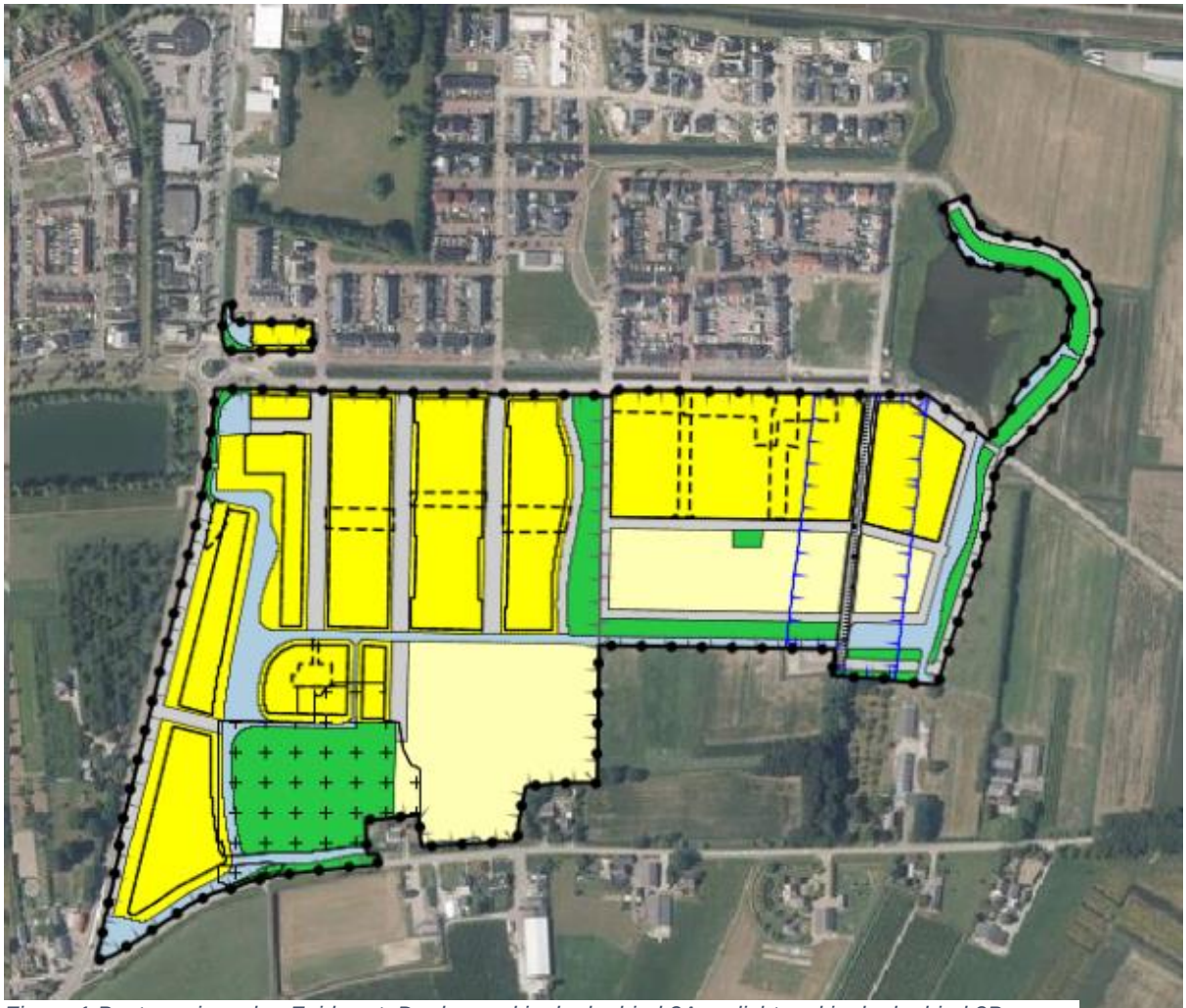
Vragen Partiële herziening De Plantage Zuidwest

Van Laureen Geuther
Aan Gemeenteraad West Betuwe
Datum 1 maart 2021

De Partiële herziening bestemmingsplan Zuidwest heeft betrekking op het gehele plangebied Zuidwest. De woningaantallen (103) die het partiële herzieningplan mogelijk maakt komen in deelgebied 2A, in onderstaand figuur het donkergele gebied. Het lichtgele gebied betreft het te uitwerken woongebied. In dit gebied mogen maximaal 150 woningen. Deze gronden krijgen een woonbestemming via het nog vast te stellen Uitwerkingsplan Zuidwest (ontwerp ligt momenteel ter inzage).



Figuur 1 Bestemmingsplan Zuidwest. Donkergeel is deelgebied 2A en lichtgeel is deelgebied 2B.

Vraag 1: Hoeveel van de 103 woningen worden feitelijk gebouwd in deelgebied 2A
Op basis van het vigerende stedenbouwkundig plan (zie onderstaand figuur) zullen er nog 85 woningen in deelgebied 2A gebouwd worden. Het partiële herzieningplan bevat 18 woningen marge.

Figuur 2 Clusterverdeling deelgebied 2A en 2A (kaart bestemd voor clusternummering, niet exacte verkaveling)

Cluster 12 in deelgebied 2A is nog niet in verkoop genomen. Voor dit cluster loopt een studie naar de mogelijkheden van een ander woningtype zoals nu ingetekend. Cluster 12 biedt ruimte voor maximaal 30 woningen, dat zijn 18 woningen extra. De verkavelingen en aantallen van de andere clusters in deelgebied 2A zijn hard.

Het raadsbesluit tot het vaststellen van de partiële herziening geeft deelgebied 2A 103 woningen extra. Deze capaciteit hoeft niet volledig benut te worden en dat heeft geen effect op het raadsbesluit.

Vraag 2: Hoeveel woningen worden “opgeofferd” voor de aanleg van parkeerplaatsen.
Deelgebied 2A wordt aangelegd overeenkomstig het stedenbouwkundig plan dat door de raad in maart 2007 is vastgesteld en volgens de samenwerkingsovereenkomsten die met de marktpartijen gesloten zijn. In deelgebied 2A worden geen woningen geofferd. Er zijn geen financiële consequenties door extra parkeerplaatsen.

Vraag 3: Kunnen de extra woningen worden ingepast binnen de regels van art. 6.2.2

Bestemmingsplan De Plantage Zuidwest (2017) geeft in art. 6.2.2 de regels voor woningdichtheid voor de woongebieden De Buitenplaats (17/ha) en De Bastide (33/ha). Deze woningdichtheden volgen uit het stedenbouwkundig plan. Het Partiële Herzieningplan verandert deze regels niet en maakt alleen mogelijk dat het stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden. Dit geldt ook voor de regels voor hoofd- en bijgebouwen. Deze regels zijn niet veranderd. De verbeelding van het bestemmingsplan Zuidwest 2017 blijft gelden, er is geen nieuwe verbeelding aangezien het alleen het aanpassen van een woningaantal betreft.

De Buitenplaats in deelgebied 2A (excl. het archeologiepark) heeft een oppervlakte van 11,2 ha. Op basis van het vigerende stedenbouwkundige plan komen hier 163 woningen. Dit is een woningdichtheid van 15/ha. Indien de 18 woningen extra in cluster 12 komen is het totaal 181 woningen. Dit is een woningdichtheid van 16/ha. Het benutten van de marge in het woningaantal kan binnen de regels van het Bestemmingsplan De Plantage Zuidwest.

Deelplan 2a	Buitenplaats	
	m²	%
uitgeefbaar	63.900	50,1%
groen	16.070	12,6%
archeologie	0	0,0%
water	12.945	10,1%
verharding	19.506	15,3%
totaal	112.420	88,1%

Aantal woningen	163	14,5	per ha
Aantal woningen incl extra 18	181	16,1	per ha

Figuur 3 Ruimtegebruik De Buitenplaats deelgebied 2A

Vraag 4: Afwijkingsnorm in het paraplu parkeren
Deze vraag heeft betrekking op het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren 2019.

De volledige afwijkingsregel in art. 3.2.4a van het Bestemmingsplan Parkeren is:

a. Parkeernorm

   Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a, mits:

   1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
   2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
   3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Bij het 2e lid bij a 3.2.4.a wordt genoemd: eigenaren en/of gebruikers

De gemeente West Betuwe is grondeigenaar van de gronden in De Plantage tot het moment dat een marktpartij de woningen verkocht heeft.

Op het moment dat de woningen in een cluster in verkoop gaan is het verkavelingsplan met de parkeerplaatsen van dat cluster compleet. Potentiële kopers / toekomstige bewoners hebben daarmee alle informatie om weloverwogen een keuze te kunnen maken en daarbij de parkeersituatie in de directe omgeving bij af te wegen.

Het college kan besluiten tot afwijken van de parkeereis bij een omgevingsvergunning op basis van de beschikbare informatie over het cluster, het advies vanuit team verkeer en de supervisor vanuit het project.

Vraag 5: Aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld
Deze vraag heeft betrekking op het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren 2019.

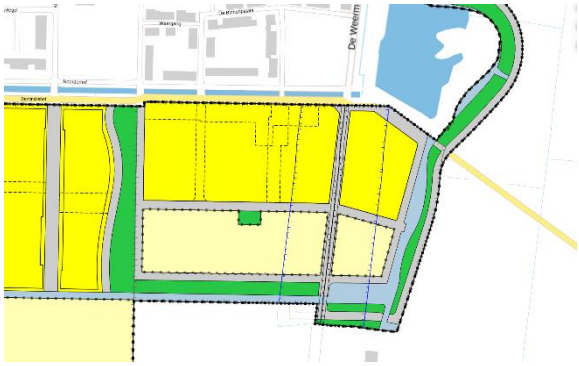
Het straat- en bebouwingsbeeld voor De Plantage is vastgelegd in een structuurvisie, een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplannen. In dit straat- en bebouwingsbeeld is uitgegaan van de Plantage parkeernom. Met het realiseren van de plantagenorm blijft het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan in tact en worden het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad

Vraag 6: Veiligheidszone leiding

Uw eerste constatering is juist. Om uw vraag te beantwoorden moet u kijken naar de paragraaf 4.4.5. van de toelichting (conclusies). Daar kunt u zien dat zeer kwetsbare gebouwen niet zijn toegelaten binnen de veiligheidszone, maar dat kwestbare gebouwen (vijfde bolletje paragraaf 4.4.5.) wel zijn toegelaten. Uiteraard niet binnen de belemmeringenstrook.

Vraag 7: Gebied veiligheidszone

Uw constatering is onjuist. Op pagina 23 van de toelichting (paragraaf 4.4.1) ziet u dat de veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft geadviseerd ten aanzien de gemeentelijke visie externe veiligheid 2019-2023. Op basis van dit beleid zijn risico's in dit bestemmingsplan verantwoord en in beeld gebracht. De op de tekening weergegeven (en vergrootte) veiligheidszone is daar een uitwerking van. Ze was 50 meter vanaf het hart van de buisleiding en is nu 95 meter. E.e.a. is op een juiste wijze in het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4 Zone EV BP Zuidwest 2017

Figuur 5 Zone EV Partiële herzieningplan 2021