

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 30

Ons kenmerk: 16RV000091

Nummer: 10

Elst, 8 november 2016

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Valburg, Tielsestraat 30", voor de bouw van een vrijstaande woning ten westen van het perceel Tielsestraat 30, Valburg, analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 29 oktober 2015 ontvingen wij een formeel verzoek van familie Teunissen voor de bouw van een vrijstaande (levensloopbestendige) woning ten westen van de bestaande woning aan de Tielsestraat 30, Valburg. Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe". Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 6 september 2016 besloten wij om een ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het plan heeft met ingang van 15 september 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel ten westen van Tielsestraat 30, Valburg. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde woning mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 De realisatie voorziet in een levensloopbestendige woning, zodat de initiatiefnemers langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie 2010-2015 en de daarin opgenomen accentpunten, waaronder het vergroten van de kansen voor mensen met een zorgvraag. De woning is gelegen op korte afstand van centrumvoorzieningen.

1.2 De woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast

Gelet op de overgang naar het buitengebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan voldoet aan de vooraf gestelde randvoorwaarden, dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting. De uitvoering van het (goedgekeurde) inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 september t/m 26 oktober 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 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 hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

1.1 Afwijken van visie en beleid kan zorgen voor ongewenste precedentwerking

Door medewerking te verlenen aan het verzoek wordt afgeweken van het beleid. Het afwijken van visie en beleid kan zorgen voor ongewenste precedentwerking.

Beleidsregel functieverandering en Toekomstvisie+

De voorgestelde locatie ligt buiten de kern Valburg¹. Volgens het relevante provinciale en gemeentelijke beleid² mag hier alleen een nieuwe woning als er sprake is van verevening. Dit betekent dat via de sloop van loodsen (minimaal 500 m²) het recht ontstaat om één woning te realiseren.

In het verzoek van de familie Teunissen is geen sprake van sloop van bebouwing. Bij het meedenken ('wat kan er wel') hebben we gezocht naar andere maatregelen die - vergeleken met sloop van minimaal 500 m² loodsen - dezelfde kwaliteitsverbetering opleveren. Daarvoor zagen we geen mogelijkheden. We concluderen daarom dat er geen bouwrecht ontstaat voor het realiseren van een woning. Door de locatie te beoordelen als inbreiding, is er geen verevening noodzakelijk. Wel ontstaat daardoor (ongewenste) precedentwerking voor vergelijkbare gevallen.

1.2 De bouw van een woning op deze locatie tast de landschappelijke structuur aan

Volgens het relevante provinciale en gemeentelijke beleid² moet een nieuwe ontwikkeling passen bij de landschapskarakteristiek. Een nieuwe woning past hier niet in de landschappelijke structuur en tast de karakteriek juist aan.

Er is aan de Kasteellaan (hoek Tielsestraat) sprake een groene dorpsrand met bomen. Pas bij de Kasteellaan begint de bebouwde kom van Valburg. Valburg heeft hier een karakteristieke overgang naar het naastgelegen waardevolle landschap op de oeverwal Valburg-Homoet. Dit landschap is cultuurhistorisch waardevol. In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de visie op dit deelgebied daarom meer versterkend en behoudend. Daarnaast speelt op de specifieke locatie nog één van de hoofddoelstellingen van het LOP: behouden of verbeteren van (de kwaliteit van) overgangen tussen de dorpskernen en het buitengebied.

Het zicht op deze groene rand en het doorzicht op de boomgaarden vormen dé kwaliteit van deze groene rand. Het is van belang dat in het oude lint van de Tielsestraat geen verdere verdichting plaatsvindt in de vorm van een woning. In dat geval gaat het zicht op de groene dorpsrand deels verloren. Bebouwing van deze open ruimte maakt dat de overgang van kern naar buitengebied veel minder duidelijk wordt en dat het zicht op de groene rand verloren gaat. De bestaande waardevolle karakterieken worden aangetast.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

¹ Zoals gedefinieerd in onder andere Toekomstvisie+ en 'Beleidsregel functieverandering'. Ook toepassing van de definities bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' maken dat deze locaties buiten het 'bestaand bebouwd gebied' van de kern Valburg ligt.

² Omgevingsvisie en 'Beleidsregel functieverandering'.

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.

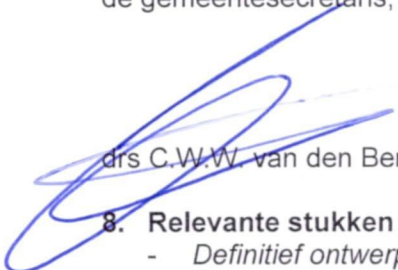
Communicatie

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

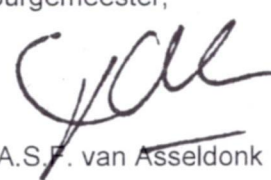
Evaluatie

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

- Definitief ontwerpbestemmingsplan (16bijl8060);
- Definitief besluit Hogere Waarden (16bwb00117);
- Raadsvoorstel (16rv000091);
- Raadsbesluit (16rb000115).

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: Vaststellen bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 30

Ons kenmerk: 16RB000115

Nr. 10

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2016;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 20 december 2016;

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

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Valburg, Tielsestraat 30" vanaf 15 september 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Valburg, Tielsestraat 30", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

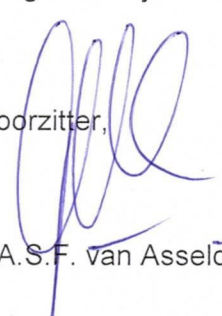
1. Het bestemmingsplan "Valburg, Tielsestraat 30", voor de bouw van een vrijstaande woning ten westen van het perceel Tielsestraat 30, Valburg, analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 januari 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.

