

Onderwerp: Afwijzing verzoek om herziening bestemmingsplan
Ooijhuizensestraat 2, Randwijk

gemeente Overbetuwe



Ons kenmerk: 14RV000018

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 12

Elst, 25 maart 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 8 oktober 2008 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan van ID Planontwikkeling. Het verzoek betreft de bouw van 9 (geschakelde) woningen en 1 vrijstaande woning na sloop van 1.737 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een mestsilos van 324 m² op het perceel Ooijhuizensestraat 2, Randwijk.

Omdat het verzoek niet past binnen het beleid voor functieverandering en landschappelijk niet wenselijk is op deze locatie stuurden wij op 30 juni 2009 aan ID Planontwikkeling een brief met het voornemen tot afwijzing. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Op 2 juli 2009 ontvingen wij van ID planontwikkeling een brief, dat het formele verzoek (d.d. 7 oktober 2008) voor de Ooijhuizensestraat 2, Randwijk is overgedragen aan Stichting het Lijdensche Fonds voor Kerk en Zending (initiatiefnemer).

Op verzoek van de initiatiefnemer is het verzoek aangehouden en het voornemen tot afwijzing niet doorgezet.

Afgelopen jaren zijn er voor deze locatie verschillende informatieverzoeken ingediend. Omdat ook de informatieverzoeken negatief zijn beoordeeld adviseren wij het formele verzoek formeel af te handelen. Op 2 januari 2014 informeerden wij de initiatiefnemer over het hervatten van het voornemen tot afwijzing, ook is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld het verzoek in te trekken. In dat geval zou een raadsbesluit niet nodig zijn en zouden er geen leges in rekening worden gebracht. Op 31 januari 2014 gaf de initiatiefnemer aan het formele verzoek niet in te willen trekken.

Op 24 februari 2014 verzonden wij aan de initiatiefnemer een brief met het voornemen tot afwijzing. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Binnen de termijn ontvingen wij geen zienswijze. Het verzoek kan formeel worden afgewezen door de raad.

2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen of een aanvraag hiervoor af te wijzen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Besluitvorming door de raad op het formele verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

4. Argumenten en alternatieven

Beleid

Op basis van zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid voor "functieverandering" zijn er voor de betreffende locatie mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Op basis van het geldende beleid zijn er na sloop van alle voormalige agrarische bebouwing (exclusief bedrijfswoning) de volgende bouwmogelijkheden:

- Maximaal 3 woningen in één bestaand bijgebouw of
- 1 woning in één bestaand bijgebouw en max. 2 woningen in één nieuw woongebouw of
- Maximaal 3 woningen in één nieuw woongebouw of
- Maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen.

Het ingediende plan (9 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning) voldoet niet aan de kaders van zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid voor functieverandering.

Landschap / Stedenbouw

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 9 (geschakelde) woningen en één vrijstaande woning. De geschakelde woningen zijn met de voorzijde op de dijk georiënteerd, de vrijstaande woning op de Ooijhuizensestraat. De geschakelde woningen hebben een hoogte van 4 lagen, waardoor zij boven de dijk uitkomen en vanuit een tweede leefruimte zicht hebben op de Rijn en uiterwaarden. Wij zijn van mening dat de opzet en uitwerking van het ontwerp zal leiden tot een ernstige inbreuk op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, omdat:

- De stedenbouwkundige opzet is geënt op een stedelijke verschijningsvorm (relatie met landschap/dijk, oriëntatie, verkaveling, massa en architectonische uitwerking), niet passend bij de landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten van het gebied;
- De hoogte en het volume, alsmede het aantal woningen, leidt tot het ontstaan van een nieuw buurtschap in deze open, landelijke omgeving;
- Het plan vormt een gebiedsvreemd incident, maar kan ongewenst ook leiden tot precedentwerking;
- Het gehele plan wordt verkaveld en vrijwel geheel uitgegeven, wat leidt tot langgerekte achtertuinen. In het plan wordt op geen enkele wijze voldaan aan de voorwaarde van landschappelijke inpassing en natuurcompensatie;
- Door de gekozen oriëntatie van de woningen op de dijk, wordt een onduidelijke ontsluitingsstructuur gecreëerd (benadering vanaf de achterzijde);
- Het plan leidt niet tot een significante afname van "steen" (c.q. het verminderen van de verstening) op de locatie, één van de belangrijkste beleidsdoelstellingen om een dergelijke functiewijziging toe te staan.

Conclusie

Het plan voldoet op geen enkele wijze aan de vereisten om te komen tot een in dit kwetsbare, maar waardevolle landschap ingepast plan. Medewerking is vanuit beleid, landschap en stedenbouwkundig oogpunt nadrukkelijk niet gewenst.

Horen

Op basis van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De initiatiefnemer heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

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

Na besluit conform voorstel, wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van uw besluit.

6. Communicatie

Na behandeling, wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van uw besluit.



7. Kosten, baten en dekking

De leges voor bestemmingsplanherziening worden gefaseerd geheven. Op grond van de legesverordening 2008, tarieventabel 2008 is – voor het in behandeling nemen van het verzoek – de eerste fase van de leges geheven. De tweede en derde fase worden, na besluit conform voorstel niet meer geheven.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Luchtfoto Ooijhuizensestraat 2, Randwijk;
2. Verzoek om herziening van het bestemmingsplan d.d. 7 oktober 2008.

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

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

Onderwerp: Afwijzing verzoek om herziening bestemmingsplan
Ooijhuizensestraat 2, Randwijk

Ons kenmerk: 14RV000018

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 12 / 13

Elst, 25 maart 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 8 oktober 2008 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan van ID Planontwikkeling. Het verzoek betreft de bouw van 9 (geschakelde) woningen en 1 vrijstaande woning na sloop van 1.737 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een mestilo van 324 m² op het perceel Ooijhuizensestraat 2, Randwijk.

Omdat het verzoek niet past binnen het beleid voor functieverandering en landschappelijk niet wenselijk is op deze locatie stuurden wij op 30 juni 2009 aan ID Planontwikkeling een brief met het voornemen tot afwijzing. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Op 2 juli 2009 ontvingen wij van ID planontwikkeling een brief, dat het formele verzoek (d.d. 7 oktober 2008) voor de Ooijhuizensestraat 2, Randwijk is overgedragen aan Stichting het Lijdensche Fonds voor Kerk en Zending (initiatiefnemer).

Op verzoek van de initiatiefnemer is het verzoek aangehouden en het voornemen tot afwijzing niet doorgezet.

Afgelopen jaren zijn er voor deze locatie verschillende informatieverzoeken ingediend. Omdat ook de informatieverzoeken negatief zijn beoordeeld adviseren wij het formele verzoek formeel af te handelen. Op 2 januari 2014 informeerden wij de initiatiefnemer over het hervatten van het voornemen tot afwijzing, ook is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld het verzoek in te trekken. In dat geval zou een raadsbesluit niet nodig zijn en zouden er geen leges in rekening worden gebracht. Op 31 januari 2014 gaf de initiatiefnemer aan het formele verzoek niet in te willen trekken.

Op 24 februari 2014 verzonden wij aan de initiatiefnemer een brief met het voornemen tot afwijzing. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Binnen de termijn ontvingen wij geen zienswijze. Het verzoek kan formeel worden afgewezen door de raad.

2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen of een aanvraag hiervoor af te wijzen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Besluitvorming door de raad op het formele verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

4. Argumenten en alternatieven

Beleid

Op basis van zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid voor "functieverandering" zijn er voor de betreffende locatie mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Op basis van het geldende beleid zijn er na sloop van alle voormalige agrarische bebouwing (exclusief bedrijfswoning) de volgende bouwmogelijkheden:

- Maximaal 3 woningen in één bestaand bijgebouw of
- 1 woning in één bestaand bijgebouw en max. 2 woningen in één nieuw woongebouw of
- Maximaal 3 woningen in één nieuw woongebouw of
- Maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen.

Het ingediende plan (9 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning) voldoet niet aan de kaders van zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid voor functieverandering.

Landschap / Stedenbouw

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 9 (geschakelde) woningen en één vrijstaande woning. De geschakelde woningen zijn met de voorzijde op de dijk georiënteerd, de vrijstaande woning op de Ooijhuizensestraat. De geschakelde woningen hebben een hoogte van 4 lagen, waardoor zij boven de dijk uitkomen en vanuit een tweede leefruimte zicht hebben op de Rijn en uiterwaarden. Wij zijn van mening dat de opzet en uitwerking van het ontwerp zal leiden tot een ernstige inbreuk op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, omdat:

- De stedenbouwkundige opzet is geënt op een stedelijke verschijningsvorm (relatie met landschap/dijk, oriëntatie, verkaveling, massa en architectonische uitwerking), niet passend bij de landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten van het gebied;
- De hoogte en het volume, alsmede het aantal woningen, leidt tot het ontstaan van een nieuw buurtschap in deze open, landelijke omgeving;
- Het plan vormt een gebiedsvreemd incident, maar kan ongewenst ook leiden tot precedentwerking;
- Het gehele plan wordt verkaveld en vrijwel geheel uitgegeven, wat leidt tot langgerekte achtertuinen. In het plan wordt op geen enkele wijze voldaan aan de voorwaarde van landschappelijke inpassing en natuurcompensatie;
- Door de gekozen oriëntatie van de woningen op de dijk, wordt een onduidelijke ontsluitingsstructuur gecreëerd (benadering vanaf de achterzijde);
- Het plan leidt niet tot een significante afname van "steen" (c.q. het verminderen van de versterking) op de locatie, één van de belangrijkste beleidsdoelstellingen om een dergelijke functiewijziging toe te staan.

Conclusie

Het plan voldoet op geen enkele wijze aan de vereisten om te komen tot een in dit kwetsbare, maar waardevolle landschap ingepast plan. Medewerking is vanuit beleid, landschap en stedenbouwkundig oogpunt nadrukkelijk niet gewenst.

Horen

Op basis van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De initiatiefnemer heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

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

Na besluit conform voorstel, wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van uw besluit.

6. Communicatie

Na behandeling, wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van uw besluit.



7. Kosten, baten en dekking

De leges voor bestemmingsplanherziening worden gefaseerd geheven. Op grond van de legesverordening 2008, tarieventabel 2008 is – voor het in behandeling nemen van het verzoek – de eerste fase van de leges geheven. De tweede en derde fase worden, na besluit conform voorstel niet meer geheven.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
de gemeentesecretaris, de burgemeester

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Luchtfoto Ooijhuizensestraat 2, Randwijk;
2. Verzoek om herziening van het bestemmingsplan d.d. 7 oktober 2008.

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

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