Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Honingvelsestraat 6a, Driel”

Ons kenmerk: 2021-009542

Nummer.

Elst, 5 september 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel” vast te stellen;

2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel” voor het realiseren van een vrijstaande woning en een meergeneratiewoning met één zelfstandige woning en twee onzelfstandige woningen aan de Honingveldsestraat 6a te Driel analoog en digitaal vast te stellen;

3. Het beeldkwaliteitsplan “Honingveldsestraat 6a, Driel” als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe voor genoemde locatie analoog en digitaal vast te stellen;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen

2. Inleiding

Op 15 september 2021 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor het perceel aan het adres Honingveldsestraat 6a te Driel, Kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie O, nummer 809. Het verzoek is om de agrarische bestemming om te vormen naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van drie woningen, waarvan één zelfstandig en twee onzelfstandig, in één woongebouw (3*800m³). Tevens de herbouw van de voormalige inpandige bedrijfswoning (800m³) en deze ook onder de woonbestemming te brengen. De voormalige bebouwing, een manege (3100m²), wordt hiertoe volledig gesloopt.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemminsplan noodzakelijk.

Op 19 oktober 2021 besloot het college van B&W medewerking te verlenen voor het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 30 mei 2023 besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende de zienswijzetermijn is er één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en het

ontwerp Beeldkwaliteitsplan. Met beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in het Rapport zienswijze kan het plan ongewijzigd worden doorgeleid ter vaststelling.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Honingveldsestraat 6a te Driel, waarmee de wijziging van bestemming op het perceel Honingveldsestraat 6a te Driel en de realisatie van één zelfstandige en twee onzelfstandige woningen in één woongebouw, als ook herbouw van voormalige inpandige bedrijfswoning mogelijk wordt. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 juni 2023 tot en met woensdag 19 juli 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Deze betrof de vraag waarom er is afgeweken van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen hoogte- en inhoudsmaten en hoe dit samenhangt met de inpassing in de omgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied” en het functieveranderingsbeleid bieden en de stedenbouwkundige en landschappelijke argumentatie is uiteengezet hoe de inhoud- en hoogtematen en inpassing van het landschap passend zijn in de daarvoor gestelde kaders. Voor de volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde “Rapport zienswijzen” (bijlage 1).

1.2 De voorgenomen ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat waarin geen belemmeringen ten opzichte van omliggende functies optreden.

Het slopen van circa 3100m² van agrarische bebouwing aan de Honingveldsestraat 6a te Driel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Middels opgevraagd advies van de omgevingsdienst is aangetoond dat er qua milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Ook de uitgevoerde milieuonderzoeken wijzen erop dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. In het plan wordt er rekening gehouden met de afstand tot de nabijgelegen sportvelden.

1.3 Het plan past binnen de gedachte van de beleidsregel ‘Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied’, maar voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan ‘Buitengebied’, waardoor een herziening van het bestemmingsplan benodigd is.

Het plan maakt gebruik van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Overbetuwe. Er zal circa 3100 m² aan agrarische bebouwing worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van maximaal drie woningen, waarvan één zelfstandig en twee onzelfstandig’, in één woongebouw (totaal 2400m³) en één vrijstaande woning (800m³). Omdat er in dit plan enig maatwerk is verleend ten aanzien van de inhoud van de woningen en de goot- en nokhoogte van de bijgebouwen voldoet de ontwikkeling niet aan de

wijzigingsbevoegdheid die hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De nieuwe woningen overschrijden de inhoudsmaat uit de beleidsregel (400-600m³). Echter zijn er mogelijkheden door de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Overbetuwe’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waar een maximale inhoud van 800m³ wordt gehanteerd en toepassing van de Beleidsregel planologische afwijkingen stelt een maximale maatvoering van 1.000m³ afweegbaar. Het initiatief voldoet aan beide gestelde regels. De toegestane nokhoogte wordt aangepast van 7 naar 8 meter. Om deze redenen kan er geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 De ontwikkelingen worden op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Tevens is het inrichtingsplan stedenbouwkundig akkoord bevonden. Daarnaast is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Driel, Honingveldsestraat 6a’ door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.

Voor de betreffende ontwikkeling 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 op het bijgevoegd ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Naar het oordeel van de commissie ligt er na vaststelling door de raad een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de ontwikkeling

1.5 De landschappelijke inpassing is geborgd in het bijgevoegde bestemmingsplan.

De landschappelijke inpassing is via een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan

1.6 Uitvoering van meergeneratiewoning voorziet in de wens om bijzondere woonvormen aan te moedigen conform de ‘Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe’ en het ‘Uitvoeringsprogramma 2022-2026’ betreffende wonen.

In de ‘Woonagenda 2025 Gemeente Overbetuwe’ wordt er gesteld dat er prioriteit gegeven moet worden aan het matchen van locaties, bijzondere doelgroepen en woonvormen, tevens benoemd in het ‘Uitvoeringsprogramma 2022-2026’. In het mogelijk maken van de realisatie van een meergeneratiewoning voorziet de gemeente in het mogelijk maken van een bijzondere woonvorm. Tevens toont het meewerken aan dat initiatiefnemers gestimuleerd en gefaciliteerd kunnen worden in, mits goed onderbouwd, realisatie van projecten welke aansluiten op een specifieke woonvraag.

2.1 Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van donderdag 8 juni 2023 tot en met woensdag 19 juli 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Deze betrof de vraag waarom er is afgeweken van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen hoogte- en inhoudsmaten en hoe dit samenhangt met de inpassing in de omgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied” en het functieveranderingsbeleid bieden en de stedenbouwkundige en landschappelijke

argumentatie is uiteengezet hoe de inhoud- en hoogtematen en inpassing van het landschap passend zijn in de daarvoor gestelde kaders. Voor de volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde “Rapport zienswijzen” (bijlage 1).

3.1 Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geeft een passend stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling aan de Honingveldsestraat 6a, Driel.

Speciaal voor de ontwikkeling aan de Honingveldsestraat 6a te Driel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan vervangt – na vaststelling door de gemeenteraad - de welstandsnota voor de betreffende locatie. Op die manier is de gewenste uitstraling van de woningen geborgd.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico’s

Niet van toepassing op dit voorstel

6. Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Het initiatief zorgt voor een afname in verharding in de ‘agrarische’ bestemming, waarvoor een woonfunctie in de plaats komt met een geborgde groen- en landschappelijke inpassing, welke ten goede komt voor de duurzame invulling. Tevens dienen nieuwbouwwoningen te voldoen aan de BENG-eisen conform het Bouwbesluit, welke een duurzame realisatie borgt.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met de ingang van de dag die na waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie
Niet van toepassing

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel” en BKP “Honingveldsestraat 6a, Driel”;
2. Lijst NAW-gegevens (NIET OPENBAAR);
3. Toelichting en regels bestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel”;
4. Bijlagenboek bestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel”;
5. Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel”;
6. Beeldkwaliteitsplan “Honingveldsestraat 6a, Driel;
7. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel”.

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
De behandelend ambtenaar is Collin Nicolai. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl