

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
28 januari 2020	D.046072 Z.015657

Voorstel ingebracht door N. Straatman
 Portefeuillehouder J.A. de Boer MSc
 Begrotingsprogramma en Ruimte
 taakveld

Onderwerp **Ontwerp verklaring van geen
 bedenkingen Beusichem, Hoogendijk**

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het vigerend bestemmingsplan om grond gebonden woningen in het project Hoogendijk te Beusichem te realiseren.
2. Het college te mandateren om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven om afwijkend van het geldend bestemmingsplan de woningen in het westelijk plandeel in wijk Hoogendijk te Beusichem te kunnen realiseren. Op 17 december 2017 heeft de gemeente al ingestemd met het gewijzigde verkavelingsplan middels het tekenen van de aanvullende realisatieovereenkomst Hoogendijk. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de gemeenteraad medewerking aan de realisatie van de woningen door een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure mogelijk te maken.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

In de afgelopen jaren is een groot aantal woningen gerealiseerd in de wijk Hoogendijk en andere worden op korte termijn gerealiseerd binnen de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. Voor een deel van het beoogde woningbouwprogramma is gebleken dat deze niet binnen het vigerende bestemmingsplan kernen Buren gerealiseerd kan worden. Dit betreft het westelijk deelplan, waarvoor in september 2017 een nieuw verkavelingsplan is gemaakt. De gemeente en de ontwikkelende partij hebben in december 2017 een vaststellingsdocument ondertekend waarin de afspraken over het aangepaste verkavelingsplan en het stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd. . Programmatisch betekende dit de volgende wijzigingen:

Woningdifferentiatie	oud	Nieuw
Rijwoning	29	48 (waarvan 11 middeldure huur, 4 levensloopbestendig)
Hoekwoning	17	30
Tweekapper	32	34
Vrijstaand	27	22
Beneden boven	32	0
appartement	18	0

In 2017 is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de wensen vanuit Beusichem en voor grondgebonden woningen te kiezen in plaats van appartementen en beneden/boven woningen.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het oorspronkelijke plan uit 2010. De invulling met woning typologieën is echter minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorpse sfeer.

Middels de uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen dient te zijn aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse. De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing voorziet in een goede ruimtelijke ordening en daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het effect van het besluit is dat het westelijk deelgebied van het plan Hoogendijck gerealiseerd kan worden volgens het aangepaste verkavelingsplan.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Er kunnen zienswijzen worden ingediend op het ontwerp besluit. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan hiertegen beroep worden ingesteld.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Dan kunnen de woningen niet gerealiseerd worden volgens het gewijzigde verkavelingsplan. Daarmee zal er ook een nieuwe overeenkomst voor Hoogendijck moeten worden gesloten wat financiële gevolgen heeft voor de gemeente.

5. Is het een begrotingswijziging?

Niet van toepassing.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Bestemmingsplan Kernen Buren.

De Aerius berekening (stikstof berekening) is beoordeeld en akkoord bevonden. De nieuwe normen voor PFAS zijn nog niet bekend. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal hieraan voldaan moeten worden.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Na het besluit zal de ODR het ontwerpbesluit publiceren. Het ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage. Indien geen zienswijzen worden ingediend kan de omgevingsvergunning worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zal de definitieve verklaring van geen bedenkingen opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

8. Financiën

De ontwikkelaar is voornemens om deze fase in een keer af te nemen waardoor er een snellere afname van de gronden zal plaatsvinden.

9. Communicatie

De communicatie rondom de procedure zal middels de regulier procedure verlopen.

10. Burgerparticipatie

Met omwonenden is in 2017 overleg gevoerd over het plan. Het gedeelte van de verklaring van geen bedenkingen ligt aan de net opgeleverde woningen waarvan de kopers al op de hoogte waren van de nieuwe plannen.

De initiatiefnemer zal nog een informatiebrief over de procedure versturen aan omwonenden.

11. Deregulering

Er komen geen regels bij.

12. Achtergrondinformatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing incl. bijlagen

Inlichtingen bij:

Naam	N. Straatman
Team	Beleid