



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Valburg, Broekstraat achter nr. 11"

Ons kenmerk: 2022-002214

Nummer.

Elst, 12 april 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Valburg, Broekstraat achter nr. 11" analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 8 juli 2020 ontvingen wij een verzoek van een van de eigenaren van het perceel achter Broekstraat 11 te Valburg, voor de realisatie van een vrijstaande woning op het braakliggend perceel. De initiatiefnemer is door de mede-eigenaren van het perceel gemachtigd om de procedure te doorlopen.

Op dit moment is op dit perceel de beheersverordening 'Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg' van kracht. Het perceel heeft reeds een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak aanwezig. Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken moest een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 20 juli 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Broekstraat achter nr. 11 te Valburg en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Daarnaast besloot het college op 8 februari 2022 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Broekstraat achter nummer 11 te Valburg. 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 zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 februari 2022 tot en met woensdag 30 maart 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het initiatief draagt bij aan de woonopgave.

In de Woonagenda Overbetuwe 2020 staat dat er de komende jaren extra woningen moeten worden gerealiseerd om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen. In de woonagenda staat ook dat inbreiding (bouwen binnen de dorpen) waar mogelijk de voorkeur heeft boven uitbreiding (bouwen aan de rand van het dorp). Het voorliggende initiatief levert een (kleine) bijdrage aan het uitbreiden van de woningvoorraad.

1.3 De vrijstaande woning is stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Het plangebied bevindt zich op de overgang van het lint Broekstraat 11 naar de wijk de Wemen. Vanuit integraal ambtelijk advies is als voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning ruimtelijk gezien aan moet sluiten bij de Wemen. Dit wordt bewerkstelligd door de bestaande watergang langs de Wemen door te trekken op het westelijke deel van het plangebied. Hierover heeft uitvoerige afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente en Waterschap Rivierenland en zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst alsook in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Stedenbouwkundig blijft er voldoende ruimte over voor de realisatie van een woning op dit perceel. De volumeopbouw van twee lagen met kap sluit aan op de bestaande woningen aan de Weem. Aan de voorzijde van het perceel wordt een lage haag aangeplant, die de overgang naar het parkje maakt en er worden op eigen terrein drie parkeerplaatsen ingepast.

1.4 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en omliggende percelen worden niet belemmerd in hun mogelijkheden.

Het plangebied grenst aan een perceel (Broekstraat 9) met een maatschappelijke bestemming. Hoewel het Wilhelminahuis hier inmiddels niet meer gevestigd is, is het gebruik van de gronden voor een kliniek/herstellingsoord op basis van het bestemmingsplan nog wel toegestaan. Op grond van de VNG-Brochure geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter (gemeten tussen de bedrijfsbestemming en de uiterste begrenzing van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is). De afstand van de te realiseren woning tot de perceelgrens is groter dan 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. De planologische mogelijkheden van de Broekstraat 9 worden niet beperkt en ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor het bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk 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 anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies wordt uw vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. Verder wordt het plan geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die 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 ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

n.v.t

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Bijlagenboek bestemmingsplan
4. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Wiinte Hol

De behandelend ambtenaar is R. Visser. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl