

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98'

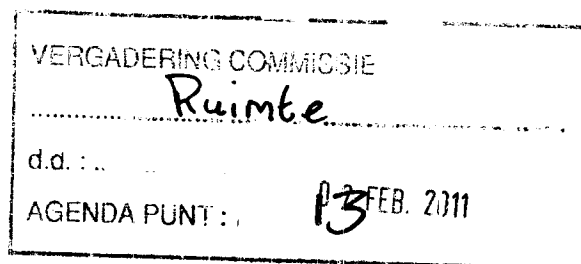
Ons kenmerk: 10rv000128

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: **12**

Elst, 23 november 2010

AAN DE RAAD



1. Samenvatting

Op 5 maart 2010 ontvingen wij van de heer Jansen een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. De heer Jansen wil op het perceel aan de Tielsestraat 98 in Valburg een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak realiseren.

Op 24 augustus 2010 besloot u het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn ontvingen wij twee zienswijzen.

Er wordt voorgesteld dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regime voor verschuiving van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98 in Valburg

4. Argumenten en alternatieven

• Inhoudelijk

Stedenbouw

Het plangebied ligt aan de entree van Valburg en aan het historische lint van de invalsweg. Daarom is afstemming op de karakteristiek van de omgeving belangrijk. Door verschuiving van het bouwvlak komt de woning in de rooilijn van de belendingen te liggen. De Tielsestraat wordt hierdoor beter begeleid.

De belendingen zijn zeer kleinschalig. De woning is, gezien de schaal en maat van de bouwmassa, afgestemd op de belendingen. Het verzoek is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Welstand

De Welstandscommissie Overbetuwe adviseerde positief over het verzoek van de initiatiefnemer. Het verzoek voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bodem

De initiatiefnemer liet voor het plangebied een bodemonderzoek uitvoeren. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem nagenoeg schoon is. De bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het verzoek



Milieuhygiënische aspecten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het verzoek.

De initiatiefnemer liet een akoestisch onderzoek uitvoeren naar het wegverkeerslawaai van de Tielsestraat. Hieruit bleek dat voor de zuidgevel van de woning niet kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid staan echter toe om onder voorwaarden een hogere waarde vast te stellen. In voorliggend geval wordt voldaan aan de criteria uit de Nota hogere grenswaarden (onderdeel gemeentelijk geluidsbeleid). Daarom stelden burgemeester en wethouders een hogere waarde vast.

Archeologie

De initiatiefnemer liet voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitvoeren. Uit dit onderzoek bleek dat een vervolg onderzoek niet nodig is. Wel dient in de omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht te worden opgenomen om het documenteren van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

- *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' met bijbehorende stukken lag vanaf donderdag 2 september 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

De zienswijze van inspreker 1 leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze van inspreker 2 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn ook enkele ambthalfve aanpassingen van het bestemmingsplan.

Voor een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen en de aanpassingen wordt verwezen naar het bijgevoegde 'Rapport zienswijzen Valburg, Tielsestraat 98'.

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

Na de gewijzigde vaststelling hebben de provincie Gelderland en de VROM-inspectie zes weken de tijd om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

Daarna wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

U kunt de provincie Gelderland en de VROM-inspectie verzoeken om eerder te mogen starten met de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan. Hiermee kunt u de proceduretijd bekorten.

6. Communicatie

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' wordt gepubliceerd in 'Het Gemeente Nieuws' en de Staatcourant. De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.



7. Kosten, baten en dekking

De kosten van deze planologische procedure zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen Valburg, Tielsestraat 98;
2. Bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98;
3. Zienswijzen;
4. Besluit vaststelling hogere waarde, vanwege het wegverkeerslawaai van de Tielsestraat

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: D.H.H.J. van Hal, tel.: (0481) 362300,
email: D.vanHal@overbetuwe.nl

