

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Driel, Zwanenbloem'

Ons kenmerk: 14rv000048

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: 9

Elst, 24 juni 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Aanleiding

De Breekenhof is een uitbreidingswijk aan de zuidkant van Driel. Sinds 2007 bouwt de ontwikkelaar Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling hier ruim 400 woningen in alle categorieën. De wijk is op enkele bouwkvavels na afgerond. Om tot een snellere afronding te komen, is door de ontwikkelaar voor een aantal bouwkvavels gezocht naar een invulling die beter aansluit op de vraag vanuit de markt. Het voornemen van de ontwikkelaar is om op de niet verkochte bouwkvavels aan de Zwanenbloem, dit zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Heteren, Sectie O, nummers 1422 en 1791, woningen uit een andere woningcategorie te realiseren. Het verzoek van de ontwikkelaar is er op gericht om op de betreffende locatie in plaats van twee aaneengebouwde of vrijstaand geschakelde woningen 8 aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) te bouwen.

Planologische situatie

De locatie aan de Zwanenbloem is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'De Breekenhof', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 19 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 maart 2007. De gronden op de betreffende locatie (hierna: plangebied) zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende erven. De bouwregels samen met de aanduiding ter plaatse geven aan dat er uitsluitend twee-aaneengebouwde of vrijstaand geschakelde woningen met een maximale goothoogte van 7 meter mogen worden gebouwd. Het verzoek voor het bouwen van woningen uit een andere woningcategorie is hiermee in strijd. Medewerking is uitsluitend mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan.

Herziening bestemmingsplan

De afweging die voor het plangebied en omgeving gemaakt moet worden is of binnen de te handhaven woonbestemming de invulling van een ander woningtype mogelijk is. Gelet op de aspecten stedenbouw, parkeren en groen is de voorgenomen herbestemming ruimtelijk aanvaardbaar.

Gezien de geringe impact van het plan op de omgeving is de inspraak (voorontwerp) overgeslagen en het bestemmingsplan voor zienswijzen (ontwerp) ter inzage gelegd.

Er is géén zienswijze op het bestemmingsplan binnengekomen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een planologisch regime gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Herziening bestemmingsplan

Om aan de Zwanenbloem te Driel 8 rijenwoningen te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan 'De Breekenhof' noodzakelijk.

De afweging of er op deze plek gebouwd kan/mag worden is in dit geval niet aan de orde aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwwijk De Breekenhof. De afweging die voor het plangebied en omgeving gemaakt moet worden is of binnen de te handhaven woonbestemming de invulling van een ander woningtype mogelijk is.

Stedenbouw

In plaats van 6 geplande twee-aaneengebouwde woningen binnen het plangebied is de realisatie van 8 rijenwoningen voorgesteld die in twee blokken van vier woningen gesitueerd zijn. Voor de inpassing van deze 8 woningen is binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar. De rijenwoningen zijn daarnaast met de voorgevel gesitueerd in de huidige rooilijn van de naastgelegen twee-aaneengebouwde woningen. De verschijningsvorm van de rijenwoningen is een afgeleide van deze twee-aaneengebouwde woningen.

Parkeren

Het parkeren kan gedeeltelijk op eigen terrein plaatsvinden, daarnaast worden er voor de woningen parkeerplaatsen op openbaar terrein aangelegd. Door de invulling van 8 rijenwoningen in het plangebied ontstaat er in het deelgebied De Zwanenbloem een klein tekort van 1,8 parkeerplaatsen. Dit tekort kan echter worden opgevangen door dit te verrekenen met de bestaande overschotten aan parkeerplaatsen in de omliggende deelgebieden.

Groen

Volgens het groenbeleid zou er vanwege de toevoeging van twee extra woningen (8 i.p.v. 6) meer groen moeten worden gerealiseerd. Dat is op deze plek niet mogelijk. Daarvoor in de plaats wordt aan de Verlengde Rijnstraat door de ontwikkelaar een aantal extra bomen gerealiseerd en worden de plantvakken aan de Paardenbloem in een hogere kwaliteit uitgevoerd.

Gelet op bovenstaande is de voorgenomen herbestemming ruimtelijk aanvaardbaar.

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Gezien de geringe impact van het plan op de omgeving is de inspraak (voorontwerp) overgeslagen en het bestemmingsplan vanaf donderdag 24 april 2014 tot en met woensdag 4 juni 2014 voor zienswijzen (ontwerp) ter inzage gelegd. De procedure is hierdoor met 10 tot 12 weken verkort zonder dat belangen van omwonenden worden geschaad.

Er is binnen deze termijn géén zienswijze op het bestemmingsplan binnengekomen.

Exploitatieplan

Om de extra plankosten te verhalen is met de ontwikkelaar een aanvullende anterieureovereenkomst afgesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.



5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

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.

6. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Om de extra plankosten te verhalen is met de ontwikkelaar een aanvullende overeenkomst afgesloten.

Omdat er door de verruiming van de planologische mogelijkheden sprake zou kunnen zijn van planschade, is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Concept raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan 'Driel, Zwanenbloem'

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl