

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Beuningen, woningbouw achter Beuningerstraat 71"		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	29 november 2022
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	22Z01059 22.0030215

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Beuningen, woningbouw achter Beuningerstraat 71" met de identificatiecode NL.IMRO.0168.00BP0012PH01-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van zes twee-onder-een-kapwoningen voor starters op een perceel achter restaurant 't Sterrebos aan de Beuningerstraat 71 in Beuningen. Een deel van het naastgelegen woonperceel aan de Beuningerstraat 65 maakt tevens onderdeel uit van het plangebied. In onderstaande afbeelding wordt de nieuwe situatie weergegeven.

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Horeca', 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'. Binnen het plangebied biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Horeca' een bedrijfswoning te bouwen.

Om de woningbouw mogelijk te maken wordt de bestaande schuur behorende bij de woning aan de Beuningerstraat 65 gesloopt en moeten enkele bomen in het plangebied gekapt worden. De groenstructuur/bomen aan de randen van het plangebied blijft grotendeels behouden, dit draagt bij aan het groene karakter van dit nieuwe woongebied.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie plangebied met zes twee-onder-een-kapwoningen

Het geldend bestemmingsplan staat de bouw van de woningen niet toe. Om die reden is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Het leveren van een bijdrage aan het voorzien in de woonbehoefte binnen de kern Beuningen.

Argumenten

1.1 De woningbouwontwikkeling is passend binnen de ruimtelijke structuur

De ruimtelijk structuur van de omliggende bebouwing betreft overwegend (vrijstaande) woningbouw in één laag met kap (inclusief 't Sterrebos zelf). Ook de twee-onder-een-kapwoningen in het plangebied krijgen een lage goothoogte (maximaal 4 meter) met een kap. Qua bebouwingstypologie wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwingstructuur in de directe omgeving. Daarnaast zorgen de bestaande bomen en het andere opgaande groen voor een groen karakter van het gebied. Hoewel er enkele bomen gekapt moeten worden, blijft de groenstructuur/bomen aan de randen van het plangebied zoveel mogelijk behouden. Het behoud hiervan draagt bij aan het groene karakter van het nieuwe woongebied.

1.2 Er is behoefte aan de bouw van zes twee-onder-een-kapwoningen voor starters

In de Woonvisie wordt aangegeven dat in Beuningen maatwerk kan plaatvinden in overleg met betrokkenen waarbij het hoofddaccent ligt op het bouwen voor starters/jongeren. De zes twee-onder-een-kapwoningen krijgen een prijs die onder de NHG-grens uit 2022 ligt (€ 355.000), volgens de woonvisie is dit een type woning dat geschikt is voor onder meer starters. De bouw van zes extra woningen binnen de kern Beuningen past daarnaast in kwantitatieve zin ook binnen het woningbouwprogramma.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten zodat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

1.5 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

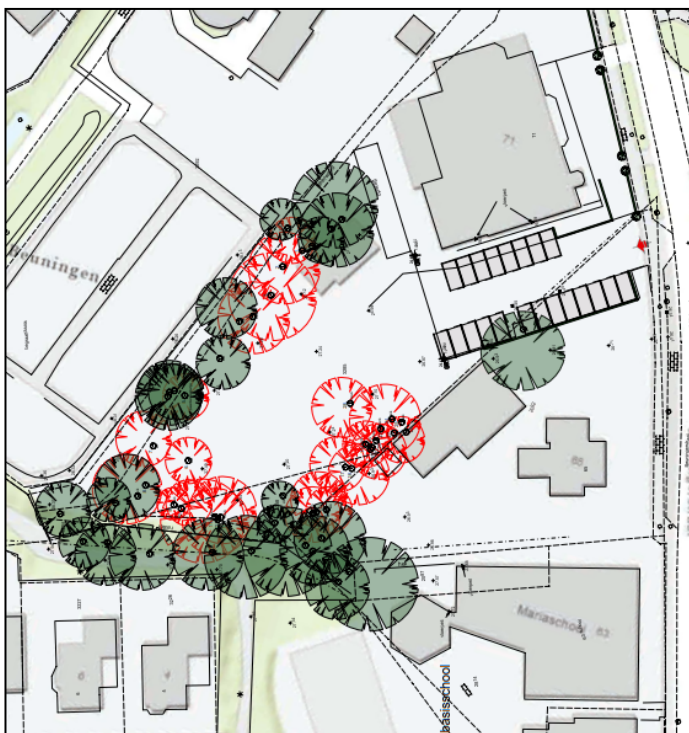
1.1 De prijs van de woningen bedraagt meer dan € 250.000,-

Ten tijde van het principeverzoek (25 oktober 2018) en het besluit om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling (9 november 2021), is uitgegaan van een verkoopprijs van onder de € 250.000,-. Zoals ook in de toelichting verwoord worden de zes halfvrijstaande woningen aangeboden met een verkoopprijs onder de NHG-grens. Vanwege de gestegen prijzen voor grondstoffen en bouwmaterialen is het redelijkerwijs niet meer mogelijk om een halfvrijstaande woning te bouwen voor € 250.000,-. Zoals eerder in dit voorstel verwoord volgt uit de woonvisie dat dit type woningen geschikt is voor starters, één van de voornaamste doelgroepen binnen de kern Beuningen.

1.2 Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling dienen diverse bomen gekapt te worden

Om de woningbouw mogelijk te maken moeten enkele bomen in het plangebied gekapt worden. In onderstaande afbeelding wordt weergegeven welke bomen volgens aanvrager gekapt moeten worden. Voor de kap van deze bomen zal t.z.t. nog een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Op basis van deze vergunningaanvraag zal nader worden bekeken welke bomen daadwerkelijk gekapt moeten worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het inpassen van bomen in een nieuwbouw ontwikkeling en daarmee het behoud heeft ten allen tijde de voorkeur boven kap. Voor de bomen die redelijkerwijs niet ingepast en behouden kunnen worden geldt een herplantplicht. Aanvrager is hierover al geïnformeerd per brief.

Zoals blijkt uit de afbeelding blijft de groenstructuur/bomen aan de randen van het woongebied wel voor een groot deel behouden. Behoud hiervan draagt bij aan het groene karakter van het nieuwe woongebied.



Afbeelding 2: Te kappen bomen plangebied ten behoeve van woningbouwontwikkeling in het rood

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten en de ambtelijke kosten kunnen worden verhaald op aanvrager via de gemeentelijke legesverordening

Participatie

Aanvrager heeft op 14 april 2022 een informatieavond gehouden voor direct omwonenden. Een geanonimiseerde versie van het verslag van deze avond is bijgevoegd. Zoals blijkt uit het verslag is het voorgenomen woningbouwplan goed ontvangen door direct omwonenden. Daarnaast is aanvrager in de uitgaande brief verzocht omwonenden te informeren over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Aanvrager zal per brief geïnformeerd worden over het raadsbesluit, in deze brief zal aanvrager wederom verzocht worden om omwonenden te informeren over het genomen besluit en de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Vervolg

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd waarna er gedurende een periode van 6 weken de mogelijkheid is om tegen het besluit beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Beuningerstraat, woningbouw achter Beuningerstraat 71"
- Verslag informatieavond anoniem

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 6 december 2022

secretaris,

burgemeester,

drs. J. van Dam

ir. C.A.M. Kroon