Plan

BESTEMMINGSPLAN
1E PARTIËLE HERZIENING VALBURG ZUID

concept

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

1e Partiële herziening Valburg Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4

Hoofdstuk 2 Planopzet **5**
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Planbeschrijving 5

Hoofdstuk 3 Beleidskader **7**

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **9**

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **11**
5.1 Planvorm 11
5.2 Bestemmingsregeling 11

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **13**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **15**
7.1 Inspraak 15
7.2 Overleg artikel 3.1.1. Bro 15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanvankelijk was het voornemen van de initiatiefnemer om vrijstaande dan wel twee-onder-één-kapwoningen te realiseren ter plaatse van de voorgenomen herziening.
Nu de verkoop van 'Wieck – deelplan 1' ten einde loopt, constateert de initiatiefnemer dat de marktvraag naar dit type woningen op deze locatie terugloopt. Tegelijkertijd merkt de initiatiefnemer dat er meer behoefte is aan kleinere woningen. Het bestemmingsplan Valburg Zuid zoals vastgesteld op 09-04-2018, laat hier echter geen rijwoningen toe. De voorgenomen herziening van dit bestemmingsplan beoogt dan ook om hier de gewenste rijwoningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied waarvoor de herziening wordt gevraagd is gelegen aan de westzijde van Valburg Zuid (bron ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Valburg Zuid van de gemeente Overbetuwe is op 4 september 2018 vastgesteld.
Dit bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerde regeling om woningbouw mogelijk te maken met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van het planvoornemen ligt de bestemming Wonen - 2. Verder gelden er de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en is de molenbiotoop vastgelegd met een vrijwaringszone. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak. Tevens is bepaald dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen zijn toegestaan.

bestemmingsplan Valburg Zuid ter plaatse van het planvoornemen, met legenda-eenheden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

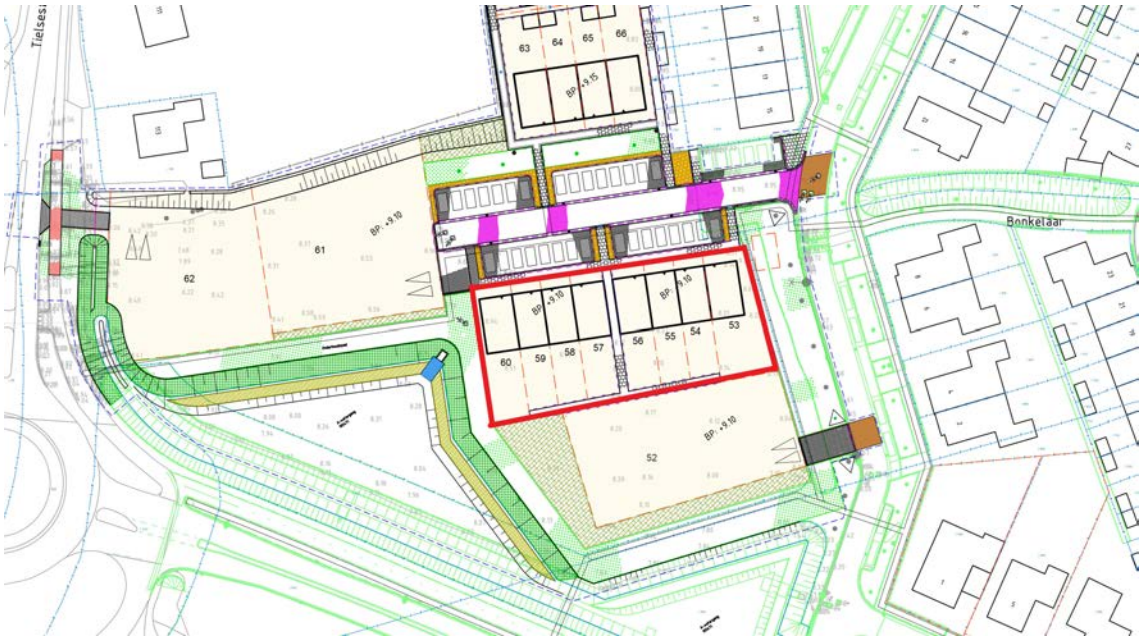
Hoofdstuk 2 Planopzet

2.1 Huidige situatie

Luchtfoto (bron: Streetsmart)

De locatie is gelegen aan de westzijde van het plan Molenzicht, de laatste fase nu in de verkoop onder de naam Wieck. Op dit moment is dit een braakliggende locatie nadat ten tijde van het bestemmingsplan Valburg Zuid hier onderzoeken hebben plaatsgevonden. De locatie vormt onderdeel van de woningbouwlocatie en is ook als zodanig bestemd.

2.2 Planbeschrijving



Nieuwe situatie, wijziging is rood omlijnd (bron: Novaform)

Structuur en hoogte

Op de planlocatie ligt in het vigerende bestemmingsplan Valburg Zuid een langgerekt bouwvlak. Hierbinnen de mogelijkheid om vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op een nader te bepalen plek te plaatsen. De oriëntatie was richting de noordzijde waar een hof gelegen is en de aansluiting op de hoofdstructuur van de wijk.

In de nieuwe situatie blijft structuur en oriëntatie gelijk, maar wordt gekozen om twee rijtjes met 4 woningen te realiseren. Hiermee wordt beter aangesloten op de marktvraag. De woningen zijn qua goothoogte en bouwhoogte gelijk aan de eerder bedachte woningen en houden rekening met de aanwezige molenbiotoop.

Verkeer en parkeren

Het was en is niet wenselijk om op de omliggende hoofdwegen, Tielsestraat en De Vang, aan te sluiten. De toegang naar deze woningen is vanaf de hoofdontsluitingslus van de wijk, Standerd. Deze verkeersstructuur is ongewijzigd ten opzichte van het plan ten tijde van het bestemmingsplan Valburg Zuid.

Parkeren is opgelost voor de woningen in de vorm van een parkeerhof. In het bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om parkeren ten westen van de woningen te realiseren, maar die mogelijkheid is vervallen vanwege het gerealiseerde water.

De parkeerbehoefte van deze woningen is, conform de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, 2,4 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats bezoekersparkeren. De totale behoefte is 19,2, afgerond 20 parkeerplaatsen. Deze behoefte wordt volledig opgelost in het parkeerhof dat voor de woningen ligt.

Groen en water

De wijk heeft een groene structuur langs de ontsluitingslus en centraal in de wijk evenals aan de noordoostzijde ter plaatse van het Molenhoekplein. De planlocatie grenst aan deze structuur en vormt hier geen onderdeel van. Om die reden is hier geen extra groen aangebracht.

Er is een waterhuishoudkundig plan gemaakt voor de totale wijk en de noodzakelijke waterberging is gerealiseerd. Hierin is rekening gehouden met de ontwikkeling van de planlocatie.

Beeldkwaliteit

Voor de wijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De woningen dienen hieraan te voldoen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor de samenvatting van het relevante beleid wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Valburg Zuid van de gemeente Overbetuwe, vastgesteld op 4 september 2018. Er worden middels dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen en/of functies mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor de omgevingsaspecten wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Valburg Zuid van de gemeente Overbetuwe, vastgesteld op 4 september 2018. Er zijn geen ontwikkelingen op het gebied geweest na de vaststelling. De bestemming en het bestemmingsvlak blijven gelijk. Derhalve zijn geen nadere onderzoeken nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Planvorm

Bij het herzien van een bestemmingsplan kan worden gekozen uit twee methodieken:

- Er kan een geheel nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, al dan niet samenvallend met de begrenzing van een voorgaand bestemmingsplan of;
- Er kan worden volstaan met het herzien van een gedeelte van het kaartbeeld en/of een gedeelte van de regels.

In het eerste geval is sprake van een nieuw bestemmingsplan met een complete set regels, toelichting en plankaart. Het plangebied is volledig gevuld met enkelbestemmingen.
In het tweede geval kan gesproken worden van een gedeeltelijke herziening, ook wel partiële herziening genoemd. Alleen de onderdelen die wijzigen worden meegenomen in de herziening. Voor de overige onderdelen wordt het oorspronkelijk bestemmingsplan van toepassing verklaard.

De wijzigingen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Valburg Zuid zijn gering van omvang en beslaan slechts een klein gedeelte van het plangebied. De wijziging betreft het verwijderen van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en het aanpassen van een bouwvlak. Gezien de geringe omvang van deze wijzigingen, is gekozen voor een partiële herziening.

5.2 Bestemmingsregeling

Er vindt geen wijziging plaats van een bestemming, noch de begrenzing daarvan, deze blijft exact hetzelfde als in het bestemmingsplan Valburg Zuid.
Uitsluitend de verbeelding wordt herzien door een geringe aanpassing van het bouwvlak en de aanduiding twee-aaneen" ter plaatse achterwege te laten. Hierdoor worden de beoogde rijwoningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Elk bestemmingsplan moet overgangsrecht voor gebruik bevatten. Dit overgangsrecht komt erop neer dat gebruik dat van grond en bouwwerken wordt gemaakt op het peilmoment (het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt) en dat met het nieuwe bestemmingsplan in strijd is, mag worden voortgezet. Daarom is het overgangsrecht expliciet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er in het bestemmingsplan sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

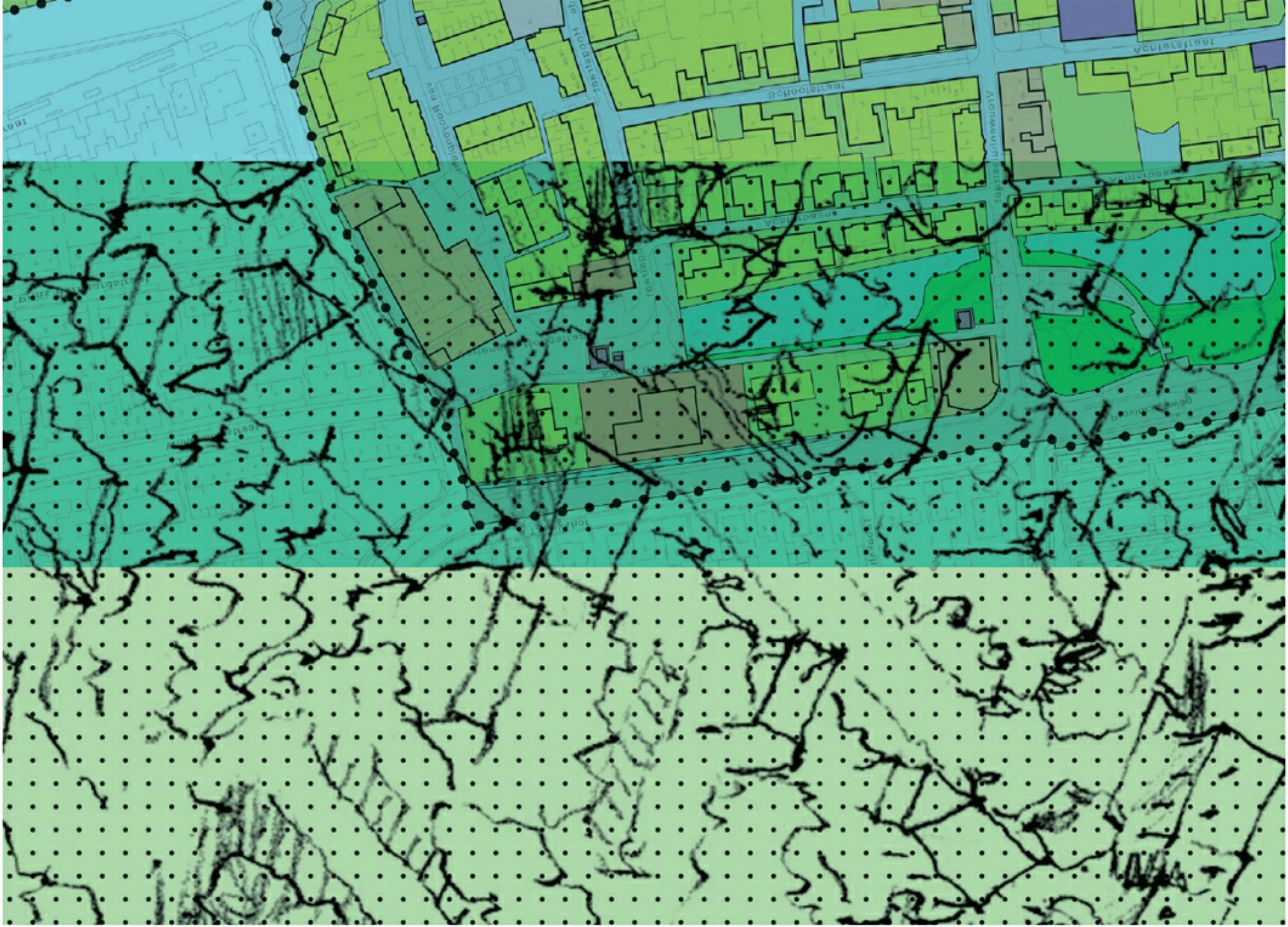
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijk vooroverleg (conform artikel 3.1. Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van de Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 Awb geregelde voorbereidingsprocedure. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen naar voren brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het bestemmingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Mochten er eventuele zienswijzen worden ingediend dan zullen deze vervolgens verwerkt worden. Na deze fase wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen voorontwerp op te stellen. Om die reden wordt de inspraakfase voor het voorontwerp worden overgeslagen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt wel ter visie gelegd.

7.2 Overleg artikel 3.1.1. Bro

Het (concept) ontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de provincie Gelderland en naar de omgevingsdienst ODRA inclusief VVVM.