

Onderwerp: Verklaring van Geen Bedenkingen "Driel, Dorpsstraat 5"

Ons kenmerk: 2024-060805

Nummer.

Elst, 5 november 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Een Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Dorpsstraat 5 te Driel.

2. Deze Ontwerp-Verklaring als definitieve verklaring van Geen Bedenkingen te laten gelden als er tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerp-besluit omgevingsvergunning zowel op dit ontwerp-besluit als op de Ontwerp-Verklaring van geen Bedenkingen, géén zienswijzen en/of adviezen van andere (overheids)instanties zijn ingediend overeenkomstig uw besluit van 19 april 2011 m.b.t. "Besluit categorieën van gevallen ex artikel 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht gemeente Overbetuwe 2011".

2. Inleiding

Op 21 december 2023 is door SelektHuis B.V. namens de eigenaar van het perceel (dhr. Smids) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe woning, na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning op het perceel Dorpsstraat 5 te Driel.

Voor deze aanvraag is een uitgebreide procedure van toepassing, omdat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe".

De boerderij ligt aan de Dorpsstraat, een historische invalsweg van Driel. Op het perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestopt. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en voldoet niet aan de eisen van deze tijd. De beoogde nieuwe woning wordt aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd op de locatie van een van de schuren achter de huidige boerderij. De schuren zijn al grotendeels verdwenen, op de fundering na. De bestaande woning wordt gesloopt nadat de nieuwe woning in gebruik kan worden genomen.

Aan de zuid- en oostzijde van het perceel speelt de ontwikkeling van het project "De Biezenkamp". Met het voorliggende initiatief is hier rekening mee gehouden.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Dorpsstraat 5 te Driel.

4. Argumenten

1.1 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een van de vereisten voor het mogen nemen van een projectafwijakingsbesluit is dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het te nemen besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag gevoegd (zie bijlage). Om de verschillende milieuaspecten te kunnen beoordelen zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem en stikstof. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem en akkoord bevonden.

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderliggende onderzoeken is geconcludeerd dat het voorliggende initiatief passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en de belangen van omliggende percelen worden niet geschaad.

1.2 De nieuw te bouwen woning is landschappelijk en stedenbouwkundig positief beoordeeld.

Bij het voorliggend initiatief is bij het ontwerp rekening gehouden met de gemeentelijke kaders van landschap en stedenbouw uit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de welstandsnota.

Het plangebied ligt in het komlandschap (met typerende openheid) en maakt deel van een bebouwingslint langs een van de oorspronkelijk spaarzame wegen in het komlandschap nabij Driel. De huidige bebouwing, verharding en voorzieningen in het plangebied zijn dominant aanwezig in het landschap. De typerende openheid is hier dan ook verloren gegaan. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze bebouwing en voorzieningen verwijderd. In plaats daarvan komt een burgerwoning, met daarbij een compact erf. De toekomstige invulling past ruimtelijk en functioneel aanzienlijk beter binnen het bebouwingslint aan de Dorpsstraat (nabij de kern). Het noordelijk deel van het plangebied wordt bovendien natuurlijk en open ingericht, waardoor de typerende openheid van het komlandschap wordt teruggebracht.

Een ander doel genoemd in het LOP is het behoud en versterken van de oude woerden met oude boerderijen met bijbehorende monumentale erfbeplantingen. De vrije ligging van de bebouwing ten opzichte van de omgeving wordt met dit bouwplan niet aangetast.

In de loop der jaren is het erf minder herkenbaar als woerd, door nivellering van het hoogteverschil door agrarisch gebruik en het verval van de inrichting. De beoogde ontwikkeling moet bijdragen aan het herstel van de waarden en herkenbaarheid van de woerd, waarbij het belangrijk is om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van deze woerd zichtbaar te maken en te versterken.

Voor zowel stedenbouw en landschap is het een vereiste dat de nieuwe woning op de lichte verhoging in het landschap wordt gerealiseerd. Zo blijft de herkenbaarheid van de woerd behouden en worden de waarden van de woerd zichtbaar vergroot, door een verhoging in het landschap en een passende erfinrichting. Met de realisatie van het

voorgestelde plan wordt nieuwe kwaliteit toegevoegd aan de locatie van de woerd, passend binnen het beleidskader van de gemeente.

1.3 Er wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van woningbouwproject “De Biezenkamp”.

Aan de zuid- en oostzijde van het perceel speelt de ontwikkeling van woningbouwproject “De Biezenkamp”. In verband hiermee is het van belang dat langs de noordrand van het perceel ruimte gereserveerd kan worden voor een buurtontsluitingsweg.

De vrije ligging van de bebouwing ten opzichte van de omgeving wordt met dit bouwplan niet aangetast. Dit aspect is een aandachtspunt voor het stedenbouwkundig plan van “De Biezenkamp”. Verder is uit de ruimtelijke onderbouwing al geconstateerd dat de belangen van omliggende percelen niet worden geschaad.

2.1 Wettelijk is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan in specifieke gevallen pas kan verlenen nadat de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.

De Verklaring kan door de raad slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad kan vooraf categorieën van gevallen aanwijzen waarin een Verklaring van Geen Bedenkingen niet is vereist (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). Bij besluit van 19 april 2011 (10rb000176) heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voorliggend initiatief behoort niet tot deze gevallen.

Dit betekent dat de raad voor dit project eerst een Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen moet verlenen. Deze Ontwerp-Verklaring wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor zienswijzen (toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

2.2 Kortere procedure bij geen zienswijzen.

Voor de categorie gevallen waaronder de realisatie van een nieuwe woning valt, heeft de raad bepaald dat na terinzagelegging geen (definitieve) Verklaring vereist is als er géén zienswijzen en/of adviezen zijn ingediend. In dit geval zal de procedure sneller kunnen worden afgerond, omdat niet nogmaals een besluit hoeft te worden genomen door de raad.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Als er zienswijzen over het project komen dient de raad te besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bij raadsbesluit is bepaald dat indien er over een Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen geen zienswijzen en/of adviezen worden ingediend, het college de definitieve verklaring (en daarmee de omgevingsvergunning) mag verlenen. Komt er wel een zienswijze(n) en/of advies dan zal/zullen deze ter besluitvorming voorgelegd moeten worden aan de raad.

6. Financiën

Met betrekking tot de omgevingsvergunning en de planologische procedure worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

7. Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving. Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op het ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de omliggende percelen voorafgaand aan de procedure geïnformeerd, en gevraagd om op- of aanmerkingen. De initiatiefnemer heeft hierop van de eigenaren geen reacties ontvangen. Hiermee zijn de eigenaren van de omliggende percelen voldoende geïnformeerd, en heeft de initiatiefnemer voldaan aan zijn verplichting onder de Wabo.

Omgevingswet niet van toepassing op besluit op aanvraag

Voor de volledigheid merken wij op dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft zolang het besluit nog niet onherroepelijk is.

8. Duurzaamheid

De nieuw te realiseren woning dient te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en dient tevens (aard)gasloos gerealiseerd te worden. Verder zullen er zonnepanelen worden geplaatst en wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen.

9. Vervolg

Planning

Na besluitvorming worden de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend zal het college na afloop van deze termijn de omgevingsvergunning verlenen. Volgen er wel zienswijzen dan is een nieuwe raadsbehandeling noodzakelijk.

Communicatie

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het plan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

10. Relevante stukken

1. Ontwerp-omgevingsvergunning;
2. Aanvraagformulier;
3. Ruimtelijke onderbouwing;
4. Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing;
5. Ontwerptekening
6. Concept-raadsbesluit “Verklaring van geen Bedenkingen “Driel, Dorpsstraat 5”;

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelende ambtenaren zijn Pierre Spaan en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl