

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld"

Ons kenmerk: 17RV000080

Nummer: 14

Elst, 26 september 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld", voor de sloop van de aanwezige kas op het perceel Stenenkamerstraat 51, Herveld en de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden op het perceel Stenenkamerstraat 45, Herveld vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 12 augustus 2014 ontvingen wij van de eigenaar van de percelen Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld een verzoek om functieverandering. De initiatiefnemer wenst de kas (circa 5600 m²) op het perceel Stenenkamerstraat 51, Herveld te slopen en een woongebouw met 2 wooneenheden te mogen realiseren op het perceel Stenenkamerstraat 45, Herveld. Eén schuur (circa 300 m²) op het perceel Stenenkamerstraat 51, Herveld blijft behouden voor de voortzetting van een kleinschalig agrarisch bedrijf en het onderhoud van de agrarische gronden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 25 juli 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Daarnaast besloten wij een planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de bouw van twee vrijstaande 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 sloop van de agrarische bebouwing (kas) is een ruimtelijke verbetering

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van een woongebouw met 2 woningen na sloop van de kassen, is op basis van het gemeentelijke beleid voor functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied mogelijk. Er wordt ruimschoots voldoende bebouwing gesloopt als compensatie voor de realisatie van een nieuw woonperceel. De toekomstige situatie past in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht beter in de omgeving en voldoet aan het streven van de gemeente om kleinschaliger percelen op de overgang tussen bebouwde kom en het cultuurhistorisch waardevolle agrarische gebied te creëren. De sloop van het kassencomplex draagt daar in belangrijke mate aan bij.

1.2 De realisatie van het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente

De initiatiefnemer heeft (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 randvoorwaarden en de bestaande bedrijven / functies in de omgeving. Er is aangesloten op de bestaande beplantingsstructuur en er zijn waar mogelijk zichtlijnen gecreëerd naar het achter terrein. Daarnaast is het woongebouw landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. De landschappelijke inpassing en de aanleg van een natuurvriendelijke oever sluiten aan bij de doelstellingen van de gemeente.

1.3 De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast en afgestemd op de omgeving

De nieuw te bouwen woningen bestaan uit een woongebouw met twee wooneenheden. De nokrichting van de woning staat schuin ten opzichte van de straat en de rooilijn voorgevel ligt op ca. 25 meter uit de straat.

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woning dient zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Stenenkamerstraat te Herveld, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur. De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

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

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Financiën

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

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

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.

Communicatie

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

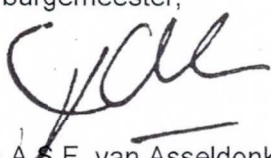
Evaluatie

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. Ontwerpbestemmingsplan (17bijl4641);
2. Verbeelding (17bijl4642);
3. Raadbesluit (17rb000127).

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 "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld"

Ons kenmerk: 17rb000127

Nr. 14

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 e van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld" vanaf 27 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld", binnen deze periode, geen zienswijzen zijn ontvangen.

b e s l u i t:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0199BUIStenenka45-ONT1 met bijbehorende bestanden;
2. 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.

