

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen wijzigingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg"

Ons kenmerk: 2022-011025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikelen 3.6 lid 3 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe"

Overwegende:

- Dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen met ingang van donderdag 1 september 2022;
- Dat er tijdens deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpwijzigingsplan;
- Dat er aanleiding was tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

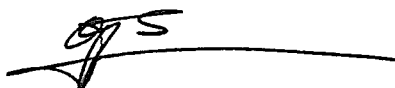
b e s l u i t e n:

1. Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg" vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 8 november 2022.

Burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris

de burgemeester,



P.J.E. Breukers



R.P. Hoytink-Roubos

Rapport ambtshalve wijzigingen
ontwerpwijzigingsplan
Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg

Vastgesteld door het college op 8 november 2022
Registratienummer: 2022-011025

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpwijzigingsplan
3. Aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan
 - 3.1 Ambtelijke aanpassingen
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied, Woutersdijk 5-7, Valburg. Dit wijzigingsplan maakt de omzetting van de huidige Agrarische bestemming naar bestemming Wonen, door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpwijzigingsplan 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 Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad op vrijdag 2 september 2022. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 1 september 2022 tot en met woensdag 12 oktober 2022 een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 0 zienswijzen ingediend.

3. Aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan

3.1 Ambtelijke aanpassingen

In de planregels van het ontwerpwijzigingsplan zijn de bouwregels aangepast om aan te sluiten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe.

Het gaat hierbij om artikel 4.2.1 en 4.2.2, in de huidige vorm luidend:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. de inhoud van woningen bedraagt maximaal 600 m³, dan wel de bestaande inhoud.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand bijgebouwen tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. goothoogte is maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5 m;
- e. gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bouwperceel maximaal 90 m²;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

Bovenstaande zal vervangen worden door:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. de inhoud van woningen bedraagt maximaal 600 m³, dan wel de bestaande inhoud.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand bijgebouwen tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. goothoogte is maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5 m;

- e. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen per bouwperceel maximaal 90 m²;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

Verder zijn de bouwvlakken van de verbeelding verwijderd en is om deze reden ook de volgende tekst geschrapt uit hoofdstuk 6.2 van de Toelichting:

“Verder zijn er twee bouwvlakken opgenomen rondom de bestaande, te handhaven woningen.”

Door het schrappen van de bouwvlakken is tevens in hoofdstuk 6.3 van de Toelichting de onderstreepte tekst aangepast:

“Er is één woning toegestaan per bestaand bouwperceel. Voor het hoofdgebouw is op beide percelen een bouwvlak op maat opgenomen, dat overeenkomt met de contouren van de bestaande woningen. Ter plaatse van het beoogde derde woonperceel is in dit wijzigingsplan geen bouwvlak opgenomen. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de hoogten en inhoud van de woningen. Buiten het bouwvlak mogen ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, binnen het gehele bestemmingsvlak.”

Bovenstaande alinea luidt gewijzigd:

“Er is één woning toegestaan per bestaand bouwperceel. Bij herbouw moeten de woningen op dezelfde plaats als de bestaande woningen worden opgericht. Ter plaatse van het beoogde derde woonperceel is in dit wijzigingsplan geen bouwvlak opgenomen. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de hoogten en inhoud van de woningen. Er mogen binnen de bestemming ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak.”

4. Conclusies

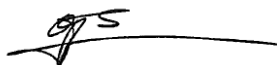
Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen.

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3.1).

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn vergadering van 8 november 2022.

Burgemeester en wethouders
de gemeentesecretaris,



P.J.E. Breukers

de burgemeester,



R.P. Hoytink-Roubos