

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Kloosterweg 30 Horssen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het slopen van de kassen en het realiseren van twee woningen aan Kloosterweg 30 te Horssen.
2. Als voorwaarde te stellen dat er een realisatieovereenkomst wordt gesloten.
3. Als voorwaarde te stellen dat de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan maakt. Deze moet aangeboden worden aan de gemeente Druten voor akkoord.
4. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen voor het slopen van ca. 2000 m² kassen en het realiseren van 2 woningen op deze plek. De kassen worden momenteel gebruikt als caravanstalling. De locatie ligt in buurtschap Molenhoek te Horssen, als onderdeel van het historisch lint. Het buurtschap ligt in een landelijke omgeving. Het plangebied maakt deel uit van het vastgesteld bestaand stedelijk gebied. De huidige bestemming van het perceel is 'wonen' met een functieaanduiding 'caravanstalling'. De kassen zullen in de beoogde situatie gesloopt worden. Op deze plek is het plan om één levensloopbestendige woning en één vrijstaande woning te realiseren.



Figuur 1: bestaande situatie



Figuur 2: beoogde situatie

Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het slopen van 1800 m² aan kassen (in gebruik als statische opslag) en het realiseren van één levensloopbestendige woning en één vrijstaande woning aan Kloosterweg 30 te Horssen.

Argumenten

1.1 *Het plan voldoet aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten'.*

Het voorliggende plan is getoetst aan het vastgestelde kader voor woningbouwinitiatieven in de gemeente Druten. De toelichting van het kader is als volgt: Elk kleinschalig initiatief moet een minimale score van 3 punten behalen, willen we als gemeente medewerking verlenen aan het plan. Het initiatief voor Kloosterweg 30 Horssen scoort als volgt:

- Criterium 3: Passend binnen ruimtelijke ontwikkeling van Druten > **2 punten**. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied valt, krijgt het hier 2 punten voor.
- Criterium 4: Extra ambitie ten aanzien van toekomstbestendige woningen > **1 punt**. Het plan beoogt een levensloopbestendige woning.

Het initiatief scoort de benodigde 3 punten om medewerking te kunnen krijgen.

1.2 *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid*

Het plan is globaal getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidskaders. Niet is gebleken dat het plan op voorhand hiermee in strijd is. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing of toelichting op het bestemmingsplan dient dit verder te worden onderbouwd.

2.1 *De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.*

Openbaar

Zaaknummer: 94354

Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.

3.1 *Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan verplicht.*

Ter plaatse is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding Landschapstype rivierduinen met vlakten en donken aangegeven. Op basis daarvan is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Hoewel het plan in het stedelijk gebied van Horssen ligt is het beeld van deze omgeving toch vooral landelijk. Daarom ook het advies om het plan ook te benaderen, uit te werken en in te passen als onderdeel van het oorspronkelijke landschap.

4.1 *Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw College.*

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

In de directe nabijheid zijn diverse intensieve veehouderijbedrijven.

Onderzocht/aangetoond zal moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Omgekeerd mogen de IV bedrijven geen hinder ondervinden van de nieuwe woningen. Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen. Dit zal gecommuniceerd worden in de bijgevoegde brief aan de initiatiefnemer.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €400,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de verzoeker daarover per e-mail geïnformeerd worden.

Bijlagen

1. Het principeverzoek Kloosterweg 30 Horssen
2. De conceptbrief richting initiatiefnemer