

Onderwerp: Bestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes

Ons kenmerk: 19rv000066

Nummer:

Elst, 18 februari 2020

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes voor de bouw van 57 grondgebonden woningen en 2 bouwkavels analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan Herveld, Tuyn van Limes vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan wordt tevens voor dit gebied vastgesteld als welstandsnota, zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, en als onderdeel van de Welstandsnota 2010;
6. Het Landschappelijk inpassingsplan solitaire kavels Tuyn van Limes vast te stellen.

2. Inleiding

De gemeente Overbetuwe is een exploitatieovereenkomst aangegaan met Bernulphus Vastgoed B.V. voor de ontwikkeling van een woningbouwplan bestaande uit 57 grondgebonden woningen en 2 bouwkavels op de locatie Tuyn van Limes in Herveld. Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken heeft er een ontwerpbestemmingsplan tot en met woensdag 29 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De procedure is thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het Beeldkwaliteitsplan en het Landschappelijk inpassingsplan zodat deze ook kunnen worden vastgesteld.

3. Doel en beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken dat op de locatie Tuyn van Limes in Herveld 57 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen en 2 bouwkavels gerealiseerd kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de Welstandsnota voor het betreffende gebied en is dan voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het toetsingskader bij de omgevingsvergunning.

4. Argumenten

1.1 De ambtelijke wijzigingen zijn in het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes opgenomen

De ambtshalve wijzigingen betreffen een aantal kleine ondergeschikte wijzigingen en correcties. De wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes. De wijzigingen leiden er niet toe dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie moet worden gelegd.

1.2 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Door 4 personen is een reactie ingediend met als kenmerk 'verweer op reactie Provincie Gelderland op gedane inspraakreacties'. De reacties zijn aangemerkt als een zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hebben voornamelijk

betrekking op het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de ingediende inspraakreacties. De zienswijzen leiden echter niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 De woningbouw past in de gemeentelijke woningbouwprioriteit en draagt bij aan de versnelling van het woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de bouw van 3 vrijstaande woningen, 20 2-onder-1 kap woningen, 25 tussen-/hoekwoningen en 9 sociale huurwoningen. Daarnaast worden er twee bouw kavels beschikbaar gesteld. Het woningbouwplan van 59 woningen is in november 2017 door het college van B&W geprioriteerd. De woningbouwsegmentering past binnen het meest recente en regionaal afgestemde streefprogramma voor woningbouw in de gemeente Overbetuwe. Naast het maximaal aantal geprioriteerde woningen is de verplichting tot realisatie van de negen sociale huurwoningen vastgelegd in het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor bestemmingsplannen waarbij een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat op 25 april 2019 met de ontwikkelende partij een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

4.1 Met het beeldkwaliteitsplan wordt de kwalitatieve uitstraling van de woningen en het omringende gebied geborgd.

Voort het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen adequaat toetsingskader. Op grond van de stedenbouwkundige visie voor het gebied zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor een nadere architectonische uitwerking. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor welstand. Met dit toetsingskader wordt de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw geborgd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

5.1 Het landschappelijk inpassingsplan is passend binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

Het initiatief valt binnen het Landschapsontwikkelingsplan onder het thema 'wonen en werken'. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan moet bezien worden welk scenario van toepassing is. Op basis van het scenario 'vrijlaten' is de ontwikkeling mogelijk mits de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van het kleinschalig landschapstype. Het landschappelijk inpassingsplan draagt bij aan deze versterking en past binnen het Landschapsontwikkelingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op dit plan.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Vanwege het prioriteringsbesluit besluit uit 2017 kan niet voldaan worden aan uw besluit inzake het aantal sociale woningen.

De gemeente is ruim voor uw besluit om te komen tot 30% sociale bouw, de verplichting aangegaan tot realisatie van het onderhavige project. Het is in dit stadium van het project niet mogelijk c.q. wenselijk om het percentage sociale bouw in dit bestemmingsplan te verhogen.

2.2 Indien het plan niet kan worden vastgesteld, is het niet mogelijk om de woningen te realiseren en kan niet voldaan worden aan de woningbouwprogrammering.

4.1 Zonder een separaat beeldkwaliteitsplan moet teruggevallen worden op de Welstandsnota waardoor de gewenste kwaliteit voor het gebied niet bereikt zal worden.

5.1 Zonder het landschappelijk inpassingsplan vindt geen borging plaats aan de uitgangspunten en voorwaarden uit het Landschapsontwikkelingsplan.

6. Financiën

Met de ontwikkelende partij is voor de ontwikkeling een exploitatieovereenkomst gesloten.

Door middel van deze overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten waaronder de kosten voor de bestemmingsplanprocedure verhaald op de ontwikkelaar. Ook zijn daarin afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade als gevolg van de realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling

7. Vervolg

Planning

Het uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt inwerking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – (19int02928)*
2. *NAW-lijst – (19int02963) NIET OPENBAAR*
3. *Concept raadsvoorstel – (19rv000066)*
4. *Concept raadsbesluit – (19rb000074)*
5. *Toelichting ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes – (19int00869)*
6. *Regels ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van limes – (19int00871)*
7. *Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes – (19int00872)*
8. *Bijlagenboek ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes – (19int00873)*
9. *Beeldkwaliteitsplan Herveld, Tuyn van Limes – (19int05038)*
10. *Landschappelijk inpassingsplan solitaire kavels Tuyn van Limes – (19int05039)*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is F. Wiedenhoff. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.