

B&W-voorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'CPO Houtduiflaan Beuningen'
B&W-vergadering	: 4 juli 2017
Registratienummer	: BW17.00349
Registratiecode	: *BW17.00349*
Auteur	: Nancy van der Zande
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 11 juli 2017

Samenvatting

Op 23 april 2013 heeft de raad de uitgangspunten voor het project ontwikkellocaties vastgesteld. Eén van de ontwikkellocaties is gelegen tussen de Houtduiflaan en Patrijslaan. Een aantal mensen heeft zich gegroepeerd in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor het realiseren van 9 woningen op deze locatie. Het bestemmingsplan dat deze woningen mogelijk maakt kan nu in procedure.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de inspraaknotitie at17002281;
2. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan "CPO Houtduiflaan Beuningen", met identificatiecode NL.IMRO.0209.BPCPOHoutduiflaan-ow01;
3. Akkoord te gaan met de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden, at17002280.

Inleiding

Op 23 april 2013 heeft de raad de uitgangspunten voor het project ontwikkellocaties vastgesteld. Het project ontwikkellocaties beoogt snelle verkoop van locaties om zo de rentelast van het grondbedrijf te verminderen. Er is gewerkt aan de hand van 'uitnodigingsplanologie'. Dit houdt in dat de gemeente op hoofdlijnen bepaalt waar ruimtelijk wel of geen veranderingen gewenst zijn. Door het stellen van minimale stedenbouwkundige randvoorwaarden en mee te werken aan verschillende functies, is het aantrekkelijk voor marktpartijen om de locatie te ontwikkelen en dus te kopen.

Eén van de ontwikkellocaties is gelegen tussen de Houtduiflaan en Patrijslaan. Voorheen heeft hier een peuterspeelzaal gestaan. Een aantal mensen heeft zich gegroepeerd in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor het realiseren van 9 woningen op deze locatie. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het initiatief voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden en ambities van de gemeente. Afgelopen periode is gewerkt aan een bestemmingplan die deze woningen juridisch mogelijk moeten maken. Er is door de gemeente over het plan met omwonenden gecommuniceerd tijdens een aantal bewonersavonden, daarnaast is de kennisgeving van de ter inzagelegging van het voorontwerpplan toegestuurd. Er zijn een drietal inspraakreacties ingekomen. Het plan kan als ontwerpbestemmingsplan verder in procedure.

Beoogd effect

De bouw van 9 woningen juridisch mogelijk te maken op het perceel tussen de Patrijslaan en de Houtduiflaan in Beuningen.

Argumenten

1. *In de inspraaknotitie zijn de reacties beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien.*
Bewoners van Patrijslaan 19, 21 en 106 hebben gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid opmerkingen te maken over het voorontwerpplan. Samenvattend gaan deze over het beschikbaar aantal parkeervoorzieningen, de toename van het verkeer door de bouw van de woningen, en de stedenbouwkundige kwaliteit van de invulling van deze locatie. Geen van de inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie voorts bijlage at17002281.
Wel is een wijziging aangebracht in de bestemming groen naast één van de kavels. Deze grond wordt verkocht aan de eigenaar van de kavel en krijgt een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan.

2. *Het bestemmingsplan past binnen de kaders die u op 18 juli 2016 heeft vastgesteld.*
Het perceel Patrijslaan-Houtduiflaan in Beuningen is benoemd als ontwikkellocatie en kent globale kaders voor de ontwikkeling en inrichting. In de notitie 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden en ambities Patrijslaan' (augustus 2013) zijn deze kaders beschreven. Deze notitie is uitgangspunt geweest voor dit perceel en het bestemmingsplan.

2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'.*
Er bestaan voorts geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling. Alle stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een uitzondering hierop vormt het aspect geluid, zie argument 3.

3. *De geluidsbelasting overschrijdt bij de toekomstige woningen aan de Houtduiflaan de norm.*
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de belasting ten gevolge van het verkeer op de Houtduiflaan te hoog is op de toekomstige woningen aan de houtduiflaan. Met een vaststelling van hogere grenswaarden past een en ander echter binnen de wet geluidhinder. De ontwerpbesluit at17002280 wordt ter inzage gelegd.

Kanttekeningen

Nvt

Financiën

Er is in 2016 aan initiatiefnemers door de gemeente grond verkocht voor deze ontwikkeling. De plankosten (€ 25.000) komen ten laste van deze inkomsten. Hiervoor is een nummer aangemaakt: Kostenplaats: 48223332 Kostensoort: 433110.

Tijdspad

Ontwerpplan ligt ter inzage vanaf begin juli 2017

Vaststelling van het bestemmingplan door de raad verwachten wij in oktober/November 2017

Duurzaamheid

Met dit plan wordt een optimale ruimtelijke invulling gegeven aan dit perceel.

Communicatie

Het plan wordt ter inzage gelegd hetgeen kenbaar wordt gemaakt via overheid.nl. Insprekers en CPO worden in kennis gesteld.

Evaluatie

Nvt

Bijlagen

1. Inspraakreactie, IN17.04067;
2. Inspraakreactie, INT17.0351;
3. Inspraakreactie, IN17.04000;
4. Inspraaknotitie, at17002281;
5. Verbeelding, at17002320;
6. Toelichting en regels, at17002295;
7. Bijlagenboek, at17002299;
8. Ontwerpbesluit hogere grenswaarden, at17002280.

Routingformulier: at17002294