

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 25 juni 2019
Registratienummer	: 13412_13413
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 1 (bestemmingsplan inclusief bijlagen)
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Achterstraat 32a, Beesd'

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Achterstraat 32a, Beesd'

Beslispunten

- 1) Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Achterstraat 32a, Beesd', identificatienummer NL.IMRO.1960.BSDAchterstr32a-ONT1;
- 2) Geen exploitatieplan vaststellen, omdat conform artikel 6.12 lid 2 sub a het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op 9 september 2017 heeft de voormalige gemeente Geldermalsen een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel Achterstraat 32a in Beesd. Op dit perceel is nu een bedrijf gevestigd. Aan dit principeverzoek is medewerking verleend. Nu is de tijd rijp om het bestemmingsplan, waarin de twee woningen mogelijk worden gemaakt, aan u voor te leggen ter vaststelling.

Besluitgeschiedenis

Op 28 november 2017 heeft de gemeenteraad van voormalig gemeente Geldermalsen het toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen vastgesteld. Op basis van de beoordeling van alle bekende plannen aan dit toetsingskader heeft het college van de voormalig gemeente Geldermalsen op 13 maart 2018 besloten om medewerking te verlenen aan dit principeverzoek voor het realiseren van twee woningen op dit perceel. In haar vergadering van 10 juli 2018 heeft het college de stedenbouwkundige visie vastgesteld voor Achterstraat 32a in Beesd. Verder hebben ze besloten om de bestemmingsplanprocedure op te starten in de ontwerpfasen, vanwege de geringe omvang van het plangebied. In haar vergadering van 18 december 2018 heeft het voormalig college besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat 32a in Beesd'. Ze hebben verder besloten om de procedure op te starten onder de opschortende voorwaarde dat de exploitatieovereenkomst tijdig wordt ondertekend door de initiatiefnemer en de gemeente.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp Beesd, het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving door het verdwijnen van een bedrijf en gedeeltelijk voldoen in de woningbehoefte in het dorp Beesd.

Argumenten

1.1) Door het verdwijnen van een bedrijf uit het dorp Beesd verbetert de ruimtelijke kwaliteit;

Aan de Achterstraat 32a in Beesd was een staalbedrijf gevestigd, Staalbouw Brouwer. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd naar Vianen. De bedrijfsgebouwen staan nog op het perceel. Het bestemmingsplan 'Beesd 2018' maakt het mogelijk om op deze locatie een metaalbedrijf te vestigen. Sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De bedrijfsbebouwing is verouderd en heeft een industrieel karakter. Dit past niet binnen de bestaande woonomgeving. Ook verdwijnen ongewenste bedrijfsactiviteiten uit het dorp. Het bedrijf is ingeklemd door woningen. Het woon- en leefklimaat verbetert door het verdwijnen van het bedrijf.

1.2) Door het realiseren van twee woningen wordt gedeeltelijk voorzien in de woningbehoefte van het dorp Beesd;

Eind 2017 heeft de voormalig gemeente Geldermalsen vanwege de toenemende behoefte aan woningen 72 extra woningen gekregen. Dit is in regionaal verband afgesproken. Op basis van het toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen heeft het college van voormalig gemeente Geldermalsen besloten aan welke woningbouwplannen medewerking werd verleend. Het principeverzoek voor het realiseren van twee woningen aan Achterstraat 32a in Beesd past binnen dit beleidskader. Uit de woonvisie komt naar voren dat in de kern Beesd woningbouw sterk gewenst is. Aan deze wens wordt met dit bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet gekomen.

1.3) Het realiseren van twee vrijstaande woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Beesd 2018';

In het geldend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Het realiseren van twee vrijstaande woningen past niet binnen dit bestemmingsplan. Om de woningen toch te kunnen realiseren, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Beesd 2018'.

1.4) De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond;

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem, archeologie en flora & fauna. Uit deze onderzoeken zijn geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid naar voren gekomen. Voor het aspect archeologie heeft het college de grond vrijgegeven. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de twee percelen (waterberging, sloop, planning) en over de inrichting van het openbaar gebied. De initiatiefnemer realiseert een trottoir aan de oostzijde van de Huis te

Beestlaan. Nu is hier geen trottoir aanwezig. De toekomstige bewoners van de twee woningen kunnen dus op een veilige manier hun woning verlaten. De afspraken met de initiatiefnemer zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst, die door de gemeente en de initiatiefnemer is ondertekend.

1.5) Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 maart 2019 tot en met woensdag 1 mei 2019. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook worden er geen ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer verkoopt twee particuliere kavels. Water moet worden opgevangen binnen het plangebied. De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waarin een hoge EPC-norm is opgenomen.

Financiën

Aan dit raadsvoorstel zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de hoogte van de exploitatiebijdrage en de legeskosten.

Uitvoering

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, worden de kavels te koop gezet. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de termijn waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn. Deze duurt zes weken. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Communicatie

Communicatie omtrent dit bestemmingsplan vindt plaats via publicaties in het Weekblad en de Staatscourant.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen beroepschrift	Juridisch	Laag	Laag	Goed verweer voeren bij Raad van State
Geen verkoop	Economisch	Laag	Laag	Goede afspraken in

kavels				exploitatieovereenko mst
--------	--	--	--	-----------------------------

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

Karen Coesmans

Harry Keerweer

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2019;

besluit:

- 1) het bestemmingsplan 'Achterstraat 32a, Beesd', identificatienummer NL.IMRO.1960.BSDAchterstr32a-ONT1 ongewijzigd vast te stellen.
- 2) om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat conform 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 25 juni 2019, nummer ,

de griffier,

de voorzitter,