

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000808

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 29 oktober 2009	Onderwerp: Verzoek voor bijgebouw aan Tielsestraat 115 te Valburg		
Te besluiten: 1. De gemeenteraad voorstellen het verzoek om herziening van het bestemmingsplan af te wijzen voor de realisatie van een bijgebouw (234 m ²) aan de Tielsestraat 115 2. Instemmen met bijgevoegde brief aan initiatiefnemer			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / A.H. van der Wielen		Status advies: openbaar	persbericht: nee
Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven		Datum b&w-vergadering: 10 november 2009	
Advies (intern): n.v.t.		In raadscommissie: Ruimte/ 6 januari 2010	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: 26 januari 2010	
Middelen: N.v.t.		Regelgeving, delegatie of mandaat: n.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: Raad Aard bevoegdheid: Attributie (primair)		Sterstuk: Nee	
	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 W&P			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

akkoord 10/11

Bijlagen:

1. Formeel verzoek voor herziening bestemmingsplan Tielsestraat 115
2. Luchtfoto Tielsestraat 115 te Valburg
3. Conceptbrief om de initiatiefnemers te informeren
4. Concept raadsvoorstel
5. Concept raadsbesluit

Toelichting

1. In-/aanleiding

Op 9 juli 2009 ontvingen wij het formele verzoek voor herziening van het bestemmingsplan aan de Tielsestraat 115 te Valburg. Dit voor de bouw van een schuur bij de bestaande burgerwoning. Het verzoek verwijst naar de oorspronkelijke schuur die lang geleden door brand is verwoest. Deze schuur willen zij herbouwen en heeft een grootte van circa 234 m².

2. Doelstelling en beoogd effect

Door het verzoek voor te leggen aan de raad en daarbij voor te stellen het verzoek af te wijzen, is er duidelijkheid over het wel of niet starten van een bestemmingsplanprocedure.

3. Argumenten

Het recent in werking getreden bestemmingsplan Valburg biedt ruimere mogelijkheden dan het hiervoor geldende plan. Dit bestemmingsplan is actueel; er is rekening gehouden met o.a. de huidige ruimtelijke, planologische en juridische ontwikkelingen waardoor de rechtszekerheid en flexibiliteit, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zo optimaal mogelijk is. Een bijgebouw behorend bij een burgerwoning aan de Tielsestraat 115 kan een maximale grootte hebben die hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is er de mogelijkheid voor een bijgebouw van 60, 90 of 120m². De Tielsestraat 115 is gelegen in de zone bijgebouwen waar een bijgebouw is toegestaan tot 90m². Een bijgebouw van circa 234m² is een aanzienlijke verruiming van de gebruikelijke oppervlakte van een bijgebouw bij een woning. Deze oppervlakte van een schuur is niet passend bij de functie wonen.

Er zijn geen mogelijkheden binnen het bestemmingsplan aanwezig, gezien de calamiteitsbepaling met een termijn van 3 jaar niet meer van toepassing is. Deze 3 jaren zijn al lang gepasseerd.

Horen aanvrager reactie

Op 9 oktober 2009 verzonden wij een brief aan de initiatiefnemer met het voornemen tot weigering van het verzoek. Op basis van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Op 21 oktober 2009 ontvingen wij een brief dat van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt wordt.

4. Advies:

- A** N.v.t.
- B** N.v.t.
- C** N.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Als u besluit om de gemeenteraad voor te stellen het verzoek af te wijzen. Wordt de aanvrager met bijgevoegde brief op de hoogte gebracht.

6. Middelen

Met het in behandeling nemen van het formele verzoek is de aanvrager de eerste fase verschuldigd van een bestemmingsplanherziening. Deze kosten zijn op grond van de geldende legesverordening in rekening gebracht.

7. Te besluiten

1. De gemeenteraad voorstellen het verzoek om herziening van het bestemmingsplan af te wijzen voor de realisatie van een bijgebouw (234 m²) aan de Tielsestraat 115
2. Instemmen met bijgevoegde brief aan initiatiefnemer

Onderwerp: Afwijzen verzoek om een bestemmingsplan voor de Tielsestraat 115 te Valburg

Ons kenmerk: 09rv000123

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 10 november 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De heer W.H.B.M. Litjens diende op 9 juli 2009 namens de heer C.J. Barten, een verzoek in voor herziening van het bestemmingsplan aan de Tielsestraat 115 te Valburg. Dit voor de bouw van een schuur bij de bestaande (burger)woning. Het verzoek verwijst naar de oorspronkelijke schuur die lang geleden door brand is verwoest. Deze schuur willen zij herbouwen en heeft een grootte van circa 234 m².

Er zijn geen mogelijkheden binnen het bestemmingsplan aanwezig, gezien de calamiteitsbepaling met een termijn van 3 jaar niet meer van toepassing is. Deze 3 jaren zijn al lang gepasseerd.

Op 9 oktober 2009 verzonden wij een brief aan de initiatiefnemer met het voornemen tot weigering van het verzoek. Op basis van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht is de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Op 21 oktober 2009 ontvingen wij een brief dat van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt wordt.

2. Waarom naar de raad

Het afwijzen van een verzoek om een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad (artikel 3.9 Wro).

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Na besluit van de raad is er duidelijkheid over het wel of niet starten van een bestemmingsplanprocedure om het verzoek van de initiatiefnemer mogelijk te maken.

4. Argumenten en alternatieven

Het recent in werking getreden bestemmingsplan Valburg biedt ruimere mogelijkheden dan het hiervoor geldende plan. Dit bestemmingsplan is actueel; er is rekening gehouden met o.a. de huidige ruimtelijke, planologische en juridische ontwikkelingen waardoor de rechtszekerheid en flexibiliteit, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zo optimaal mogelijk is. Een bijgebouw behorend bij een burgerwoning aan de Tielsestraat 115 kan een maximale grootte hebben die hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is er de mogelijkheid voor een bijgebouw van 60, 90 of 120m². De Tielsestraat 115 is gelegen in de zone bijgebouwen waar een bijgebouw is toegestaan tot 90m². Een bijgebouw van circa 234m² is een aanzienlijke verruiming van de gebruikelijke oppervlakte van een bijgebouw bij een woning. Deze oppervlakte van een schuur is niet passend bij de functie wonen.

Er zijn geen mogelijkheden binnen het bestemmingsplan aanwezig, gezien de calamiteitsbepaling met een termijn van 3 jaar niet meer van toepassing is. Deze 3 jaren zijn al lang gepasseerd.



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

Na besluit conform voorstel wordt de afwijziging van het bestemmingsplan gepubliceerd. Na publicatie is bezwaar mogelijk en vervolgens is er de mogelijkheid voor beroep bij de Raad van State.

6. Communicatie

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

7. Kosten, baten en dekking

Op grond van de legesverordening 2008, tarieventabel 2009 zijn – voor het in behandeling nemen van het verzoek – leges geheven. De leges voor bestemmingsplanherziening worden gefaseerd 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.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Verzoek initiatiefnemer d.d. 8 juli 2009, ontvangen 9 juli 2009
2. Luchtfoto (2009)
3. Collegevoorstel d.d. 29 oktober 2009 en –besluit d.d. 10 november 2009

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362198, email: t.vanderwielen@overbetuwe.nl





Phijffer advocaten
de heer W.H.B.M. Litjens,
Postbus 1125
6501 BC NIJMEGEN

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
Onderwerp:		CONCEPT	10 november 2009	
Tielsestraat 115, voornemen tot afwijziging		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
		A.H. van der Wielen	(0481) 362198	geen

Geachte heer Litjens,

Op 9 juli 2009 ontvingen wij uw verzoek om informatie voor de locatie Tielsestraat 115 te Valburg. U wilt op deze locatie een bijgebouw realiseren van circa 234 m². Op 8 oktober 2009 lieten wij u per brief weten dat uw verzoek niet past binnen ons beleid. U heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Het college heeft aangegeven uw verzoek af te willen wijzen. Het definitieve besluit hierover neemt de gemeenteraad. Voordat de gemeenteraad een besluit neemt over uw verzoek, wordt het verzoek besproken door de commissie Ruimte. Waarschijnlijk bespreekt de commissie Ruimte uw verzoek op 6 januari 2010. Deze datum is onder voorbehoud. Op het moment dat de agenda van de commissie Ruimte definitief is en uw verzoek wordt besproken, krijgt u een uitnodiging voor de commissievergadering.

Bent u het hier niet mee eens?

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in zowel Het Gemeentenieuws als op de website van de gemeente Overbetuwe. Als u het niet eens bent, stuurt u dan binnen 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd een bezwaarschrift naar burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe, Postbus 11, 6660 AA in Elst. U moet in uw bezwaarschrift uw naam en adres, de datum en een omschrijving van dit besluit zetten. Ook moet u zeggen waarom u het niet eens bent met dit besluit. Vergeet u ook niet uw bezwaarschrift te ondertekenen!

Voorlopige voorziening

Soms kunt u niet wachten op het besluit over uw bezwaarschrift. U kunt dan bij de Voorzieningenrechter bij de rechtbank Arnhem om een voorlopige voorziening vragen. Dat kan alleen als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank Arnhem is: Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Houdt u er rekening mee dat u hiervoor moet betalen!



Heeft u nog vragen?

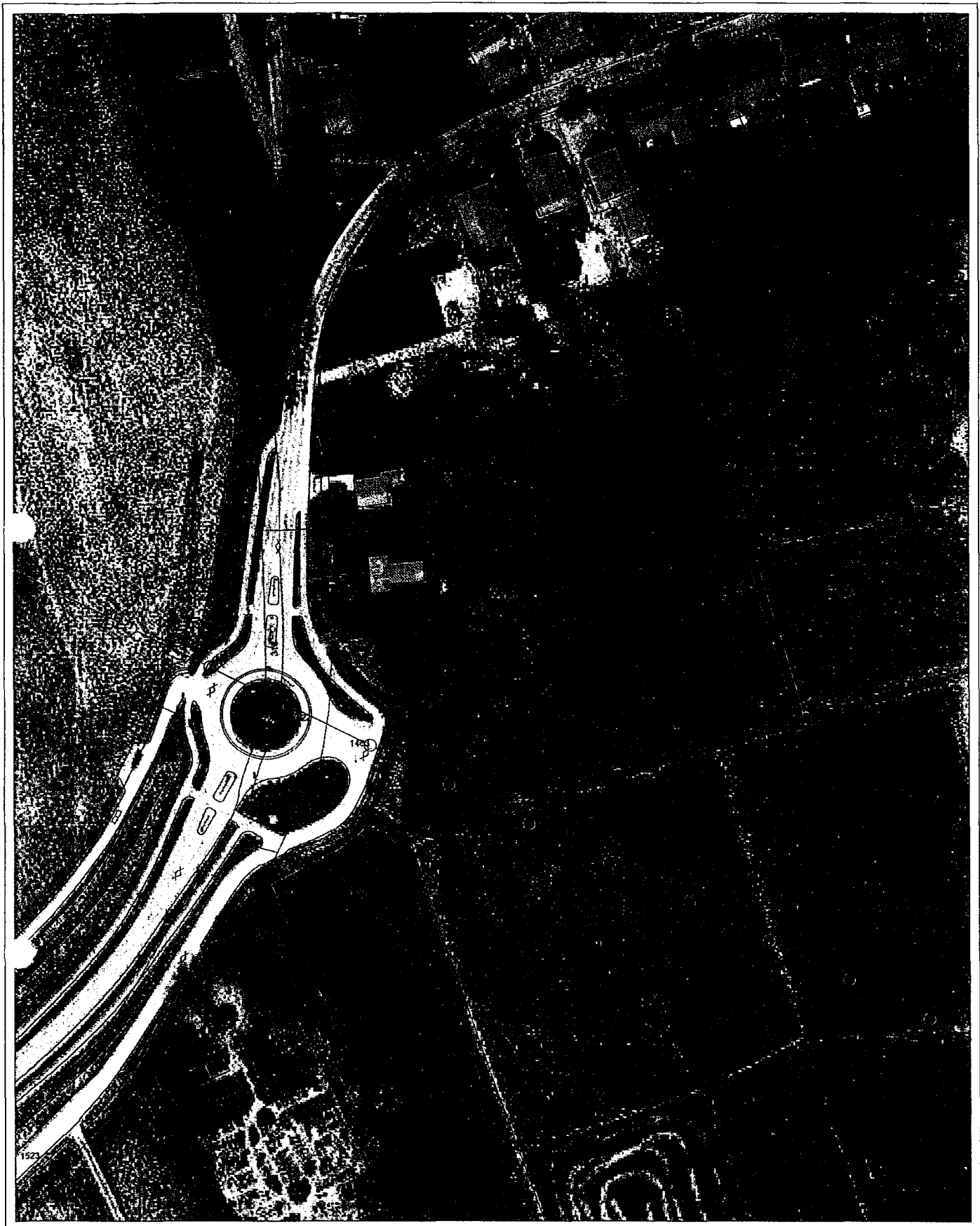
Deze brief bevat uitsluitend informatie. Hiertegen is geen bezwaar mogelijk. Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met A.H. van der Wielen op telefoonnummer (0481) 362 198 of per e-mail via t.vanderwielen@overbetuwe.nl.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
het hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.F.M. Hollander

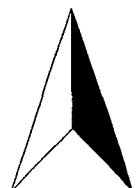
Afschriften:
A.H. van der Wielen



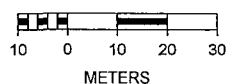
Gemeente Overbetuwe



N



SCALE 1 : 1.500



maandag 14 september 2009 11:58

Gemeente Overbetuwe				
Ingek. - 9 JULI 2009				
Inschrijfno. 0910K10895				
Gescand: 8				
Ovb. ja/nee				
Afdeling:				RC?
				BP

Gemeente Overbetuwe
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 11
6660 AA ELST

phijffer **advocate**

mr A.G.W. Leysen
RECHTSANWALT

mr W.H.B.M. Litjens
MEDIATOR

mr A. Kuipers

mr R.S. Teekens

mr K.W.A. Wools

mw mr I. Diepenbach

mw mr T.C. Henniphof

Onze ref.: Barten / KDO verzoek om herziening bestemmingsplan
280390/MT

Uw ref.:

Elst, 8 juli 2009

Geacht College,

Middels deze verzoek ik u namens de heer C.J. Barten, wonende aan de Tielsestraat 115 te 6675 AC Valburg, om het verlenen van vrijstelling op het bestemmingsplan "Valburg", ten behoeve van de bouw van een schuur op het perceel Tielsestraat 115 te Valburg, kadastraal bekend sectie I nr 405. Doelstelling is het herbouwen van een destijds door brand verwoeste schuur. Afmetingen en kenmerken van het exterieur zijn conform het destijds bestaande. De oorspronkelijke afmetingen zijn 18,6 x 12,6 meter + een afdak aan achterzijde van 2,5 meter diep. Goothoogte en nokhoogte zijn op de tekeningen vermeld.

Bijgaande foto's* tonen de schuur in oorspronkelijke staat en in de staat na de brand.

Ten behoeve van uw inzichten zijn bijgevoegd:

- 1 x foto bestaand oorspronkelijk
- 1 x foto na de brand
- situatietekening met afstanden tot belending en hoofdmaten
- plattegrond, inclusief hoofdmaten (blad 01)
- gevelaanzichten incl. hoogtematen (blad 02 en 03)

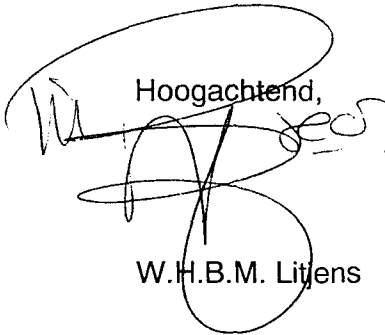
KANTOOR NIJMEGEN
Hendrik Hoogersstraat 2
Postbus 1125
6501 BC Nijmegen
Tel. +31 (0)24 3225245
Fax +31 (0)24 3600927

KANTOOR ELST
Aamsestraat 88a
6662 NK Elst
Tel. +31 (0)481 365252
Fax +31 (0)481 365255

E-mail info@phijffer.nl
www.phijffer.nl

STICHTING BEHEER DERDENGELDEN
PHIJFFER ADVOCATEN
Rabobank 11.94.67.100
BIC RaboNL2U
IBAN NL43RABO0119467100

Indien gewenst voorzie ik u uiteraard graag in een toelichting.


Hoogachtend,
W.H.B.M. Litjens