

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt	Raadsvergadering	: 7 juli 2020
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb20.00558	Datum	: 23 juni 2020
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	: 2 juni 2020
Persgesprek	: 8 juli 2020	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Het bestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt maakt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk. Het plan ligt aan de rand van de kern Weurt. Het plan past binnen het beleid Particuliere woningbouwinitiatieven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 28 april 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. het bestemmingsplan 'Scharsestraat 4 Weurt' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPScharsestr4Weurt-vadf ongewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft de wens het perceel Scharsestraat 4 in Weurt te ontwikkelen. Scharsestraat 4 ligt aan de rand van de bebouwde kom in Weurt en grenst aan de achterzijde aan de dijk. Vanaf de Van Heemstraweg en van de Scharsestraat is het gebied minder goed zichtbaar door de dichte begroeiing op het perceel. Op het perceel staat een villa, gebouwd in de jaren 60, wat als voorbeeld fungeert voor de modernistische architectuur. De rayonarchitect van de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft al eens aangegeven dat de villa een potentieel monument waardig is. De bestaande villa is toegankelijk vanaf de Scharsestraat met een smalle oprijlaan.

Met de bouw van een extra woning wil de initiatiefnemer het gehele perceel aanpakken en daarmee ook de landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden dan wel verbeteren. Hij wil het gebied een meer open karakter geven met zichtlijnen naar het achterliggende weiland en de dijk. In dat kader zal ook de architectonische villa beter zichtbaar worden gemaakt vanaf de Van Heemstraweg.

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit verbeteren op dit perceel.

Argumenten

1.1. *Het plan pas binnen ons beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven*

In 2011 zijn er spelregels voor particuliere woningbouwinitiatieven opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken mits er wordt voldaan aan een zeer hoge kwaliteit. Daarnaast staat er in het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven dat als het verzoek meer dan één woning bevat het verzoek op grond van het woonbeleid wordt afgewezen.

Het toevoegen van één woning op het perceel kan, als het voldoet aan een zeer hoge kwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de rayonarchitect. Hierdoor wordt het behalen van een zeer hoge kwaliteit gewaarborgd. De rayonarchitect vindt de voorgestelde beeldkwaliteit voor de nieuwe woning goed voorstelbaar op onderhavige locatie.

1.2. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van één woning op het perceel

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan, op het aspect geluid na, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het aspect geluid is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder gestart. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ontvangen. Op 26 mei 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde geluid vastgesteld voor de nieuw te bouwen woning. Meer informatie hierover is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarde en het akoestisch onderzoek bij dit voorstel.

1.3 Geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

Het ontwerpbestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt heeft van 17 maart tot en met 28 april 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Verder zijn het waterschap en de provincie geïnformeerd over de ter inzage legging en de mogelijkheid om te reageren op het plan.

Binnen de gegeven periode zijn er geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening.

Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Communicatie

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer wordt persoonlijk geïnformeerd over het besluit.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Toelichting en regels BP Scharsestraat 4 Weurt (at20001094)
2. Bijlage toelichting - 1 Bodemonderzoek (at19001809)
3. Bijlage toelichting - 2 Akoestisch onderzoek (at19001810)
4. Bijlage toelichting - 3 Quicksan flora en fauna (at19001811)
5. Bijlage toelichting - 4 Aeriusberekening (at20000228)
6. Bijlage toelichting - 5 Natuurtoets natura 2000 (at19001813)
7. Bijlage toelichting - 6 Archeologisch onderzoek (at19001814)
8. Bijlage regels - 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (at19001815)
9. Bijlage regels - 2 Landschappelijke inpassing & beeldkwaliteit (at19001816)
10. Verbeelding BP Scharsestraat 4 Weurt (at20001095)
11. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (at20001093)
12. Verslag overleg buren (at19001818) **(Niet openbaar)**

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

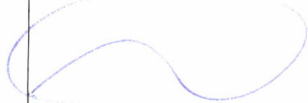
Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 07/07/2020

Akkoord

De griffier

de voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'D' shape with a horizontal line extending to the right.