


B&W-voorstel

Onderwerp	: principeverzoek bouw woning Van Heemstraweg 2a
B&W-vergadering	: 24 juni 2014
Registratienummer	: BW14.00500
Registratiecode	: 
Auteur	: Guido Woutersen
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 25 juni 2014

Samenvatting

De pilot Landgoed Beuningen voorziet in de bouw van 1 woning naast de bestaande woning Van Heemstraweg 2a. Het landgoed zelf wordt niet gerealiseerd; de ontwikkelaar heeft zich terug getrokken. De medewerking aan deze woning zat steeds impliciet in het totale concept. De particuliere initiatiefnemer lifte mee met de ontwikkelaar. Dit is niet meer mogelijk. De enorme inspanningen en de gewekte verwachtingen rechtvaardigen medewerking aan de bouw van deze woning.

Besluit om

1. Principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 1 woning op het perceel nabij Van Heemstraweg 2a te Beuningen als finale afronding van de pilot Landgoed Beuningen.

Inleiding

Vanaf eind jaren 90 is sprake van een ontwikkelingswens op het perceel Van Heemstraweg 2a. Vanaf 2000 is in opeenvolgende besluiten gewerkt aan beleid om het oeverwallengebied toeristisch/recreatief aantrekkelijker te maken. In 2005 besloot het college mee te werken aan het principeverzoek "visie landgoed Beuningen, maart 2005". Vanaf 2008 is het project opgevat (via collegebesluit) als pilot van de visie "Nieuw netwerk landgoederen" en is besloten dat vooruit wordt gelopen op het uitvoeringsplan van de totale visie. In 2010 is een intentieovereenkomst getekend met de ontwikkelende partij. In deze overeenkomst is achteraf bezien niet voldoende beschouwd dat landgoed Beuningen een te ontwikkelen deel bevat dat geen eigendom was van de ontwikkelaar. Een perceel gedeelte is in eigendom gebleven van de oorspronkelijke initiatiefnemer.

Het uitvoeringsplan van de totaalvisie is in 2011 stilgelegd vanwege de slechte financiële positie van de gemeente en de crises op de woningmarkt, met uitzondering van de pilot. Eind 2012, begin 2013 is de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar beëindigd. De ontwikkelaar verkocht de grond aan een aangrenzend fruitteeltbedrijf. Achteraf bezien heeft de oorspronkelijke initiatiefnemer spijt dat hij voor zijn belangen (de bouw van een poortwoning in het landgoed Beuningen) niet rechtstreeks met de gemeente zijn belangen heeft behartigd ten tijde van de economische hausse. Zijn principeverzoek voor de bouw van een woning is nooit ingetrokken. Ik adviseer u hieraan mee te werken. Daarmee wordt het restant van de pilot afgerond.

Beoogd effect

Realiseren van 1 nieuwe woning nabij perceel Van Heemstraweg 2a in Beuningen

Argumenten

1.1 De planologische medewerking aan deze woning vloeit voort uit het traject dat meer dan een decennium is doorlopen in het kader van Landgoed Beuningen.

Er is en zeer uitvoerig en langdurig traject mbt. Landgoed Beuningen doorlopen. Het project omvatte een ontwikkelaarsdeel en een particulier deel. Het traject met de ontwikkelaar is begin 2013 officieel beëindigd. Het particuliere verzoek echter niet. Initiatiefnemer heeft, gelet op de totstandkomingsgeschiedenis, een gerechtvaardigd belang om planologische medewerking te verkrijgen. De portefeuillehouder gaf aan dat in deze uitzonderlijke omstandigheid (Pilot Landgoed Beuningen) als het ware een morele verplichting wordt gevoeld om het dossier Landgoed Beuningen op een redelijke wijze te sluiten, door mee te werken aan deze woning.

1.2 Er is geen sprake van precedentwerking.

De context bestaat immers uit de meermaals zowel door college als gemeenteraad geaccordeerde Pilot Landgoed Beuningen, waar de gevraagde woning deel van uit maakte. Daarom is sprake van een unieke situatie waarvan naar onze mening geen precedentwerking uitgaat.

1.3 Er is geen milieutechnische belemmering in verband met spuitzone vanwege aangrenzende fruitgaarden.

In de bijlage treft u de rapportage aan van een gezaghebbend milieuspecialist. Er is op voorhand geen reden om te twifelen aan de bevindingen.

1.4 Uit ambtelijk overleg met de provincie is de indruk ontstaan dat de provincie begrip heeft voor de wens om de pilot Landgoed Beuningen ook wat betreft het particuliere initiatief voor de bouw van de woning af te ronden.

In dit kader is aangegeven dat met het vaststellen van de provinciale verordening en de omgevingsvisie, naar verwachting in oktober 2014, er geen provinciaal belang in het geding is. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing bij de bouw van 1 woning. Het functieveranderingsbeleid is niet van toepassing omdat gedacht werd vanuit de pilot Landgoed Beuningen.

1.5 Principedewerking impliceert een voorbehoud ten aanzien van de uitkomst

Alle aspecten voor een goede ruimtelijke ordening worden onderzocht tijdens het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. U geeft dus geen uitsluitel op voorhand dat de woning er ook daadwerkelijk komt.

Kanttekeningen

nvt

Financiën

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een bestemmingplan (met bijbehorende onderzoeken) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten. Daarnaast wordt er een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten om eventuele planschadeverzoeken af te kunnen wentelen.

Tijdspad

Initiatiefnemer zal een bestemmingsplan moeten laten opstellen. Zodra het ontwerpbestemmingsplan klaar is voor terinzagelegging zal het opnieuw worden voorgelegd aan het college.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw principebesluit, waarin ook wordt gemeld dat het starten van de procedure geen garantie inhoudt voor de uitkomst ervan.

Evaluatie

nvt

Bijlage

1. Routingformulier AT14001900
2. Verzoek IN14.01934
3. Rapportage milieu AT14001901
4. Wageningen Universiteit Onderzoek naar driftblootstelling naastgelegen fruitbomen AT14001902
5. Kaartje met aanduidingen AT14001903