

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
Valburg, Tielsestraat 98

Ons kenmerk: 10rb000158

Nr. 12

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 5 januari 2011;

gelet op artikel(en) 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' vanaf donderdag 2 september 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;

dat op dit plan binnen de genoemde periode twee zienswijzen zijn ingekomen

dat hierop het 'Rapport zienswijzen Valburg, Tielsestraat 98' is opgesteld.

b e s l u i t :

Het 'Rapport zienswijzen Valburg, Tielsestraat 98 vaststellen;

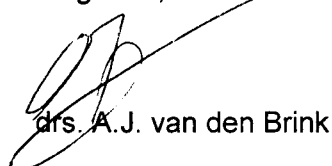
Het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' analoog vaststellen;

Het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' digitaal vaststellen, bestaande uit planobjecten die verwerkt zijn in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.1734.0088VALBtielstr98-ONTD met de bijbehorende bestanden;

De provincie Gelderland en de VROM-inspectie verzoeken om eerder het vaststellingsbesluit van het gewijzigde bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' te mogen publiceren.

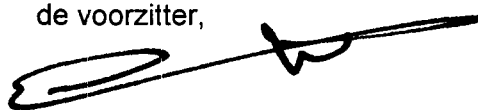
Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 22 februari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD;
de griffier,



drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,



E. Tuijnman.





Rapport Zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98

23 november 2010

Vastgesteld door de raad op 22 februari 2011

Rapport zienswijzen 'Bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98'

INHOUD

1. Inleiding

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

4.2 Ambtelijke aanpassingen

5. Conclusie

6. Vaststelling rapport zienswijze

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het verschuiven van het bouwvlak om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 1 september 2010. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 2 september 2010 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn twee zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 In artikel 1 van het bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98' wordt een aantal begrippen verschillend omschreven. Het gaat om de begrippen 'bestemmingsgrens' en 'bijgebouw'. Verzocht wordt om een eenduidige uitleg danwel één begrip te verwijderen.
- 1.2 Doordat de bouwgrens verder naar voren komt te liggen, verdwijnt bij realisatie van bebouwing in het bouwvlak het zicht uit de keuken op de Tielsestraat en het daaraan gelegen pleintje. De woning op het perceel aan de Tielsestraat 92 komt verstopt te liggen achter de nieuw te bouwen woning.

Een woning van deze omvang en allure kort op de Tielsestraat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij een statige woning hoort een ruime voortuin. Het geldende bestemmingsplan 'Valburg' voorziet in een ruime voortuin.

Volgens de gemeente wordt door het verschuiven van het bouwgrens invulling gegeven aan het optimaal gebruiken van de aanwezige ruimte binnen de bebouwingscontour. Er worden geen ruimtelijk motieven aangedragen waarom dit in het geldende bestemmingsplan niet het geval was. Het geldende bestemmingsplan houdt wel rekening met de naastgelegen bebouwing. Verzocht wordt om de bouwgrens aan te passen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Valburg'.
- 1.3 De economische uitvoerbaarheid is onvoldoende zeker gesteld. In hoofdstuk 7 van de toelichting staat dat kosten via leges worden doorberekend aan de initiatiefnemer. De planschaderisicoanalyse en de afdekking hiervan ontbreekt. Verder is niet bekend of

hiervoor een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Verzocht wordt om deze informatie alsnog toe te voegen.

- 1.4 In artikel 1.37 van het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' wordt het peil omschreven. Het perceel aan de Tielsestraat 92 ligt lager dan de openbare weg. Het is niet duidelijk of het perceel aan de Tielsestraat 98 in geaccidenteerd terrein ligt. Op hoging van dit perceel wordt niet wenselijk geacht. Verzocht wordt om voor het plangebied het peil vast te stellen dat voldoende recht doet aan de ligging van het perceel aan de Tielsestraat 92.

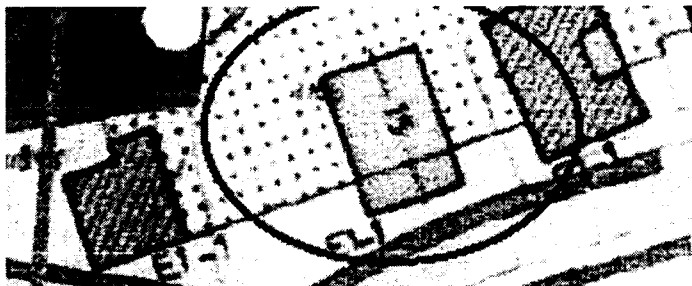
Reactie:

- 1.1 Het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' betreft alleen een verschuiving van het bouwvlak. Verder sluit het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' zoveel mogelijk aan op het geldende bestemmingsplan 'Valburg'. Dit geldt ook voor de begripsomschrijvingen. Daarom worden het begrip bestemmingsgrens onder artikel 1.9 en het begrip bijgebouw onder artikel 1.13 verwijderd.

De zienswijze leidt op dit punt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze is het van belang om inzicht te krijgen in de planologische geschiedenis van het perceel aan de Tielsestraat 98.

In het bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980' was al een bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen op het perceel aan de Tielsestraat 98. De maximaal toegestane goothoogte bedroeg 3,5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte bedroeg 8 meter. De afstand van het bebouwingsvlak tot de Tielsestraat bedroeg ongeveer 4 meter.

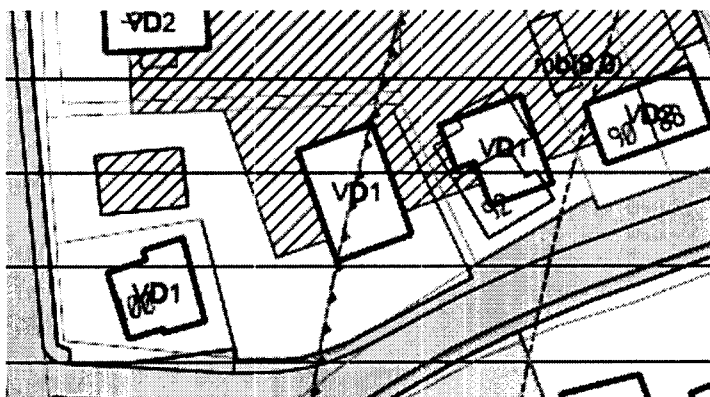


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980'

Op 1 november 2007 ontvingen wij een principe bouwaanvraag voor het perceel aan de Tielsestraat 92. Deze principe bouwaanvraag hield het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een woning in. De nieuw te bouwen woning zou in de rooilijn van de woningen aan de Tielsestraat 88 en 90 worden gebouwd. Wij pasten het voorontwerpbestemmingsplan hierop aan.

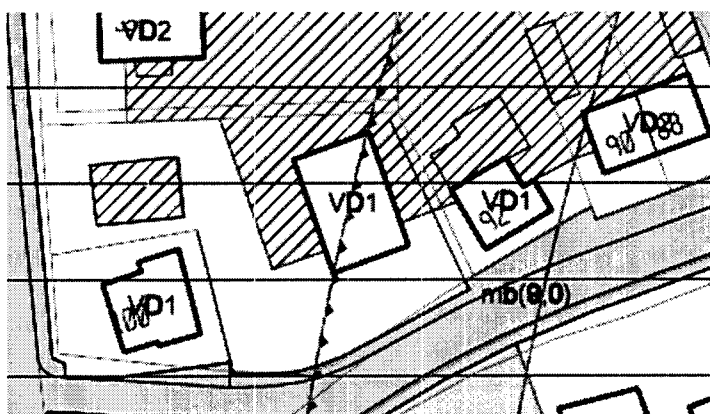
Tevens pasten wij de ligging van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98 aan, zodat deze woning ook in de rooilijn van de woningen aan de Tielsestraat 88 en 90 zou worden gebouwd.

Op 8 januari 2008 verleenden wij een vergunning van het slopen van het pand aan de Tielsestraat 92.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Valburg'

Op 3 november 2008 kochten insprekers het pand aan de Tielsestraat 92. Zij zagen af van de sloop en nieuwbouwplannen en vroegen bouwvergunning aan voor vergroten van de bestaande woning. Op 5 maart 2009 verleenden wij de gevraagde bouwvergunning. Daarom pasten wij het ontwerpbestemmingsplan hierop aan. Wij draaiden de verschuiving van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98 per abuis niet terug.



Uitsnede verbeelding vastgesteld bestemmingsplan 'Valburg'

Doordat de woning op het perceel aan de Tielsestraat 92 niet wordt gesloopt, is gezien de bocht van de Tielsestraat de terugliggende positie van het bouwvlak aan de Tielsestraat 98 niet gewenst. De Tielsestraat wordt dan onvoldoende begeleid, wat gezien de afstand tot de zijdelingse belendingen tot een te grote breuk leidt in het doorlopen van de rooilijn. De meer naar voren gelegen positie van de woning aan de Tielsestraat 98, in de rooilijn van de woningen aan de Tielsestraat 92 en 100, begeleidt de Tielsestraat beter. Een ligging evenwijdig aan de perceelsgrens is niet noodzakelijk. De bouwmassa moet zijn eigen positie zoeken die optimaal de bocht van de Tielsestraat begeleid en daarmee de rooilijn versterkt.

Insprekers geven aan dat bij een woning van deze omvang en allure een ruime voortuin hoort. Zij motiveren echter niet waarom bij deze woning een ruime voortuin hoort. Wij achten de ligging van de woning aan de Tielsestraat 98 in de rooilijn van de woningen aan de Tielsestraat 92 en 100 belangrijker dan de diepte van de voortuin. De voortuin heeft ter plaatse van de woning overigens een diepte van minimaal 5 meter en maximaal 7 meter.

Door realisatie van de beoogde woning aan de Tielsestraat 98 zal het uitzicht vanuit de woning die insprekers op het naburige perceel bewonen verminderen. Via het perceel aan de Tielsestraat 98 hebben insprekers ook uitzicht op het pleintje aan de Tielsestraat. Dat uitzicht zal door de beoogde woning grotendeels teniet worden

gedaan. Er bestaat, op grond van vaste jurisprudentie, evenwel geen recht op vrij uitzicht over een naburig perceel.

Voorts wegen wij mee dat het bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980' van kracht was toen insprekers het pand op het perceel aan de Tielsestraat 92 kochten. Op basis van dit bestemmingsplan was zondermeer een vrijstaande woning mogelijk op het perceel aan de Tielsestraat 98, waarbij de afstand tot de Tielsestraat minimaal 4 meter bedroeg. Verder wegen wij mee dat het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' ten opzichte van het bouwvlak in het thans geldende bestemmingsplan 'Valburg' met ongeveer 3 meter naar voren is geschoven.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van insprekers betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.3 De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over de kosten die met de bestemmingsplanprocedure samenhangen. Daarnaast wordt er ook altijd een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Zo ook in dit geval. De initiatiefnemer verklaarde zich hiermee bereid om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanherziening de eventueel daaruit voortvloeiende (voor vergoeding in aanmerking komende) planschade te vergoeden. Initiatiefnemer is niet verplicht een planschaderisicoanalyse uit te voeren.

Door het sluiten van deze overeenkomsten zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Beide overeenkomsten maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.4 In artikel 1.37 van het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' wordt aangegeven hoe het peil in verschillende situaties wordt bepaald. Hoe het peil in het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' wordt bepaald, is exact hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan 'Valburg'.

Het peil is van belang bij het bepalen van de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk. Vanaf welk punt de goot- en bouwhoogte worden bepaald hangt af van de feitelijke situatie ter plaatse. Zo wordt bij overige bebouwing in geaccidenteerd terrein de hoogte gemeten van de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de voorgevel en voor bebouwing in niet geaccidenteerd terrein ligt het peil op 0,35 meter boven de kruin van de weg.

Anders dan een verschuiving van het bouwvlak wijzigen de mogelijkheden op het perceel aan de Tielsestraat 98 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Valburg' niet. Wij zien daarom geen aanleiding om in het kader van het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' een peil van het plangebied te bepalen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 De situering van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98 in het geldende bestemmingsplan 'Valburg' is bewust gekozen. Het perceel aan de Tielsestraat 98 ligt

te midden van een vijftal oude panden. Deze panden staan in een driekwart cirkel. Door het verschuiven van het bouwvlak komt de geplande woning midden in deze cirkel te staan. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het geheel van deze panden.

- 2.2 Er is onderzoek gedaan geluidswaarden. Inspreker bestrijdt deze resultaten, omdat inspreker zelf hogere geluidswaarden heeft vastgesteld.
- 2.3 Het perceel aan de Tielsestraat 101 in Valburg is in gebruik als boerderij. Daarom moet het bouwvlak aan de Tielsestraat 98 zo ver mogelijk van de Tielsestraat blijven.
- 2.4 Door ophoging en asfaltering van de Tielsestraat zijn de woningen aan de Tielsestraat 92, 100 en 101 in een gat komen te staan. Grondwerkzaamheden om het perceel aan de Tielsestraat 98 op te hogen zijn gestart. Dit tast het oude aanzicht ernstig aan, omdat het ophogen van het perceel aan de Tielsestraat 98 benadrukt dat de woningen aan de Tielsestraat 92, 100 en 101 in een gat staan. Dit wordt bovendien versterkt, omdat de woning 3 tot 4 meter hoger dan de aangrenzende woningen.

Reactie:

- 2.1 Voor een reactie op 2.1 wordt verwezen naar de reactie onder 1.2. In deze reactie is uitgebreid ingegaan op de planologische geschiedenis van het perceel aan de Tielsestraat 98. Verder is ook ingegaan op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de verschuiving van het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98'.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.2 Inspreker stelt dat hij zelf veel hogere geluidswaarden heeft vastgesteld. Inspreker leverde echter geen deskundig onderzoek aan om zijn waarnemingen te onderbouwen.

Above acoustics voerde een akoestisch onderzoek uit voor de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning aan de Tielsestraat 98. Wij beoordeelden dit onderzoek. Wij vinden dat het onderzoek op juiste en deskundige wijze tot stand is gekomen. Daarom twijfelen wij niet aan de uitkomst van dit onderzoek. Nu inspreker geen inhoudelijke argumenten, noch een deskundig tegenadvies heeft overlegd, zien wij geen aanleiding de vastgestelde hogere geluidswaarden niet te baseren op het door Above acoustics uitgevoerde onderzoek.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.3 Op 9 september 1997 hebben wij voor de locatie Tielsestraat 101 aan H.C. Slebus een tijdelijke milieuvergunning verleend tot 1 januari 2000 voor het bedrijfsmatig houden van vee (25 melkkoeien, 10 jongvee, 5 vleeskalveren tot 6 maanden, 1 paard en 1 pony). Op 24 januari 2005 hebben wij overleg gehad met H. Slebus. Tijdens dit overleg is aangegeven dat per begin 2005 alle bedrijfsmatige activiteiten zijn verplaatst naar de Woutersdijk 1b in Valburg. Dit hebben wij schriftelijk bevestigd op 11 april 2005. Op 14 oktober 2005 is het perceel aan de Tielsestraat 101 in het kader van de Wet milieubeheer een milieucontrole uitgevoerd, waarbij gesproken is met D. Slebus. Tijdens de milieucontrole is geconstateerd dat er alleen hobbymatig agrarische activiteiten werden uitgevoerd. Dit is schriftelijk bevestigd op 10 november 2005.

In de onmiddellijke nabijheid van het perceel Tielsestraat 101 is al een burgerwoning aanwezig (dichtstbijzijnde woning). Het betreft de burgerwoning op het perceel aan

de Tielsestraat 99. Door de aanwezigheid van de deze burgerwoning worden bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel aan de Tielsestraat 101 reeds ernstig beperkt. Deze beperking wordt niet vergroot door het een verschuiving van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98. Overigens merken wij het volgende op.

De milieuvergunning van Tielsestraat 101 is per 1 januari 2000 vervallen. Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Tielsestraat 101. Er zijn wel hobbymatige activiteiten. De verschuiving van het bouwvlak op het perceel aan de Tielsestraat 98 vormt geen belemmering voor de hobbymatige agrarische activiteiten op het perceel aan de Tielsestraat 101.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.4 Al op grond van het geldende bestemmingsplan 'Valburg' kan het perceel aan de Tielsestraat worden opgehoogd ten behoeve van de bestemming 'wonen'. In het bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98' verschuift alleen het bouwvlak. Verder blijven de bouw mogelijkheden gelijk aan de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Valburg'.

Wij zijn van mening dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden. Hierbij verwijzen wij naar de reactie onder 1.2. Verder merken wij op dat bij een meer naar voren gelegen positie van het bouwvlak afstemming in schaal en maat van de bouw massa noodzakelijk is. Hierdoor wordt meer samenhang verkregen met de bebouwing in de omgeving. Daarbij is de in het bestemmingsplan gegeven maximaal toegestane goot- en bouw hoogte van respectievelijk 4 en 8 meter het absolute maximum. De woning voldoet aan deze maatvoeringen. De goothoogte van de woning is maximaal 4 meter en de bouw hoogte is maximaal 7,71 meter.

De nok van de 'deel' van het boerderijtype woning is voorzien van een wolfeind en is lager dan het voorhuis. Hierdoor is de bouw massa visueel verkleind en wordt een betere afstemming met de omgeving bereikt.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Het begrip bestemmingsgrens onder artikel 1.9 en het begrip bijgebouw onder artikel 1.13 worden verwijderd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- In hoofdstuk 7 "Economische uitvoerbaarheid" van de toelichting worden de zinnen "De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de functieverandering. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend" vervangen door de zin "Hiertoe heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten";
- Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan deze wetgeving;
- In artikel 1.14 wordt plankaat vervangen door verbeelding.

5. Conclusie

De reactie van inspreker 1 geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98'.

De reactie van inspreker 2 geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98'.

6. Vaststelling rapport zienswijze

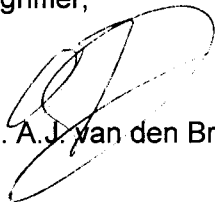
De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 februari 2011

De raad voornoemd,

de griffier,

drs. A.J. van den Brink



de voorzitter,

E. Tuijnman

