

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 30 juni 2020
Registratienummer	:
Voorstelnummer	: 2020/077
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: bestemmingsplan met bijlagen
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est - Tuil - Haaften - Heesselt'

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est - Tuil - Haaften - Heesselt'.

Beslispunten

1. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt', met identificatienummer NL.IMRO.1960.BPherontwikkelETHH-ONT1, inclusief de Nota van zienswijzen om de realisatie van negen woningen in Est en twee woningen in Haaften mogelijk te maken;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat conform Wro artikel 6.12 lid 2 sub a het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 6 februari 2018 heeft het voormalig college van Neerijnen medewerking verleend aan het principeverzoek voor het slopen van glastuinbouw en overtollige bebouwing met een totale oppervlakte van 25.000 m2 en 1.000 m2 steen op vier locaties, namelijk in Est, Tuil, Haaften en Heesselt. Het college heeft ingestemd met het realiseren van vijf vrijstaande woningen en drie zorgwoningen in Est en twee vrijstaande woningen in Haaften. In Est wordt bovendien de reeds verleende omgevingsvergunning voor de voormalige bedrijfswoning 'ingezet'.

In Tuil wordt een groot bijgebouw met een oppervlakte van 300 m2 mogelijk gemaakt. Bij de bestaande woningen in Tuil en Heesselt wordt de bestemming zodanig gewijzigd dat de status van bedrijfswoning komt te vervallen en dat deze woningen worden gewijzigd in reguliere woningen. De agrarische bestemming wordt dus gewijzigd in een woonbestemming. Bijzonder aan dit principeverzoek is dat vier particulieren samenwerken om de overtollige glastuinbouwkassen te slopen en woningen te realiseren.

Besluitgeschiedenis

- 20 juni 2017: Het college van Neerijnen weigert om medewerking te verlenen aan het principeverzoek vanwege strijdigheid met de Ruimte-voor-Ruimte-regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen veegplan 2017';
- 21-11-2017: Het college van Neerijnen weigert om medewerking te verlenen aan het principeverzoek vanwege strijdigheid met de Ruimte-voor-Ruimte-regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen veegplan 2017'. Gemeenteraad wordt geïnformeerd met een informatienota d.d. 21-11-2017;

- Eind 2017: Positieve reactie van de gemeenteraad op de informatienota d.d. 21-11-2017;
- 6 februari 2018: Het college van Neerijnen verleent medewerking aan het principeverzoek;
- 6 november 2018: Het college van Neerijnen stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het slopen van glastuinbouw en overtollige bebouwing.

Argumenten

1.1) Door het bestemmingsplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;

Door vijf initiatiefnemers is een verzoek ingediend bij het voormalig college van Neerijnen. Op vier locaties moet het bestemmingsplan worden gewijzigd om medewerking te verlenen aan het verzoek. Op alle locaties wordt glastuinbouw en overtollige bebouwing gesloopt. Dat zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Op twee locaties, namelijk in Tuil en Heesselt, verdwijnt de agrarische bestemming van de percelen. De bestaande woningen krijgen een reguliere woonbestemming net als alle andere bestaande woningen in het buitengebied. Op de locatie in Tuil wordt een bijgebouw van 300 m² mogelijk gemaakt, omdat de eigenaar van dit perceel paarden houdt. Bij het perceel in Heesselt wordt voor de oppervlakte aan bijgebouwen aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Neerijnen.

1.2) Op twee locaties worden extra woningen mogelijk gemaakt;

Op de locatie aan Buitenweg 48 in Haaften worden in het bestemmingsplan twee kavels voor vrijstaande woningen opgenomen. De regels voor deze woningen zijn gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan voor het buitengebied van Neerijnen. Voor één woning aan de Buitenweg is een ontheffing hogere geluidswaarde nodig vanwege het geluid vanaf de Graaf Reinaldweg. Op de locatie in Est worden negen woningen mogelijk gemaakt. Drie woningen worden opgericht in de vorm van aaneengesloten zorgwoningen. Het plangebied bestaat verder uit zes kavels. Een onderdeel van het plangebied is een ommetje. Vanuit de ontsluitingsweg van de nieuwe woningen wordt een pad aangelegd richting de bestaande bebouwing van het dorp Est. Zo wordt de nieuwe bebouwing gekoppeld aan de bestaande bebouwing. Dit zorgt voor een verbetering van de sociale cohesie in het dorp. Langs het Nieuwe Achterom komt een bomenrij voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Voor deze locatie is een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) opgesteld. Dit is gekoppeld aan het bestemmingsplan en aan de anterieure overeenkomst. Voor de woningen aan de oostzijde van dit plangebied is een ontheffing hogere geluidswaarde nodig vanwege het geluidsniveau van het Nieuwe Achterom. Door de zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen ontstaat een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

1.3) De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond;

Voor alle locaties in het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid onderzocht. Dit resulteert in een lange lijst met bijlagen bij het bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De grond is vrijgegeven voor het aspect archeologie. De extra

woningen leiden niet tot een overschrijding van het maximaal niveau aan stikstofdepositie. De woningen in het plangebied zijn onderdeel van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

1.4) Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 februari 2020 tot en met 18 maart 2020;

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn niet –ontvankelijk verklaard, omdat zij buiten de termijn zijn ontvangen. Twee zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en zijn hierin voorzien van een reactie. Eén van de zienswijzen is ingediend door het Waterschap Rivierenland. De inhoud van hun zienswijze leidt tot enkele ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan. De andere zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan;

1.5) In de Nota van Zienswijzen worden ook ambtelijke wijzigingen voorgesteld;

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op enkele onderdelen gewijzigd, zoals bijvoorbeeld de paragraaf over archeologie. Op advies van de senior-archeoloog wordt de tekst uit deze paragraaf vervangen door een inhoudelijk betere paragraaf. In het kader van de uitvoerbaarheid zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De conclusie hiervan wordt opgenomen in de toelichting. De regels van het bestemmingsplan worden ook op enkele ondergeschikte onderdelen gewijzigd.

1.6) De initiatiefnemers hebben een verzoek voor verruiming van het bouwvlak ingediend;

De eigenaren van de percelen gelegen aan De Bouwing 1 in Tuil en Gerestraat 3 in Heesselt zijn het niet eens met de omvang van het bouwvlak voor hun perceel. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om bijgebouwen op te richten. Deze eigenaren hebben verzuimd om hiervan melding te doen bij het voorontwerpbestemmingsplan. De door hen ingediende zienswijzen zijn ontvangen, nadat de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verlopen. Het verzoek van beide eigenaren is beoordeeld. De bouwvlakken voor beide percelen worden verruimd, zodat meer mogelijkheden ontstaan voor het oprichten van een bijgebouw. Het karakter van het buitengebied wordt hiermee niet aangetast. De oppervlakte aan op te richten bijgebouwen wordt niet verruimd.

2.1 In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het plangebied;

Met de vijf initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin staan onder andere afspraken over de inrichting van het openbaar gebied bij Est (inclusief het ommetje) en de landschappelijke inpassing bij Est. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Communicatie

De Nota van Zienswijzen wordt verzonden naar de indieners van een zienswijze. De beroepsfase van het bestemmingsplan wordt aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeentebled en in het Weekblad West Betuwe.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan	Juridisch	Gering	Middel	Zo goed mogelijk verweer voeren bij de Raad van State
Verzoek om voorlopige voorziening indienen tegen het bestemmingsplan	Juridisch	Gering	Middel	Zo goed mogelijk verweer voeren bij de Raad van State

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020,

besluit:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt', met identificatienummer NL.IMRO.1960.BPherontwikkelETHH-ONT1, inclusief de Nota van zienswijzen om de realisatie van negen woningen in Est en twee woningen in Haaften mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat conform Wro artikel 6.12 lid 2 sub a het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 juni 2020, nummer 2020/077,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop