

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 26 januari 2021
Registratie nummer : GZDGWB83895/102135
Voorstelnummer : 2021/007
Portefeuillehouder : Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n) : 2
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Havendijk 27 Beesd'

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Havendijk 27 Beesd' voor de herontwikkeling naar woningbouw met 3 vrijstaande woningen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Havendijk 27, Beesd' met inachtneming van de nota van zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Door de voormalige gemeente Geldermalsen is in maart 2018 besloten mee te werken aan een verzoek voor herontwikkeling van de locatie Havendijk 27 in Beesd naar woningbouw met 3 vrijstaande woningen. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan de bedrijfsverplaatsing van hoveniersbedrijf Kroeze worden gerealiseerd en een kwaliteitsslag op deze locatie worden gemaakt. De bedrijfspercelen zullen worden gesloopt waarbij de bedrijfswoning, een gemeentelijk monument behouden blijft. Het voornemen past binnen het beleidskader voor nieuwe woningbouw en is sinds 2018 opgenomen in het woningbouwprogramma van de voormalige gemeente Geldermalsen en overgenomen in West Betuwe.

Voor de woningbouwlocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Doel is het waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de omgeving rondom de Havendijk. Van belang voor het landschap is om de zichtrelatie vanaf de Havendijk tussen het plangebied en de Linge te behouden door de Havendijk open te houden. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan en aan de anterieure overeenkomst. Voor de meest noordelijk gelegen woning van het plangebied is een ontheffing hogere geluidswaarde nodig vanwege het geluidsniveau van de A2. Door de zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen ontstaat een ruimtelijk aanvaardbare situatie.



Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

Besluitgeschiedenis

13 maart 2018: principe medewerking voormalige gemeente Geldermalsen voor woningbouw op de locatie Havendijk 27 in Beesd;

18 december 2018: collegebesluit voormalige gemeente Geldermalsen vaststelling stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling van vrijkomende bedrijfslocatie Havendijk 27 in Beesd;

22 september 2020: college gemeente West Betuwe akkoord met beeldkwaliteitsplan, ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid en aankoop perceel grond voor waterberging.

Beoogd effect

De herontwikkeling naar woningbouw op de locatie Havendijk 27 in Beesd planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 en er zijn zienswijzen ingediend

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen is ingediend door het Waterschap Rivierenland. De watertoets is niet goed doorlopen. De bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan blijken volgens de aangepaste legger Waterkeringen in de waterkering te liggen. Waterschap verzoekt om de bouwvlakken op de

verbeelding aan te passen en naar achter op te schuiven, zodat de bouwvlakken buiten de waterkering komen te liggen.

Door het opschuiven van de bouwvlakken was het ook noodzakelijk om het beeldkwaliteitsplan op onderdelen aan te passen. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 26 november ingestemd met de aanpassingen en positief geadviseerd.

De andere zienswijze gaat in op het feit dat de indruk wordt gewekt dat er sprake is van openbaarheid van het gebied aangrenzend aan de woningbouwlocatie. In de stedenbouwkundige visie van december 2018 was het kasteelterrein bij de planvorming betrokken en maakte deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Het kasteelterrein zou toegankelijk worden gemaakt met verbindingen vanaf de Slotstraat en de Havendijk. Dit is echter niet verder uitgewerkt en het plangebied van het bestemmingsplan is ingeperkt tot de woningbouwlocatie. Wel is overeenstemming bereikt over de aankoop van een perceel grond van initiatiefnemer voor de noodzakelijke waterberging in de kern Beesd. Dit wordt een stukje afgegraven maar krijgt hierdoor geen openbaar karakter.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. De inhoud van beide zienswijzen leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

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

Met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding is het plan ruimtelijk en juridisch aanvaardbaar en uitvoerbaar. De waterbelangen zijn op de juiste wijze opgenomen en geborgd. Het waterschap en initiatiefnemer stemmen in met de wijzigingen en aanpassingen in het bestemmingsplan.

3.1 In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het plangebied.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond. De raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

Alle kosten voor deze ontwikkeling zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, Gemeentebled en in het weekblad West Betuwe

Uitvoering/Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde geluid wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen voorlopige voorziening	Juridisch	Nihil	Vertraging	Goed verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Nihil	Vertraging	Goed verweer voeren

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen;
2. Ontwerpbestemmingsplan Havendijk 27 Beesd met identificatienummer:
NL.IMRO.1960.BEEHavendijk27.ONT1.

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 december 2020,

besluit:

1. in te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Havendijk 27, Beesd' met inachtneming van de nota van zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. 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 26 januari 2021, nummer 2021/007,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop