is ingestemd met de herontwikkeling van deze locatie. Er worden 9 woningen gesloopt en 12 woningen teruggebouwd.

Op 12 juli 2022 heeft uw college ingestemd met de wijziging om i.p.v. 3 woningen toe te voegen, 2 toe te voegen, alsmede ingestemd met o.a. het beeldkwaliteitsplan.

### **Beoogd effect**

Herontwikkeling mogelijk maken, zodat er meer grondgebonden woningen kunnen worden opgericht t.b.v. de sociale huursector die voldoen aan de hedendaagse bouweisen. Er worden 9 oude grondgebonden woningen gesloopt en 11 nieuwe grondgebonden woningen opgericht.

### **Argumenten**

#### **1. Er zijn geen belemmeringen**

##### *1. Procedure en zienswijze*

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ontvangen namens een bewoner uit de Burg. J.W. Hondelinkstraat. Deze appellant woont richting de Wethouder Klerkstraat aan de kant van de nieuwbouw, maar niet aangrenzend aan deze herontwikkelingslocatie.

Deze zienswijze is verwerkt in de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd". De ingediende zienswijze hebben na overleg met initiatiefnemer geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Waardoor de nieuwe woningen aan de Mr. Mierasstraat slechts ca. 25 cm dichterbij de Mr. Mierasstraat worden gebouwd dan in de huidige situatie het geval is.

##### *2. Het plan is ruimtelijk inpasbaar*

Na het uitvoeren van omgevingsonderzoeken is het bestemmingsplan opgesteld. Dit toont de uitvoerbaarheid van het plan. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Het beeldkwaliteitsplan is akkoord bevonden door de Commissie ruimtelijke Kwaliteit. Op 12 juli 2022 heeft uw college ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de zienswijze en in overleg met initiatiefnemer zal er een kleine wijziging op de verbeelding plaatsvinden. Hierdoor zal het bestemmingsplan (minimaal) gewijzigd worden vastgesteld.

## 2. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt

Er is een zienswijze ontvangen namens een bewoner uit de Burg. J.W. Hondelinkstraat. Deze appellante woont richting de Wethouder Klerkstraat aan de kant van de nieuwbouw, maar woont niet aangrenzend aan deze herontwikkelingslocatie. Deze zienswijze is verwerkt in de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd".

Er is bezwaar gemaakt tegen de rooilijn van de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie is het bouwvlak van de woningen aan de Burg. J.W. Hondelinkstraat, de straat waar appellante woonachtig is, op dezelfde situatie gesitueerd. Deze woningen liggen in de bestaande situatie al verder naar voren dan de naastgelegen woningen.

De bestaande afstand van de woningen aan de Mr. Mierasstraat zijn vanaf de gevel tot de straat ca. 5,25 meter, de toekomstige afstand zou 4,7 meter worden (voortuintje + troittoir + langsparkeren en dan pas de Mr. Mierasstraat). Aangezien dit de enige woningen zijn aan deze zijde van de straat en deze rij woningen grenzen aan een achtertuin enerzijds en gemeentegroen anderzijds, wordt het straatbeeld of dorpsstructuur door deze minimale wijziging niet veranderd. Echter in overleg met initiatiefnemer zal het bouwvlak 30 cm naar achter worden verplaatst, waardoor er 25 cm meer "voortuin" overblijft en de afstand tot de Mr. Mierasstraat dus wordt vergroot.

Appellante is van mening dat er niet wordt voldaan aan de parkeernorm

In de oude situatie hadden de 9 woningen 9 parkeerplaatsen op straat, aan 1 zijde van beide straten kon er geparkeerd worden. De straat is nu met de toevoeging van de 12 langspaarkeerplaatsen voor de woningen aan de Mr. Mierasstraat en de Burg. J.W. Hondelinkstraat breed genoeg om aan 2 zijden te parkeren. Bovendien komt er op een hoekperceel nog 1 parkeerplaats. Het realiseren van een herontwikkeling wil niet zeggen dat een bestaand parkeerprobleem opgelost moet worden, het mag echter niet verslechteren. In de nieuwe situatie komen er dus 13 parkeerplaatsen bij in de wijk. Volgens de CROW normen moet er volgens het paraplu bestemmingsplan parkeren zone "weinig stedelijk gebied" minimaal 1,2 en maximaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.

In totaal komt het plan op 22 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de maximale norm zoals deze door de gemeenteraad van West Betuwe is vastgesteld.

Verder vraagt appellante zich af of kabels en leidingen moeten worden verlegd en of dit overlast veroorzaakt mening dat er niet wordt voldaan aan de parkeernorm. Kabels en leidingen liggen op veel plaatsen onder verhardingen. Parkeerplaatsen worden van open verharding (stenen) gerealiseerd waardoor zij altijd bereikbaar zijn.

Indien het leiding tracé verplaatst moet worden, worden deze werkzaamheden uitgevoerd als de woningen zijn gesloopt (en dus binnen de bouwhekken). Dit zal niet tot meer overlast leiden dan normaal gesproken bij sloop en nieuwbouw.

Verder wordt er opgemerkt dat een aantal kavels geen vluchtweg hebben. Dit is echter wel het geval. Een tweetal hoekpercelen hebben een vluchtweg via het eigen zijperceel en bij de 2 overige kavels loopt de vluchtweg tot dat perceel en wordt de tuin op de vluchtweg (achterom) aangesloten. De resterende kavels hebben allen ook een achterom (vluchtweg).

Appellant maakt ook bezwaar tegen het verhogen van de bebouwingsgraad tenzij er een gelijk resultaat gehaald kan worden. Dit laatste is zeker het geval.

Op grond van het gemeentelijk beleid dient regenwater opgevangen te worden op eigen terrein en dient verharding te worden gecompenseerd. Hieraan zal moeten worden voldaan. In de huidige situatie zijn bijna alle achterpercelen geheel voorzien van verharding. In het nieuwe bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld aan de verharding in tuinen (max 50%). Dit zorgt voor meer vergroening. Bovendien krijgen de woningen waterbergende schuttingen. Hierdoor zal de nieuwe situatie vooral in de toekomst beter bestand zijn tegen hoosbuien.

### **3. Het vaststellen van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden**

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro moet u als raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting vervalt indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op een andere manier is verzekerd. Wel dient de raad het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (volgens artikel 6.12 lid 2 Wro). In dit geval is de financiële haalbaarheid verzekerd doordat initiatiefnemer de financiën voor haar rekening neemt. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Financiën**

De gemaakte (financiële) afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Ook eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer. Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan.

### **Communicatie en participatie**

Degene die een zienswijze heeft ingediend zal de nota van zienswijzen ontvangen en op de hoogte worden gesteld van de oordeelsvormende vergadering en het uiteindelijke raadsbesluit. Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

### **Uitvoering/Planning**

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijke verplichte wijze aangekondigd. De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het vastgestelde plan. Er kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Risicoparagraaf**

| <b>Risico omschrijving</b>       | <b>Soort risico</b> | <b>Kans</b> | <b>Effect</b> | <b>Beheersingsmaatregel</b> |
|----------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-----------------------------|
| Voorlopige voorziening en beroep | juridisch           | aanwezig    | vertraging    | Verweer voeren              |

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
de 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 4 oktober 2022,

**besluit:**

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.BEEHondelinkMieras-ONT1, met inachtneming van beslispunt 2, gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling Hondelinkstraat / Mierasstraat Beesd".
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 november 2022, nummer 2022/132,

de griffier,  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop