

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld

Ons kenmerk: 17rv000082

Nummer: 15

Elst, 26 september 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld" gewijzigd vaststellen voor:
 - de sloop van de aanwezige kas op het perceel Zandakkers 28, Herveld en de bouw van een vrijstaande woning;
 - de omvorming van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Zandakkers 30, Herveld;
 - de sloop van de aanwezige bebouwing op het perceel Zandakkers 32, Herveld en de bouw van een woongebouw met 3 wooneenheden;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Zandakkers 28-32, Herveld" vaststellen;
3. De raad voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Voor de percelen Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld ontvingen wij 3 afzonderlijke verzoeken om functieverandering. Gelet op de korte afstand tussen deze percelen en de planologische relatie tussen deze percelen (nr. 30 en 32 liggen binnen hetzelfde agrarische bouwblok) hebben wij de initiatiefnemers geadviseerd om samen op te trekken. De initiatiefnemers hebben één gezamenlijk inrichtingsplan op laten stellen en verzoeken de gemeente:

- op het perceel Zandakkers 28 de kas te slopen en een vrijstaande woning te bouwen;
- op het perceel Zandakkers 30 de bestaande agrarische bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning;
- op het perceel Zandakkers 32 de bestaande agrarische bebouwing te slopen en een woongebouw met maximaal 3 wooneenheden te bouwen.

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

Op 25 juli 2017 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden hebben met ingang van 27 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Op 26 september besloten wij de definitieve besluiten Hogere Grenswaarden voor de percelen Zandakkers 28 en 32 vast te stellen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen en daarnaast het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door uitvoering van het inrichtingsplan. Het beoogd effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 De realisatie van het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente door de sloop van agrarische opstallen en het landschappelijk inpassen van de nieuwe woningen

De initiatiefnemers hebben (op verzoek van de gemeente) een ruimtelijke analyse uit laten voeren wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de vooraf gestelde stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden en de bestaande bedrijven / functies in de omgeving. Er is in het inrichtingsplan aangesloten op de bestaande beplantingsstructuur en de woningen worden landschappelijk ingepast. De sloop van agrarische bebouwing versterkt de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente.

1.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt, er is wel aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 juli t/m 6 september 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Gelet op de korte afstand tot de bestemming wonen is binnen de bestemming 'Groen':

- de mogelijkheid voor (fruit)boomgaarden geschrappt (artikel 4.1 onder b);
- het gebruik van bestrijdingsmiddelen verboden (artikel 4.3.1 onder c).

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling / wijziging op de Welstandnota en borgt de gewenste kwaliteit voor de percelen Zandakkers 28 en 32, Herveld

De initiatiefnemers hebben het voornemen om na sloop van de agrarische bebouwing op de percelen Zandakkers 28 en 32, Herveld een vrijstaande woning op het perceel Zandakkers 28 en een woongebouw met 3 wooneenheden op het perceel Zandakkers 32 te realiseren. In het beeldkwaliteitsplan zijn de richtlijnen voor de architectuur beschreven. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling/ wijziging op de Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 27 juli t/m 6 september 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Daarnaast zijn met de initiatiefnemers planschadeovereenkomsten gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit 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. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.

Communicatie

De initiatiefnemers 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. *Bestemmingsplan (17bijl6054);*
2. *Verbeelding (17bijl6053);*
3. *Beeldkwaliteitsplan (17bijl4643);*
4. *Raadbesluit (17rb000129).*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl.



Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld

Ons kenmerk: 17rb000129

Nr. 15

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 21 november 2017;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Zandakkers 28-32, Herveld" vanaf 27 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld" en het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Zandakkers 28-32, Herveld", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- er wel aanleiding is voor ambtshalve wijzigingen. Gelet op de korte afstand tot de bestemming wonen is binnen de bestemming 'Groen':
 - de mogelijkheid voor (fruit)boomgaarden geschrapt (artikel 4.1 onder b);
 - het gebruik van bestrijdingsmiddelen verboden (artikel 4.3.1 onder c).

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Zandakkers 28, 30 en 32, Herveld" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0270BUIZandakkers-ONTD met bijbehorende bestanden;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Zandakkers 28-32, Herveld" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 december 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

