Rapport zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel

Vastgesteld door de raad op Click or tap here to enter text.
Registratienummer:

Inhoud

1. Inleiding

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
   3.1 Individuele zienswijzen

4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel.

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van de huidige bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen’ op het perceel Honingveldsestraat 6a te Driel en het realiseren van een vrijstaande woning en een meergeneratiewoning met één zelfstandige woning en twee onzelfstandige woningen juridisch planologisch mogelijk.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in ‘Het Gemeentenieuws’ en Gemeenteblad op woensdag 7 juni 2023. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 8 juni 2023 tot en met woensdag 19 juli 2023 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Indiener zienswijze 1

Samenvatting

1.1 Met de nokhoogte van 12 meter en de inhoud van 2400 m³ wordt er afgeweken van het bestaande “Besluit Buitengebied Overbetuwe”. Indiener geeft aan dat zij zich aan de gestelde regelingen in het vigerende bestemmingsplan moesten houden. Tevens is indiener van mening dat voorgestelde bebouwing niet in verhouding is ten opzichte van overige bebouwing in de omgeving.

1.2 Het is de Indiener onduidelijk hoe de invulling van het zuidelijke perceel eruit gaat zien. Welke beperkingen hier worden opgelegd en of in het kader van het ‘open kommen landschap’ bebouwing niet is toegestaan.

Reactie:

1.1 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 3, waarvan 1 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 nokhoogte van de bijgebouwen, voldoet de ontwikkeling niet aan de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Daarnaast vraagt het woningontwerp om een bestemmingsplan waarin maatwerk wordt toegepast. Om deze redenen kan er geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op basis van de beleidsregel functieverandering behoort, wanneer er boven de 3000 m² sloop wordt gerealiseerd, maatwerk op het project tot de mogelijkheden.

De nieuwe woningen overschrijden de inhoudsmaten uit de beleidsregel (400-600 m³ per woning), maar dit onderdeel van het beleid is in het later vastgestelde bestemmingsplan

‘Buitengebied Overbetuwe’ (2013) gewijzigd. De in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen’ gaat uit van maximaal 800 m³ per woning en de Beleidsregel planologische afwijkingen (kruimelgevallen) stelt een maximale maatvoering van 1.000 m³ afweegbaar. Aan beide wordt voldaan. Daarnaast wordt deze inhoudsmaat door de sloop van méér dan 3.000 m² aan bebouwing in combinatie met de reductie van het overig verhard oppervlak, de afstand tot de weg en het feit dat de woningen in één meergeneratiewoning in plaats van losse vrijstaande woningen worden gerealiseerd, acceptabel geacht. De beoogde inhoudsmaten zijn ruimtelijk-stedenbouwkundig afgewogen en passen bij de beoogde inrichting van het erf en de beeldkwaliteit.

Het nieuwe gebouw van de meergeneratiewoning krijgt de allure van een landhuis, gevestigd aan de rand van het open kommenlandschap en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Het bebouwingsensemble is vormgegeven als een centraal gelegen hoofdelement (de meergeneratiewoning) met een samenstelling van meerdere, in omvang min of meer gelijkwaardige, rechthoekige (bij)gebouwen. Voor de nieuwe bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandstoetsing. De architectonische expressie heeft bij voorkeur een eigentijds karakter.

Na stedenbouwkundig en landschappelijk advies is het plan acceptabel bevonden in relatie tot de overige bebouwing in de omgeving. Met het vast te stellen BKP worden er ook specifieke welstandeisen geformuleerd waar de ontwikkeling zich aan dient te houden. Aan deze eisen is getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en er is bevonden dat hieraan wordt voldaan. Het realiseren van dit bestemmingsplan is specifiek erop gericht om het mogelijk te maken af te wijken van de gestelde eisen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” waarin de eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Met de toevoeging van 3 wooneenheden in een meergeneratiewoning van maximaal 2400m³, waarbinnen de ruimte is genomen tot de maximale maat per wooneenheid van 1000m³ en binnen de 2400m³ tevens de mandelige ruimtes zijn opgenomen, is er gekozen voor een gezamenlijke uitstraling ten behoeve van de verhouding met de directe omgeving.

1.2 In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebied specifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebied specifieke opgaven opgenomen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 13a, 'Het Vlot'. Dit betreft grofweg het gebied tussen enerzijds de randen van Arnhem (Schuytgraaf) en anderzijds Driel. In dit gebied ligt een ecologische verbindingszone die de Neder-Rijn aan de noordkant verbindt met Park Lingezegen aan de zuidkant. In het gebied staat het realiseren van natuur centraal, naast het maken van een recreatief netwerk.

Het LOP stelt de volgende relevante gebied specifieke doelstellingen voor het deelgebied:
- Open kom nabij Elster Grindweg en Vogelenzangstraat open houden;
- Versterken contrast openheid versus kleinschaligheid door creëren van natuur en aanleg laan- en erfbeplanting;
- Ecologische kansen benutten;
- Overgang tussen kern en landelijk gebied verbeteren.

De kenmerken van het komgebied, de specifieke locatie van het plangebied en de gebied specifieke opgaven uit het LOP zijn als uitgangpunt genomen bij de toekomstige

erfinrichting. Deze is uitgewerkt in het in Bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtings- en beplantingsplan. De landschappelijke inpassing en inrichting gaat uit van het creëren van twee compacte erven: één met een vrijstaande woning (inclusief geïntegreerde aanbouw) en één met een meergeneratiewoning (inclusief geïntegreerde aanbouw en een vrijstaand bijgebouw). Het laatstgenoemde erf krijgt een landgoedachtige allure. De bebouwing is op enige afstand van de weg gesitueerd, zoals ook in de huidige situatie het geval is. De bebouwing past binnen de lintbebouwing aan de Honingveldsestraat, die op variabele afstand van de weg gesitueerd is. Door een gedeelde ontsluiting centraal op het erf ontstaan aan de voorzijde van het perceel twee kleinschalige weides. Het zuidelijk deel van het plangebied blijft eveneens open.

Concreet worden de volgende inpassings- en inrichtingsmaatregelen gerealiseerd:
- Begeleiden nieuwe erftoegang, centraal gelegen, door laanbomen ter versterking van landgoedachtige allure;
- Zachte overgang van tuin naar kommenlandschap door enkele solitaire boom op de tuingrens;
- Gemengde struweelhaag met enkele opgaande bomen langs beide zijdelingse perceelsgrenzen. Deze zorgen enerzijds voor afscherming van de bebouwing en anderzijds voor beschutting en privacy voor de bewoners;
- Solitaire boom in het zuidelijk open plandeel als accent. Dergelijke solitaire bomen zijn in de omgeving kenmerkend;
- Hoogstamfruitboomgaard aan de noordoostzijde van het plangebied;
- Aanplant van diverse natuurlijke heggen en knip- en scheerheggen;
- Aan de zuidkant creëren van weides met eventueel een paddenpoel, als overgang richting het open kommenlandschap.

Er is gekozen voor gevarieerde, gebiedseigen beplanting. De solitaire bomen, het bomencluster en de bomenrij versterken de kleinschaligheid in relatie tot de weide en bieden tevens schuilgelegenheid aan dieren in de weide.

Met de voorgeschreven inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaan compacte erven, die landschappelijk ingepast zijn. De toe te voegen elementen dragen bij aan de kleinschaligheid en vergroten ook de ecologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt de overgang tussen het open kommenlandschap, het bebouwingslint en verderop de bebouwde kom verzacht en in landschappelijk opzicht sterk verbeterd. Het initiatief past onder de gestelde voorwaarden, die planologisch zijn geborgd, dus binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het LOP. Het landschappelijk inpassingsplan zoals meegenomen in bijlage 1 van het voorgestelde bestemmingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering en instandhouding geborgd onder artikel 5.3.2.

In het open kommenlandschap zelf blijft voor eventuele toekomstige bebouwing dezelfde beperkingen staan welke opgenomen zijn in het momenteel vigerende bestemmingsplan ’Buitengebied Overbetuwe’. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap. Op het moment en in de toekomst zal dit als hoofdbestemming de bestemming ‘Agrarisch’ krijgen, met de daarbij voorkomende mogelijkheden en beperkingen in bebouwing en gebruik. Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

- geen onevenredige aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
- het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Er kan gesteld worden dat aan de zuidelijke kant van het perceel het open landschap behouden wordt en landschappelijke inpassing hierop aansluitend is, en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn conform de reeds bestaande gebruiksregels.

Met borging van uitvoering en instandhouding het inpassingsplan conform regels gesteld in het LOP en de hoofdbestemming ‘agrarisch’ op de zuidelijke kant van het perceel met dubbelbestemming ‘overige zone – waardevol landschap’ inclusief regels en beperkingen voor ontwikkelingen op dit gedeelte van het perceel is geborgd hoe de invulling van het zuidelijke gedeelte van het perceel eruit komt te zien en zijn de mogelijkheden ingekaderd.

4. Conclusies

Er is wel één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 3).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 november 2023.

De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos