

Collegevoorstel

Documentnummer	GZDGWB605788/1316006
Portefeuillehouder	Jacoline Hartman
Datum voorstel	22 januari 2024
Datum collegevergadering	30 januari 2024
Behandelaar	Ruijter, Chris de
Team	Ruimtelijke ontwikkeling en wonen
Bijlage(n)	Raadsvoorstel en raadsbesluit Nota zienswijzen Vuren, Sportlaan 8” Planstukken ontwerpbestemmingsplan, verbeelding, toelichting en regels. Aanvullende notitie flora en fauna Nieuw landschappelijk inpassingsplan en nieuwe positie woning Onderzoeken op aanvraag

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8'

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8';
2. De gemeenteraad voor te stellen:
 - a. De nota zienswijzen vast te stellen;
 - b. Het ontwerpbestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8' met planidentificatie NL.IMRO.1960.BUISportlaan8-ONT1 en de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 en 5 van de Nota van Zienswijzen;
 - c. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen;

Beoogd effect

De bestaande verouderde kassen te slopen en één woning en een keermogelijkheid voor grotere voertuigen, naast de bestaande bedrijfswoning, te realiseren.

Inleiding

Het project Sportlaan 8 loopt al sinds 2016. In december van dat jaar heeft de voormalige gemeente Lingewaal principetoestemming gegeven om de kassen te slopen en één woning te realiseren. Aangezien dit destijds qua m2 niet paste in het VAB beleid, is alsnog besloten dit verzoek te honoreren.

Sindsdien is het project lang stil komen te liggen omdat de vorige eigenaar naar eigen zeggen niet uitkwam met één woning. Ondertussen zijn andere principeverzoeken de revue gepasseerd, zoals één voor een zorgboerderij en is het oude besluit ingetrokken. Uiteindelijk zijn ook de verzoeken ingetrokken. Daarna heeft de gemeente West Betuwe op 23 december 2020 per brief laten weten het oude principebesluit van de gemeente Lingewaal nog steeds te respecteren, onder voorwaarde dat de anterieure overeenkomst die voor lag als basis dient voor de nieuwe overeenkomst.

Sindsdien is het perceel van eigenaar veranderd en is er vaart gemaakt met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, dat nu voorligt. Het plan zet de agrarische huidige bestemming naar een woonbestemming. De kassen worden gesloopt en zullen plaats maken voor één extra woning

De ontwikkeling ligt aan het einde van een smalle doodlopende straat. Deze komt uit op de Graaf Reinaldweg waar 80 km/u is toegestaan. Voertuigen die niet kunnen keren zouden achteruit deze weg op moeten rijden. Door de voormalige gemeente Lingewaal is aangegeven dat er een keermogelijkheid voor grotere voertuigen dient te komen. De keermogelijkheid is van belang omdat o.a. de Avri met de vuilniswagen achteruit vanaf de provinciale weg de Sportlaan in moet draaien. Daarnaast steken voertuigen tegelijkertijd een dubbelzijdig vrij liggend fietspad over. Een gevaarlijke situatie dus.

In het bestemmingsplan is daarom een keermogelijkheid opgenomen middels een verkeersbestemming. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Samenvatting

Niet van toepassing.

Besluitgeschiedenis

In december 2016 heeft de voormalige gemeente Lingewaal principetoestemming gegeven voor voorliggend initiatief.

Op 23 december 2020 heeft de gemeente West Betuwe per brief laten weten het eerder genomen besluit van de gemeente Lingewaal te respecteren, onder voorwaarde dat de anterieure overeenkomst die voor lag als basis dient voor de nieuwe overeenkomst.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn beoordeeld, samengevat en beantwoord.

De binnengekomen zienswijzen van de belanghebbenden leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Zo wordt het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning naar achteren gelegd, naar aanleiding van milieuzonering. Verder zorgt de reactie van de provincie Gelderland voor een aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan en worden er een paar ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2.1 Dit is de volgende stap in de procedure.

Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beantwoorden van zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld door het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad.

2.3 Er zijn geen beletselen om het plan niet vast te stellen.

Uit de binnengekomen zienswijzen zijn geen beletselen gevonden om het plan niet vast te stellen. De zienswijzen zijn beantwoord en het plan wordt waar nodig aangepast.

2.4 Dit initiatief geeft een positieve impuls aan de omgeving.

Momenteel staan er leegstaande verloederde kassen van een voormalig agrarisch bedrijf. Door de sloop van deze kassen en de realisatie van een woning wordt de kwaliteit van de directe omgeving verbeterd. Daarnaast zal het terrein in het kader van de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

2.5 Het kostenverhaal is afgedekt.

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de 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 dan 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 door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten voor het behandelen van het bestemmingsplan en o.a. planschade worden hierbij verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst ondertekend. Planschade is hiermee anderszins verzekerd. Verder dient de initiatiefnemer een standaard bedrag van €8000,- te betalen in het kader van kostenverhaal.

Volgens de laatste ruime schatting zijn de geraamde kosten voor de keermogelijkheid €60.000,-. Hiervan komt 1/3 ten laste van de initiatiefnemer, zijnde €20.000,- Ten laste van FCL 7210811 Mobiliteitsagenda 2024 Verkeersveiligheid komt €20.000,- Ten laste van Beheer wegen FCL 6210360

komt €20.000,- De gemeente neemt de weg over voor een symbolisch bedrag. Dit wordt tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie en participatie

De appellanten die een zienswijze in hebben gediend krijgen een bericht zodra het presidium heeft bepaald wanneer dit onderwerp op de raadsagenda komt. Ook staat er in de brief informatie over inspreken en waar de stukken te vinden zijn.

Uitvoering/Planning

Zie kopje communicatie en participatie.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep bij raad van state	Juridisch	Middel	Plan ligt lang stil	Sterk verweer voeren