

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 22 oktober 2019

Registratienummer : 5902

Voorstelnummer : 10.

Portefeuillehouder : Jacoline Hartman

Bijlage(n) : 1 (bestemmingsplan inclusief bijlagen).

Onderwerp : bestemmingsplan "Perendreef", Asperen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Perendreef", Asperen, voor het realiseren van vier vrijstaande woningen.

Beslispunten

1. het bestemmingsplan "Perendreef", Asperen, met identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpAspPerendreef-VSG-01, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het plan betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. De vier vrijstaande woningen kunnen worden gezien als de fysieke afronding aan de noordzijde van de nieuwbouwwijk "De Eng" in de kern Asperen.

Besluitgeschiedenis

Al geruime tijd is ten noorden van de Perendreef te Asperen een braakliggend bouwperceel gelegen. Door de jaren zijn er verschillende bouwplannen bedacht voor de invulling van het bouwperceel. In het bestemmingsplan 'De Eng II' is vastgelegd dat ter plaatse drie vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Tot op heden zijn er om financiële redenen nog altijd geen woningen gerealiseerd.

Om de verkoopbaarheid van de woningen te vergroten hebben de initiatiefnemers gevraagd één vrijstaande toe te voegen en daarmee ter plaatse vier vrijstaande woningen te realiseren. Het plan is strijdig met de geldende beheersverordening 'Kern Asperen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lingewaal is vastgesteld op 13 april 2017. Volgens de beheersverordening zijn ter plaatse slechts drie wooneenheden toegestaan.

In januari 2017 is het principeverzoek ingediend om het geldende bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het creëren van planologische ruimte voor één extra vrijstaande woning. De voormalige gemeente Lingewaal heeft in een schriftelijke reactie aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan door middel van een bestemmingsplanprocedure.

Beoogd effect

Het scheppen van een ruimtelijk kader voor de realisatie van vier grondgebonden vrijstaande woningen aan de Perendreef te Asperen in plaats van het geldende ruimtelijk kader waarbij sprake is van slechts drie grondgebonden vrijstaande woningen.

Argumenten

1.1. Door het toevoegen van een extra woning aan de volgens het geldende ruimtelijk juridisch kader toegestane aantal van drie vrijstaande woningen, wordt de verkoopbaarheid van de woningen vergroot.

Hierdoor wordt een realistisch bouwplan geschapen waardoor uitzicht bestaat op een daad-werkelijke totstandkoming ervan.

1.2. Gezien het feit dat er zowel tijdens de inzagetermijn van het voorontwerp- als van het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk geen inspraakreacties en geen zienswijzen zijn ontvangen, kan het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd worden vastgesteld.

Hierdoor bestaat er kennelijk geen maatschappelijke weerstand tegen het bouwplan en wordt de ontwikkeling gezien als ruimtelijk gewenst / aanvaardbaar.

2.1. Met de initiatiefnemers is inhoudelijk overeenstemming bereikt over de inhoud van de exploitatie-overeenkomst (anterieure overeenkomst).

De initiatiefnemers vergoeden aan de gemeente een bedrag van € 8.000,- exclusief BTW voor de ambtelijke kosten die betrekking hebben op het opstellen van de anterieure overeenkomst en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure. Tevens is een artikel opgenomen in de overeenkomst om eventueel toe te wijzen planschadeclaims te kunnen verhalen op de initiatiefnemers.

Kanttelingen

1.1. Naast het woningbouwproject is op korte afstand een aannemersbedrijf gevestigd.

Naast het plangebied ligt op een afstand van circa 15 meter een bedrijfsterrein van een aannemersbedrijf dat formeel volgens het geldende bestemmingsplan een milieucategorie-1 (buitenruimte) en milieucategorie-2 (in pandig) -indeling heeft. Thans wordt onderzocht met behulp van een (akoestisch) onderzoek of deze milieucategorisering ter plaatse door de betreffende bedrijfswerkzaamheden kan worden gehaald. Het bedrijf zal deze inspanning moeten (laten) leveren aangezien de onderliggende geldende bestemming van de onderhavige woningbouwlocatie al aanwezig was voordat het betreffende aannemersbedrijf ter plaatse werd gevestigd, ofwel het reeds gevestigde bedrijf dient te voldoen aan de milieuwetgeving. Overigens heeft dit aannemersbedrijf geen zienswijze ingediend tegen onderhavig bouwplan.

Duurzaamheid

De woningen worden gerealiseerd op basis van de huidige duurzaamheidsregelgeving. (Gasloos en voor zover mogelijk / vereist nog andere duurzaamheidsmaatregelen.)

Financiën

Met de initiatiefnemers zijn goede afspraken gemaakt. De gemeente ondervindt hiervan geen negatieve financiële gevolgen. (Zie onder argument 2.1.)

Uitvoering

Indien het voorliggende bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk verplichte wijze gepubliceerd door middel van plaatsing in de Staatscourant. Vervolgens wordt het plan openbaar bekendgemaakt op de verplichte landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

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

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in huis-aan-huisbladen.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen beroepschrift	Juridisch	laag	laag	Verweer voeren bij de Af-deling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.
Verzoek voorlopige voorziening	Juridisch	laag	laag	Verweer voeren bij de Af-deling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

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

de burgemeester,

K. Coesmans

H. Keerweer

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019,

besluit:

1. het bestemmingsplan "Perendreef", Asperen, met identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpAspPerendreef-VSG-01, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens 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 22 oktober 2019, nummer ,

de griffier,

de voorzitter,