

Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Weidekervel ong.' te Duiven

Inhoud

1. Aanleiding nota
2. Doelstelling en opbouw nota
3. Ambtelijke wijzigingen
4. Wettelijke vooroverleg wijzigingen (WRIJ)
5. Conclusie

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 9 juli 2020 tot en met woensdag 19 augustus 2020, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Weidekervel ong.' te Duiven voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder bevoegd een zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de Gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Duiven Post, de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling verstuurd naar de gebruikelijke overlegpartners.

2. Doelstelling en opbouw nota

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de termijn van inzage. Uit het wettelijk vooroverleg is, na afloop van de daarvoor gestelde termijn, alsnog één inhoudelijke reactie naar voren gebracht. Wijzigingen naar aanleiding van deze reacties hebben betrekking op het juridisch bindend gedeelte van het plan 'Weidekervel ong.' te Duiven.

In deze nota van wijzigingen worden ook een aantal ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen van het wettelijk vooroverleg op het ontwerpbestemmingsplan 'Weidekervel ong.' behandeld. Deze ambtelijke wijzigingen worden in hoofdstuk 3 behandeld, waarna in hoofdstuk 4 de wettelijke vooroverleg wijzigingen worden behandeld. In hoofdstuk 5 zal daarna een conclusie getrokken worden.

3. Ambtelijke wijzigingen

Gedurende de termijn van inzage zijn er een aantal zaken aan het licht gekomen die gecorrigeerd dienen te worden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. Het betreft een zestal wijzigingen, vier wijziging in de toelichting en twee wijzigingen in de regels.

3.1 Regels

Ten aanzien van de regels stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren;

- Voorgesteld wordt om het begrip in artikel 1.33 aan te passen van sociale koopwoning naar betaalbare koopwoning met als definitie: *'koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 210.000'*. de nieuwe definitie 'betaalbare koopwoning' wordt alfabetisch opgenomen in de begrippenlijst en komt terug als artikel 1.12. De rest van de begrippen wordt doorgenummerd.
- Voorgesteld wordt om een maximale oppervlakte van 95 m2 GBO te hanteren voor de te bouwen woningen. Deze wijziging wordt doorgevoerd in artikel 4.1 onder a. In dit artikel wordt sub 3 toegevoegd: *'iedere woning een maximum gebruiksoppervlakte van 95 m2 heeft'*.

De gemeente Duiven wil op deze locatie bouwen in de categorie 'sociale huur/ betaalbare koop. De gemeente wil hiermee beschermen dat niet alleen nu, maar ook in de toekomst deze woningen betaalbaar blijven. Een prijsgrens helpt nu alleen bij de eerste bouw/eerste uitgifte. Een maximale omvang beschermt nog enigszins de

prijsstijging tijdens de gehele levensduur van de woning. Hiermee is de prijs zo goed mogelijk in verhouding met het product/de woning.

3.2 Toelichting

Ten aanzien van de toelichting stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren.

- Er is ambtelijk geconstateerd dat er foutieve cijfers zijn gebruikt in de toelichting bij de definitie van betaalbare koop. In de toelichting wordt er gesproken bij betaalbare koop over een V.O.N. prijs tot € 220.000,- dit cijfer is niet juist en zou € 210.000,- moeten zijn. Verder staat in de toelichting dat is beoogd dat dit woningen tussen 80-100 m2 GBO worden, eigenlijk moet dit tussen 75m2 en 95m2 GBO zijn. Voorgesteld wordt om deze twee punten aan te passen.
- De conclusie van de paragraaf geluid (4.3) en de conclusie van de paragraaf externe veiligheid (4.6) zijn bekend en kunnen worden toegevoegd in de toelichting. De uitkomsten waren beide positief en hebben geen verdere invloed op dit plan. Voorgesteld wordt om deze conclusies toe te voegen aan de toelichting.

4. Wettelijke vooroverleg wijzigingen (WRIJ)

4.1 Regels

Ten aanzien van de regels stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren;

Uit het wettelijk vooroverleg zijn, na afloop van de daarvoor gestelde termijn, alsnog twee inhoudelijke reacties naar voren gebracht. Waterschap Rijn en IJssel heeft een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt gericht op de infiltratie van hemelwater in de tuinen door het toenemen van de verharding.

Voorgesteld wordt om voor de afvoer van het hemelwater een voorwaardelijke verplichting op te nemen en op deze manier te borgen dat tijdens de omgevingsvergunning wordt gekeken of het hemelwater op een juiste manier wordt afgekoppeld van het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Voorgesteld wordt om in artikel 4.2.1 onder f, een tweede sub op te nemen die het volgende verplicht stelt om aan getoond te worden: *‘in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen met betrekking tot hemelwaterafvoer ten einde te komen tot een goede waterhuishouding. Dit betekent dat minimaal 10 mm. hemelwater per m2 verhard oppervlak, moet worden geïnfiltreerd of vertraagd moet worden afgevoerd.’* Deze aanpassing is met het waterschap afgestemd en door hen akkoord bevonden.

4.2 Toelichting

Ten aanzien van de toelichting stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren.

- Uit het wettelijk vooroverleg zijn, na afloop van de daarvoor gestelde termijn, alsnog inhoudelijke reacties naar voren gebracht. Waterschap Rijn en IJssel heeft een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt gericht op het toenemen van de verharding en het ontbreken van deze oppervlakte van de verharding. Voorgesteld wordt om deze oppervlakte van de verharding in de waterparagraaf (4.7) toe te voegen. Deze aanpassing is met het waterschap afgestemd en door hen akkoord bevonden.

5. Conclusie

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Weidekervel ong.' te Duiven. Ambtelijke en wettelijke vooroverleg wijzigingen hebben gezorgd voor een negental wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad wordt vervolgens verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.