

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 31 maart 2020
Registratie nummer	: 15698
Voorstelnummer	: 2020/026
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: Bestemmingsplan inclusief bijlagen
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Herziening Kern Hellouw & 't Overrijke

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Herziening Kern Hellouw & 't Overrijke"

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Kern Hellouw & 't Overrijke", ten behoeve van de bouw van 2 woningen aan de Korfgraaf, IMRO gecodeerd: NL.IMRO.1960.HELkorfgraaf-ONT1, gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 3 juli 2018 heeft de voormalige gemeente Neerijnen besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het principeverzoek om twee vrijstaande woningen te realiseren grenzend aan de kern van Hellouw. Eén woning wordt aan de noordkant ontsloten via de ventweg langs de Graaf Reinaldweg. De andere woning wordt ontsloten aan de zuidkant via de Korfgraaf. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als schapenweide en boomgaardje. Het wordt niet intensief agrarisch gebruikt. Het perceel is ook aan drie zijden begroeid met bomen en struiken en heeft een besloten karakter. Om aan de provinciale woningbouwafspraken te voldoen, komen elders twee woningen te vervallen. Op het bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften worden aan de Graaf Reinaldweg 10 en aan de Margrietstraat 5 twee bedrijfswoningen gesloopt. Op deze locaties zal de functieaanduiding bedrijfswoning komen te vervallen.

Besluitgeschiedenis

Op 3 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neerijnen besloten principemedewerking te verlenen aan de bestemmingsplan herziening voor de realisatie van de twee woningen. In haar vergadering van 16 juli 2019 heeft het college van de gemeente West Betuwe besloten om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en het in procedure te brengen. Omdat geen inspraakreacties zijn ingediend is vervolgens besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en is met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Beoogd effect

Een planologisch juridisch kader voor de sloop van twee bedrijfswoningen aan de Margrietstraat 5 en Graaf Reinaldweg 10 te Haaften op het bedrijventerrein 't Overrijke en nieuwbouw van twee woningen grenzend aan de kern van Hellouw naast het perceel Korfgraaf 1 te Hellouw

Argumenten

1.1 Het is goed om hieraan mee te werken

De behoefte aan woningen in Hellouw kan gehonoreerd worden zonder dat dit ten koste gaat van de woningbouwprogrammering, omdat er geen sprake is van een woningtoename. Door mee te werken aan het initiatief worden twee woningen verplaatst naar een geschiktere locatie. Daarnaast is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op 't bedrijventerrein 't Overrijke door de sloop van twee bedrijfswoningen. Bovendien wordt hiermee principemedewerking van de voormalige gemeente Neerijnen ten uitvoer gebracht.

1.2 Initiatief past niet in geldende bestemmingsplannen "Kern Hellouw" en 't Overrijke

De locatie in Hellouw heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kern Hellouw" de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. Het realiseren van twee vrijstaande woningen past niet binnen dit bestemmingsplan.

Om geen toename van woningen te krijgen worden op het bedrijventerrein 't Overrijke te Haaften aan de Graaf Reinaldweg 10 en aan de Margrietstraat 5 twee bedrijfswoningen gesloopt. Op deze locaties zal de functieaanduiding bedrijfswoning komen te vervallen. Om de woningen toch te kunnen realiseren is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

1.3 Plan is ruimtelijk inpasbaar

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid, bodem, archeologie, flora & fauna en een stikstof depositieonderzoek. Eveneens is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming door de provincie verleend voor de sloop van de twee bedrijfswoningen. De omgevingsaspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

1.4 Voorwaardelijke verplichtingen garanderen sloop bedrijfswoningen en landschappelijke inpassing

Dura Vermeer heeft op 15 mei 2019 voor de herontwikkeling van het terrein op bedrijventerrein 't Overrijke ontheffing gekregen van de provincie voor de sloop van de twee bedrijfswoningen en drie schuren. Deze sloop is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de twee nieuwe woningen aan de Korfgraaf te Hellouw. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en gekoppeld aan het in gebruik nemen van de gronden met de bestemming "Wonen".

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het project is initiatiefnemer verplicht om binnen het plangebied voor eigen rekening de beplanting te (doen) realiseren en in stand te houden conform het beplantingsplan van Bureau Plan Groen. De aanleg van de beplanting dient binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door initiatiefnemer te zijn uitgevoerd. Dit is

eveneens vastgelegd in de bestemmingsregels. De afspraken over de sloopverplichting en de landschappelijke inpassing zijn ook vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst, die door de gemeente en initiatiefnemer is ondertekend.

1.5 Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 november t/m 18 december 2019 . Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Ambtshalve aanpassing van de verbeelding – gewijzigde vaststelling

Voorgesteld wordt om een ambtshalve wijziging in de verbeelding op te nemen. De voorwaardelijke verplichtingen met betrekking tot de sloop van de bedrijfswoningen en de landschappelijke inpassingen waren door een omissie niet aangeduid op de verbeelding. Voorgesteld wordt dit te corrigeren en de ambtshalve wijziging op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient kan dan ook gewijzigd te worden vastgesteld.

2.1 Exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatie plan te worden opgesteld. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten en de plankosten zijn betaald. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro dient de raad wel een besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen

Duurzaamheid

De te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waarin een hoge EPC-norm is opgenomen.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan.

Uitvoering

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk verplichte wijze aangekondigd middels een publicatie in de Staatscourant.

Planning

De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Op grond van artikel 8.2 Wro kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit omtrent de gewijzigde vaststelling. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Raadsvoorstel gemeente West Betuwe

15 januari 2020

Kenmerk

Pagina 4 van 5

Evaluatie

N.v.t.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Weekblad.

Tabel 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

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 28 januari 2020,

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Kern Hellouw & 't Overrijke", ten behoeve van de bouw van 2 woningen aan de Korfgraaf, IMRO gecodeerd: NL.IMRO.1960.HELkorfgraaf-ONT1, gewijzigd vast te stellen;
2. 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 31 maart 2020, nummer 2020/026,

de griffier,

de voorzitter,