


## B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Oude Reekstraat 5 Beuningen
B&W-vergadering	: 16 februari 2016
Registratienummer	: BW16.00090
Registratiecode	: 
Auteur	: Dave van der Coelen
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 23 februari 2016

### Samenvatting

Het voorliggende plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Kern Beuningen". Het plan heeft betrekking op de wijziging van de inrichting en indeling van een aantal kavels met een woonbestemming. De initiatiefnemer heeft de wens om twee bestaande bouwvlakken te verplaatsen en twee nieuwe kavels op te richten. Deze nieuwe indeling sluit beter aan bij de wensen van de kopers. Het toekennen van een nieuwe kavel of het verleggen van (de grenzen van) een bouwvlak past niet binnen de mogelijkheden van de bestemming ter plaatse. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom medewerking kan worden verleend aan deze herziening.

### Besluit om

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Reekstraat 5 Beuningen';
2. Geen inspraakprocedure te starten maar direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

### Inleiding

Het voorliggende plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Kern Beuningen". In dit bestemmingsplan heeft de bestaande woning Oude Reekstraat 5 een woonbestemming en zijn er drie bouwvlakken in het plangebied. De initiatiefnemer is voornemens op de planlocatie het gehele gebied te herindelen en herinrichten, waarbij gekozen wordt voor een vrije indeling van de kavels om een flexibele positie van de bouwvlakken binnen de kavels mogelijk te maken. Tevens worden 2 bestaande kavels gesplitst. De bestaande verouderde stal/schuur bij de woning aan de Oude Reekstraat 5 zal worden gerenoveerd. Daarbij zal deze met ongeveer 4 meter worden verkleind in de lengte. De te renoveren en verkleinen stal zal deels als stallingsruimte voor enkele paarden en als praktijkruimte worden gebruikt. In dit bestemmingsplan wordt de wijziging van de inrichting en indeling van de kavels omschreven. Twee bestaande bouwvlakken worden verplaatst en er worden twee nieuwe kavels opgenomen. Deze nieuwe indeling sluit beter aan bij de wensen van de kopers. Het toekennen van een nieuwe kavel of het verleggen van (de grenzen van) een bouwvlak past niet binnen de mogelijkheden van de bestemming ter plaatse. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom medewerking kan worden verleend aan deze herziening.

### Beoogd effect

Verkoopbaarheid van de kavels vergroten.

### Argumenten

#### 1.1 Alle omgevingsaspecten zijn afgewogen en er zijn geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan;

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De omgevingsaspecten (zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie en bodem) zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de woningen.

#### 1.2 Het bodemonderzoek zorgt voorsnog voor geen belemmering voor dit ontwerpbestemmingsplan;

Voor deze herziening is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een nader onderzoek moet plaatsvinden op het gebied waar geen woningen zijn toegestaan (in het midden van het plangebied). Omdat hier geen woningen zijn toegestaan wordt voorgesteld om het

ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het onderzoek zal afgerond worden voordat het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

*1.3 Voor het aspect wegverkeerslawaaï zal een hogere grenswaarde procedure worden opgestart;*

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï is naar voren gekomen dat bij de twee kavels aan de Lagunesingel sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor zal tegelijk met dit ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere grenswaarden gestart worden. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

*1.4 Er zijn geen provinciale of waterschap belangen in het gedrang;*

Omdat het gaat om bestaande woonbestemmingen zijn er geen provinciale belangen in het gedrang. Daarnaast heeft het waterschap de benodigde goedkeuring verleend aan dit bestemmingsplan. Nu er geen belemmeringen zijn vanuit deze overlegpartners kan de procedure verder in gang worden gezet door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

*2. Het ter inzage leggen van een voorontwerp versie is overbodig;*

Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben belanghebbende de mogelijkheid te reageren op het plan. Gezien de omvang van het plan is het niet nodig om eerst een inspraakronde te houden. De procedure kan gestart worden met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Kanttekeningen**

-

## **Financiën**

Er is een overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten waarin is opgenomen dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met onderzoeken en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers is. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

## **Tijdspad**

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

## **Communicatie**

Het plan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Dit is via ruimtelijkeplannen.nl, de Staatscourant en op de gemeentewebsite.

## **Evaluatie**

-

## **Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan Oude Reekstraat 5 Beuningen at16000352;
2. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Oude Reekstraat 5 Beuningen at16000355.

Routingformulier Ontwerpbestemmingsplan Oude Reekstraat 5 Beuningen at16000356.