


Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Dwars Hommelstraat 15a Beuningen	Raadsvergadering	: 23 januari 2018
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00675	Datum	: 9 januari 2018
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Willian van Hal	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 19 december 2017
Persgesprek	: 9 januari 2018	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan gaat over de realisatie van 5 recreatiewoningen in de boomgaard op het perceel Dwars Hommelstraat 15a in Beuningen. Dit geeft de mogelijkheid om het concept 'recreëren in de boomgaard' te ontwikkelen. Daarnaast is de eerder vergunde bed & breakfast op het perceel ook opgenomen in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober 2017 tot en met 24 november 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in de zienswijzennotitie. Voorgesteld wordt in te stemmen met de zienswijzennotitie en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Dwars Hommelstraat 15a Beuningen' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPdwarshom15abeu-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in de zienswijzennotitie en de volgende wijzigingen aan te brengen;
 - De toelichting is ter verduidelijking aangevuld op de onderdelen 3.3 provinciaal beleid, 3.4 gemeentelijk beleid en 4.9 ecologie/flora en fauna.
 - Artikel 3.1.2 lid a van de regels is aangevuld ter verduidelijking.

Inleiding

Op het perceel Dwars Hommelstraat 15a is een woning, een bed & breakfast en een boomgaard aanwezig. Initiatiefnemer heeft het plan om in de boomgaard kleinschalige recreatiewoningen te realiseren met als concept 'recreëren in de boomgaard'. In het verleden is er een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een bed & breakfast; deze wordt op dit moment gerealiseerd. Naast de bed & breakfast is het idee ontstaan om 5 recreatiewoningen te realiseren. Met de bed & breakfast en de 5 recreatiewoningen wil initiatiefnemer een bijdrage leveren aan de wens van gemeente Beuningen als het gaat om recreatie en toerisme. Om de waarborgen dat het concept 'recreëren in de boomgaard' in stand wordt gehouden is er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de boomgaard te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 oktober 2017 tot en met 24 november 2017. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennotitie.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan en de zienswijzennotitie. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel zijn er op basis van de zienswijzen aanpassingen gedaan ter verduidelijking.

Beoogd effect

Het realiseren van 5 recreatiewoningen in eigen boomgaard en daarmee de mogelijkheid bieden om recreatie en toerisme te stimuleren in het oeverwallengebied.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

Alle beleidskaders, planologische en ruimtelijke aspecten zijn beoordeeld en zo nodig onderzocht. Vanwege de ligging in het agrarische gebied is er ook gekeken naar de eventuele belemmeringen voor omliggende bedrijven. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet

in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven. We concluderen daarom dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de commissie ruimtelijke kwaliteit;

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ontwikkeling goed ruimtelijk en landschappelijk in te passen. Drager van de ontwikkeling is de boomgaard en wordt dusdanig ingepast dat de hoogwaardige kwaliteit van het landschappelijke en agrarische karakter gewaarborgd is. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de boomgaard te behouden.

1.3 Initiatiefnemer heeft de ontwikkeling besproken met direct aangrenzende burenen;

Sinds het collegebesluit medewerking te verlenen aan de recreatiewoningen, is initiatiefnemer in gesprek met de direct aangrenzende burenen, Dwars Hommelstraat 17. Op een aantal momenten heeft initiatiefnemer hen, vanaf het besluit vierde kwartaal 2016 van college van B&W om medewerking te verlenen, geïnformeerd over de voortgang. Het plan is inhoudelijk (in hoofdlijn) besproken en is op basis van die gesprekken het plan aangepast. De afstand van de recreatiewoningen ten opzichte van Dwars Hommelstraat 17 is vergroot van 20 naar 40 meter.

Verder heeft initiatiefnemer eind 2016 een aantal inwoners per email geïnformeerd en -op persoonlijk verzoek van geïnformeerde - individueel met hen hierover gesproken. Begin januari 2017 (na het persgesprek van het college) is initiatiefnemer benaderd door De Gelderlander, wat heeft geleid tot een bericht in genoemde krant op 13 januari 2017.

Ten tijde van de ter visie legging heeft initiatiefnemer nog gesproken met een aantal omwonenden. Een gesprek heeft daarbij geleid tot het advies van initiatiefnemer om een zienswijze in te dienen (Waardhuizenstraat 3). Deze is niet gericht tegen het plan, maar om duidelijkheid te krijgen dat de bedrijfsvoering van het aangrenzende bedrijf niet belemmerd wordt.

Daarnaast is de reguliere, voorgeschreven procedure voor de bekendmaking van het plan gevolgd.

2.1 In de zienswijzennotitie zijn de zienswijzen zorgvuldig afgewogen en beantwoord;

Er zijn vier zienswijzen binnengekomen en beantwoord in de zienswijzennotitie.

De ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot enige aanpassingen en verduidelijkingen in het bestemmingsplan maar geven geen aanleiding tot stopzetting van het plan. De aanpassingen betreffen:

- Aanvulling paragraaf 3.3 toelichting, de bedrijfsmatige exploitatie van het bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan. Hiermee voldoet het plan aan de omgevingsverordening;
- Aanvulling paragraaf 3.4 toelichting, dat kleinschalige ontwikkelingen in het oeverwallengebied mogelijk moet zijn en past binnen de gemeentelijke visie op recreatie en toerisme;
- Aanvulling paragraaf 4.9 toelichting, door de wijziging van het beheer verbetert de ecologische situatie ten opzichte van de huidige boomgaard welke volledig op productie is gericht. Er is aanvullend flora- en fauna onderzoek gedaan op het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van negatieve gevolgen door de ontwikkeling. Het rapport is in de bijlage van de toelichting toegevoegd;
- Aanvulling regels artikel 3.1.2 lid a, ter verduidelijking is er conform de regels in artikel 3.2.4 lid d opgenomen dat de oppervlakte van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 100 m².

De aanpassingen in de toelichting en de regels leiden ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld.

Kantttekeningen

nvt

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Initiatiefnemer heeft zelf het bestemmingsplan laten opstellen. Daarnaast is er een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Hiermee zal de beroepsprocedure starten. Bij geen beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Duurzaamheid

Door de voorwaardelijke verplichting op te nemen om de boomgaard te behouden wordt er ingespeeld op de landschappelijke inpassing en stimuleren van groen. Hiermee wordt het concept 'recreëren in de boomgaard' geborgd.

Communicatie

De bekendmaking van het bestemmingsplan wordt geplaatst in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad. Daarnaast brengen we de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte van de beantwoording en de verdere procedure.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

1. Regels bestemmingsplan, at17004863.
2. Toelichting bestemmingsplan, at17004864.
3. Verbeelding bestemmingsplan, at17004865.
4. Bijlage 1 situatieschets, at17004866.
5. Bijlage 2 beeldkwaliteitsplan, at17004867.
6. Bijlage 3 bodemonderzoek, at17004868.
7. Bijlage 4 watertoets, at17004869.
8. Bijlage 5 archeologisch onderzoek, at17004870.
9. Bijlage 6 quickscan flora en fauna, at17004871.
10. Bijlage 7 zienswijzennotitie, at17004872.
11. Zienswijze IN17.07777.
12. Zienswijze IN17.08131.
13. Zienswijze IN17.08193.
14. Zienswijze IN17.08248.
15. Nagekomen bijlage 1: vergunning B&B Dwars Hommelstraat 15a Beuningen, UI18.00362

Routingformulier: at17004858.

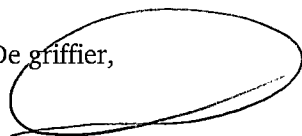
Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus verworpen in de vergadering van de raad van 23 januari 2018.

De griffier,



De voorzitter,

