

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000707

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 5 oktober 2009		Onderwerp: Stenenkamerstraat 3 te Herveld	
Te besluiten: 1. In te stemmen met bijgevoegde memo 'Stenenkamerstraat 3, te Herveld' en deze voorleggen aan de Commissie Ruimte.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / M. Hemme		Status advies: openbaar	persbericht: nee
Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven		akkoord: ja	
Datum b&w-vergadering: 6 oktober 2009			
Advies (intern): N.v.t.		In raadscommissie: Ruimte/4 november 2009	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: -24 november 2009	
Middelen: N.v.t.		Regelgeving, delegatie of mandaat: Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: College		Sterstuk: Nee	
Aard bevoegdheid: Attributie (primair)			
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w
akkoord b/w

Bijlagen:
- Memo 'Stenenkamerstraat 3 te Herveld' d.d. 1 oktober 2009.



Toelichting

1. In-/aanleiding

Op 30 september jl is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld behandeld in de Commissie Ruimte. Naar aanleiding hiervan is verzocht om nadere informatie. In de bijgevoegde memo is een reactie geformuleerd op de vragen van de commissieleden.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het verkrijgen van een actueel planologisch regime aan de hand van een goedgekeurd en onherroepelijk bestemmingsplan voor de realisatie van drie appartementengebouwen aan de Stenenkamerstraat 3 te Herveld.

3. Argumenten

Voor de beargumentatie wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3 te Herveld'.

4. Advies:

N.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het raadsbesluit gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid binnen de genoemde termijn een beroep schrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Middelen

De te maken kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de exploitatieovereenkomst 'Stenenkamerstraat 3 te Herveld, d.d. 25 juni 2009. Eventuele planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemer. Eén en ander is vastgelegd in de planschadeovereenkomst 'Stenenkamerstraat 3 te Herveld', d.d. 25 juni 2009.

7. Te besluiten

1. In te stemmen met bijgevoegde memo 'Stenenkamerstraat 3, te Herveld' en deze voorleggen aan de Commissie Ruimte.





Memo

Aan : Leden van de Commissie Ruimte
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 09int00486
Datum : 1 oktober 2009
Betreft : Stenenkamerstraat 3 te Herveld

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Op 30 september jl is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld behandeld in de Commissie Ruimte. Naar aanleiding hiervan is verzocht om nadere informatie. In deze memo ontvangt u een reactie op de door u geformuleerde vragen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan in afwijking van het ontwerp vast te stellen. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een heel ander plan ontstaat, dient de wettelijke procedure (inspraak en zienswijzen) opnieuw te worden doorlopen.

Het aanpassen van de plankaart waarbij de grens van het bouwvlak van twee appartementengebouwen 0,5 meter wordt opgeschoven naar de voorzijde kan niet worden aangemerkt als het ontstaan van een geheel nieuw plan.

Enkele voorbeelden uit de jurisprudentie waarbij het gewijzigde plan niet is aangemerkt als een heel ander plan zijn: het toevoegen van de mogelijkheid tot horeca, het mogelijk maken van 20 woonwagendplaatsen in plaats van 12 en het toevoegen van twee extra bouwlagen.

In het zienswijzenverslag zijn de aanpassingen duidelijk vermeld. Ook staat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State open.

In bijlage 1 zijn de aanpassingen zoals voorgesteld op pagina 22 van het zienswijzenverslag uitgebreid met een motivering. Dit om inzichtelijk te maken wat de reden is voor de genoemde aanpassingen.

Massa van het gebouw/alternatieven

Tijdens de commissievergadering zijn vragen gesteld over de massa van de bebouwing en de eventuele alternatieven.

De bouwmassa bedraagt 2 lagen met een kap. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,5 meter. Dit is een bouwhoogte, welke vergelijkbaar is met een (reguliere) ééngezinswoning.

Het grootste deel van de kap van de te realiseren appartementengebouwen heeft een nokhoogte van circa 9,5 meter. Deze hoogte wijkt slechts in kleine mate af van andere woningen aan de Stenenkamerstraat. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een nokhoogte van circa 12,5 meter. Daarnaast hebben de twee aanwezige puntdaken een nokhoogte van circa 11,5 meter. Ten aanzien van de hogere nokhoogten is er sprake van ondergeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa.



In het geldende bestemmingsplan De Woerden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid zijn vier vrijstaande woningen toegestaan met een bebouwingshoogte van 11 meter. Het nu voorliggende plan wijkt hier een halve meter van af ten aanzien van de twee aanwezige puntdaken en 1,5 meter ten aanzien van het trappenhuis. Voor het overige is de hoofdmassa 1,5 meter lager.

Alternatieven in de zin van een verlaging van bijvoorbeeld 1 meter zijn niet haalbaar. Er moet rekening worden gehouden met het bouwbesluit en woonkeur. Ingrijpendere alternatieven zijn uiteraard mogelijk: maximaal twee bouwlagen, maximaal 2 appartementengebouwen, 3 vrijstaande woningen, etc. In dat geval is er echter sprake van een compleet ander plan. Het nu voorliggende plan is ingediend door de initiatiefnemer. Het plan is beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden. Binnen het plan worden 24 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan 12 in de betaalbare sector. Dit op basis van de KAN-normering en conform het door de Gemeenteraad vastgestelde beleid.

Communicatie

Het college heeft op 2 juni 2009 besloten af te zien van de inspraakprocedure conform de mogelijkheden van de inspraakverordening. Dit met als achtergrond de versnelling van de procedure. Op maandag 6 juli heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavond konden vragen gesteld worden. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 11 juni 2009 ter inzage. Gedurende deze periode was het mogelijk om zienwijzen kenbaar te maken.

Vanuit de ontwikkelaar zijn op eigen initiatief gesprekken geweest met de omwonenden. Hiervoor is een uitnodiging verzonden. Deze informatieavond heeft plaatsgevonden op 6 mei jl.

Toelichting omtrent de bezonning

Door de architect is een schaduwprojectie gemaakt. Hierop is ten aanzien van vier maanden op vier tijdstippen te zien hoe de schaduwvorming is bij realisatie van de appartementengebouwen. Voor dezelfde momenten is een berekening gemaakt rekening houdend met de huidige situatie.

Een berekening ten aanzien van de vier woningen die mogelijk kunnen worden gemaakt met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is niet gemaakt. Dit vanwege het feit dat er geen concreet plan ligt en dus ook hoogtes en afstanden tot perceelsgrenzen bekend zijn. Een objectieve berekening is dan ook niet mogelijk.

De schaduwprojectie is als bijlage bijgevoegd.

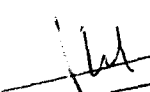
Gewekte verwachtingen

Tijdens de commissievergadering is gevraagd naar een toelichting ten aanzien van gewekte verwachtingen. In het geldende bestemmingsplan 'De Woerden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op het moment dat (voor indiening van het voorliggende verzoek) gevraagd wordt naar de mogelijkheden op het betreffende perceel, zal men geïnformeerd zijn over de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Een concreet plan ten behoeve van vier vrijstaande woningen is echter nooit ingediend.

Bijlagen

- Bijlage 1 Aanpassingen met motivatie
- Bijlage 2 Schaduwprojectie

Vannuys het College van Burgemeester en Wethouders.


Wethouder R.C.

Bijlage 1

Voorgestelde aanpassingen met motivatie

Toelichting

- Pagina 3, paragraaf 1.1., alinea 2: de zinsnede "De bestaande bedrijfswoning op de hoek van de Hoofdstraat en de Stenenkamerstraat blijft gehandhaafd" is verwijderd.	- Ambtelijke aanpassing
- Pagina 7, paragraaf 2.2., alinea 2: de zinsnede "Dit geldt bijvoorbeeld voor de woning op het perceel Stenenkamerstraat 11, onderdeel van een 2-1 kap woning ten zuiden van de planlocatie" is verwijderd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 70 van het zienswijzenverslag
- Pagina 15, paragraaf 4.1, alinea 2: de zinsnede "(inclusief de bestaande bedrijfswoning). Ter plekke van de onderhavige planlocatie kunnen dus onder voorwaarden 3 woningen gerealiseerd worden." is verwijderd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 40 van het zienswijzenverslag
- Pagina 15, paragraaf 4.2: de zinsnede "in verband met de ontsluiting" is verwijderd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 70 van het zienswijzenverslag
- Pagina 16, paragraaf 4.3, alinea 2: de zinsnede "Aan de zijde van de langzaamverkeersverbinding wordt een groene afscheiding gerealiseerd" wordt verwijderd.	- Ambtelijke aanpassing
- Pagina 17: De meest recente situatieschets is toegevoegd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 65 van het zienswijzenverslag
- Pagina 17 en 18: De maatgevingen zijn aangepast.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 65 van het zienswijzenverslag
- Pagina 18, paragraaf 5.2, alinea 2: "trottoir" is vervangen door "de Stenenkamerstraat"	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 45 van het zienswijzenverslag
- Pagina 18, paragraaf 5.2, alinea 4 is aangepast.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 70 van het zienswijzenverslag
- Pagina 18 en 19: meest recente gevelbeelden zijn toegevoegd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 65 van het zienswijzenverslag
- Pagina 19, paragraaf 5.4, alinea 2 is aangepast.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer/mevrouw De Wolf, vermeld onder punt 70 van het zienswijzenverslag
- Paragraaf 7.3: 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is verwijderen.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 63 van het zienswijzenverslag
- Enkele tekstuele aanpassingen	- Ambtelijke aanpassingen

Regels

- Artikel 1.19 is aangepast.	- Ambtelijke aanpassing (aanpassing van de begripsomschrijving 'bouwwijze')
- Artikel 3.3.1 is aangepast.	- Ambtelijke aanpassing
- Artikel 3.2 wordt opgenomen als sublid bij artikel 3.1.	- Ambtelijke aanpassing in verband met SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen)
- Artikel 3.3.2 c is verwijderd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 51 van het zienswijzenverslag
- Artikel 3.3.4 van de regels ("woningen - bijgebouwen") is verwijderd.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 51 van het zienswijzenverslag
- Artikel 3.3.6 wordt aangepast.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 51 van het zienswijzenverslag
- Artikel 3.4.2 is aangepast.	- Naar aanleiding van zienswijze van de heer K. Turk, vermeld onder punt 51 van het zienswijzenverslag (artikel 3.4.2 is verwijderd)
- Enkele tekstuele aanpassingen.	- Ambtelijke aanpassingen

Plankaart

- De grens van het bouwvlak van de appartementengebouwen 2 en 3 wordt 0,5 meter opgeschoven naar de voorzijde.	- Dit in verband met de benodigde ruimte ten aanzien van minimaal vereiste oppervlakte en Woonkeur
--	--

schaduwprojectie appartementen aan de stenenkamerstraat te herveld



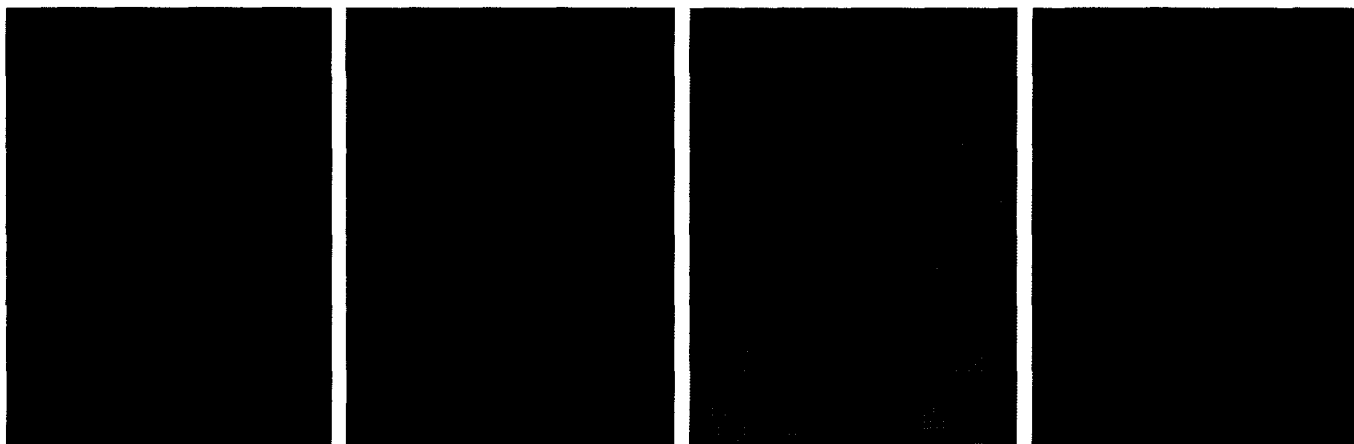
18.00 uur

15.00 uur

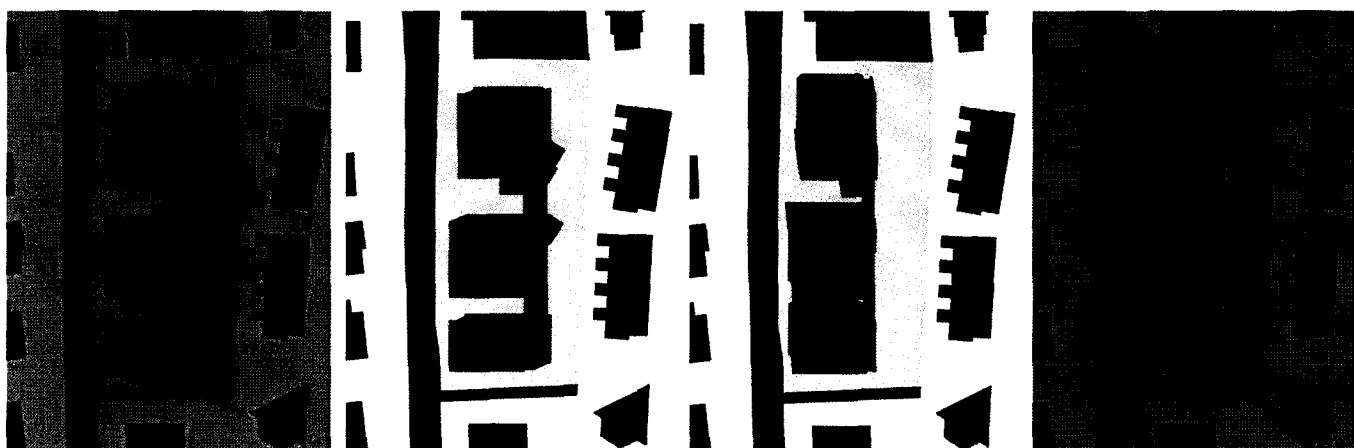
12.00 uur

9.00 uur

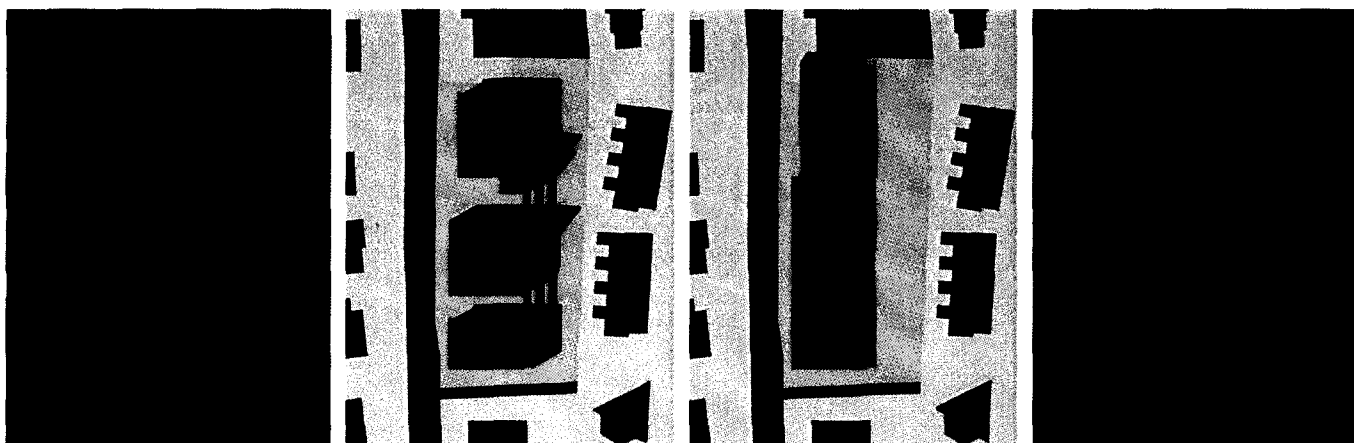
maart



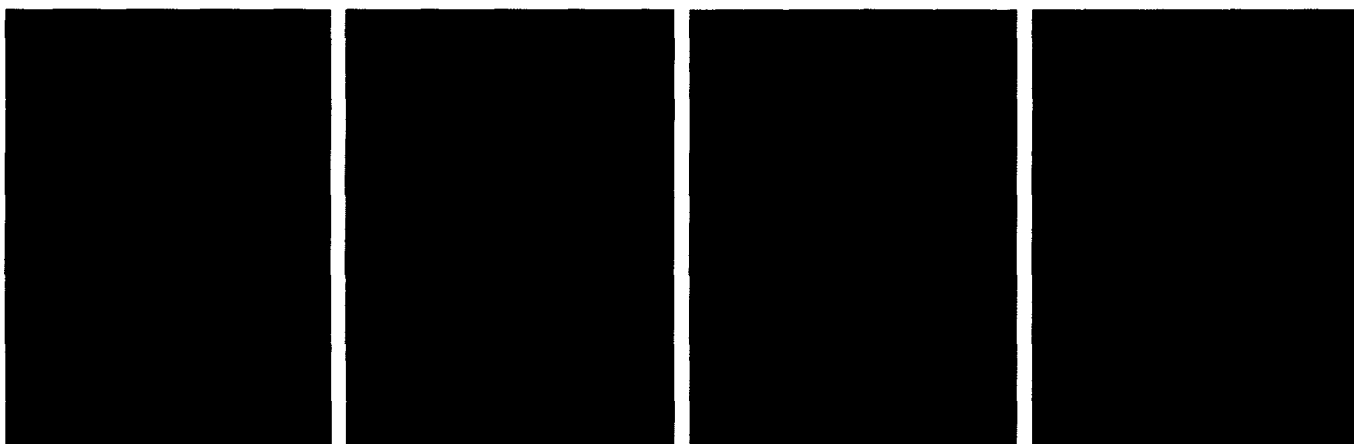
juli



september



december



schaduwprojectie bestaande bebouwing aan de stenenkamerstraat te herveld



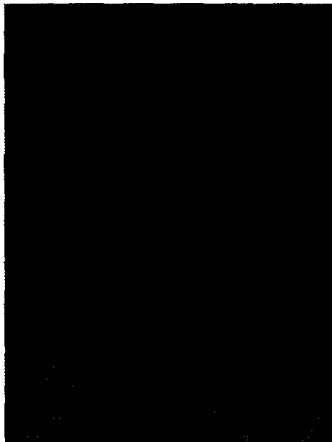
18.00 uur

15.00 uur

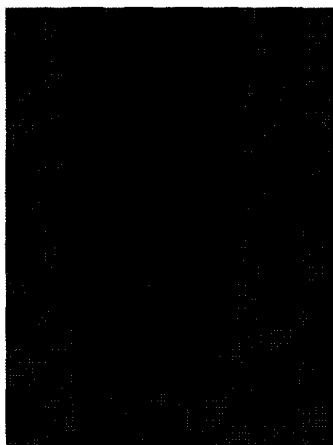
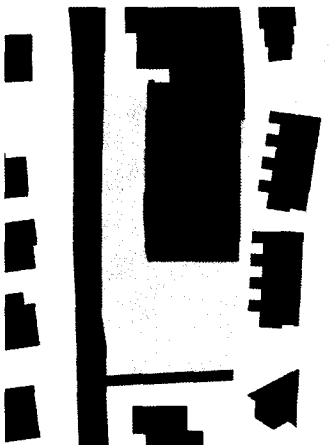
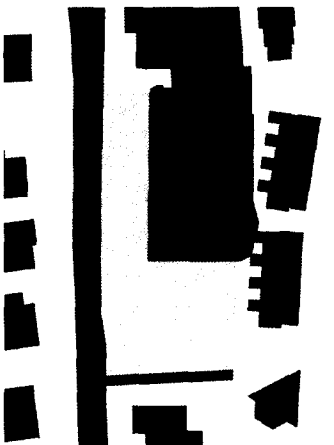
12.00 uur

9.00 uur

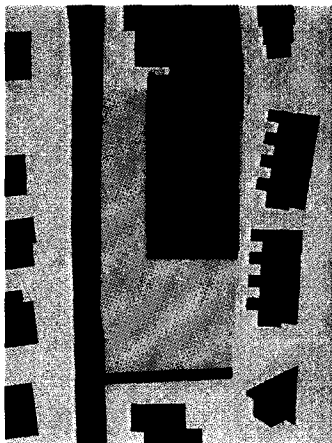
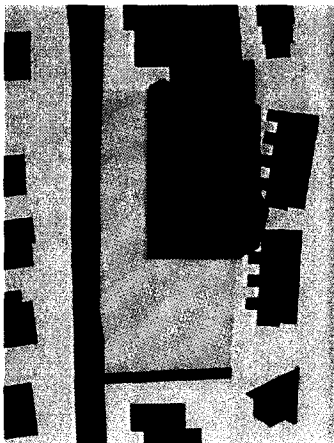
maart



juli



september



december

