

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)

Ons kenmerk: 16RV000006

Nummer: 7

Elst, 19 januari 2016

AAN DE RAAD

1. Advies

- Het bestemmingsplan Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43) analoog en digitaal vaststellen;
- Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Aannemersbedrijf Jansen van Ralen heeft een plan bij de gemeente ingediend voor de bouw van 3 vrijstaande woningen aan de Binnenstraat (tussen 39 en 43), Herveld.

De initiatiefnemer wenst in het bestaande bebouwingslint 3 vrijstaande woningen te bouwen. In de noordoosthoek van de kavel ligt een kleinere kavel van ca. 0,12 hectare groot, op 17 november 2015 besloten wij in te stemmen met verkoop van dit kavel aan de initiatiefnemer. Inmiddels is de verkoop afgerond. Door dit kavel te betrekken bij het plan, is een betere stedenbouwkundige invulling mogelijk.

Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 17 november 2015 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan van 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn is één zienswijze binnengekomen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Binnenstraat ongenummerd, Herveld (tussen 39 en 43). Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de onderbouwing van de planologische wijziging verschillende onderzoeken uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken zijn akkoord bevonden en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledige onderbouwing, verwijzen wij naar het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 1)

1.2 De bouw van drie vrijstaande woningen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast

Gelet op de ligging aan de rand van het buitengebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is afgestemd op het LOP van de gemeente Overbetuwe. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook is gekeken naar de mogelijkheden het landschap in de directe omgeving te versterken, door aanleg van een natuurvriendelijke oever. Tussen de meest zuidelijke kavel en het nabijgelegen woonperceel Binnenstraat 39 blijft de agrarische functie gehandhaafd, zodat de zichtlijn richting het achtergelegen open agrarische cluster en het dorpsilhouet Andelst behouden blijft. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het bestemmingsplan. De uitvoering (en de instandhouding) van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

2.1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de termijn is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen (bijlage 2).

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

2.1 Er is door een omwonende een zienswijze ingediend, daardoor is er de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit

De indiener van de zienswijze is van mening dat door de komst van 3 vrijstaande woningen het vrije uitzicht vanuit haar woning volledig wordt weggenomen en daarnaast te maken krijgt met ernstige waardevermindering van haar woning. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de woningen zorgvuldig zijn ingepast en rekening is gehouden met de omgeving. Eventuele planschade kunnen wij verhalen op de initiatiefnemer.

Voor de samenvatting en de volledige beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen (bijlage 2).

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

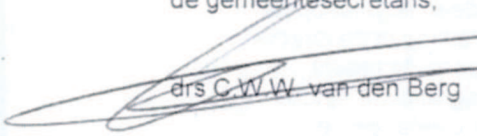
Communicatie

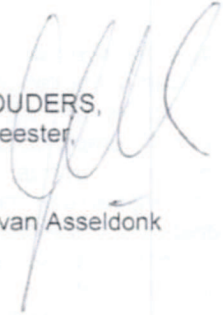
De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,


drs C.W.W. van den Berg


drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan (16bijl0095);
2. Rapport zienswijzen (16int00096).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)

Vastgesteld door de raad op 15 maart 2016
Registratienummer: 16int00096

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43). Het bestemmingsplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 25 november 2015. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 26 november 2015 tot en met woensdag 6 januari 2016 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting

- 1.1 De indiener van de zienswijze is van mening dat door de komst van drie woningen het vrije uitzicht vanuit de woning op de voorliggende omgeving volledig wordt weggenomen.
- 1.2 Indiener van de zienswijze is van mening dat zij daardoor te maken krijgt met een ernstige waardevermindering van de woning en vraagt zich af of daarmee voldoende rekening is gehouden.

Reactie:

- 1.1 De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen. Het is een verdichting van het bestaande bebouwingslint langs de Binnenstraat, aansluitend op de bebouwde kom van Herveld/Andelst. In het bestemmingsplan is toegelicht dat voor een zorgvuldige stedenbouwkundige invulling en ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, een inrichtingsplan voor de kavels en de directe omgeving is opgesteld. De omvang van de kavels en de voorgevelrooilijn sluit aan bij de naastgelegen woonpercelen. Tussen de meest zuidelijke kavel en het nabijgelegen woonperceel Binnenstraat 39 blijft de agrarische functie gehandhaafd, zodat de zichtlijn richting het achtergelegen open agrarische cluster en het dorpssilhouet Andelst behouden blijft. Het inrichtingsplan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat de woningen zorgvuldig zijn ingepast en rekening is gehouden met de omgeving.
- 1.2 Als de indiener van de zienswijze van mening is dat zij schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen. Het verzoek tot planschade kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
n.v.t.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Op verzoek van het Waterschap is binnen de bestemming 'Water' de mogelijkheid voor een evenement geschrapt.

5. Conclusie

Er is 1 (schriftelijke) zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

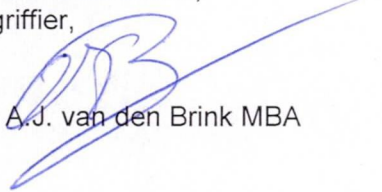
De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

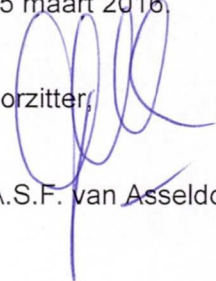
Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 maart 2016.

De raad voornoemd,
De griffier,


Drs. A.J. van den Brink MBA


De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)

Ons kenmerk: 16rb000005

Nr. 7

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2016;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 1 maart 2016;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en e van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)" vanaf 26 november 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)", binnen deze periode 1 zienswijze is ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het Rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Herveld, Binnenstraat ongenummerd (tussen 39 en 43)" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0221HERVbinnenstr-ONTD met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 maart 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

