

## B&W-voorstel

|                    |   |
|--------------------|---|
| Onderwerp          | : Ontwerpbestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt                                      |
| B&W-vergadering    | : 3 maart 2020  |
| Registratienummer  | : bb20.00158  |
| Registratiecode    | :  |
| Auteur             | : Tamara Hagelaar   |
| Portefeuillehouder | : P.J.M. de Klein   |
| Status             | : Beperkt openbaar  |
| Gemeenteraad       | : <input type="checkbox"/>  |
| Risem              | : <input checked="" type="checkbox"/>   |
| Persgesprek        | : 4 maart 2020  |

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt maakt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk. Het plan ligt aan de rand van de kern Weurt. Het plan past binnen het beleid Particuliere woningbouwinitiatieven. Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpplan en de procedure verder in gang te zetten.

### Besluit om

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Scharsestraat 4 Weurt met Imro-code NL.IMRO.0209.BPScharsestr4Weurt-ow01;
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid.
3. Geen inspraakprocedure te starten maar direct het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai ter inzage te leggen.

### Inleiding

Initiatiefnemer heeft de wens het perceel Scharsestraat 4 in Weurt te ontwikkelen. Scharsestraat 4 ligt aan de rand van de bebouwde kom in Weurt en grenst aan de achterzijde aan de dijk. Vanaf de Van Heemstraweg en van de Scharsestraat is het gebied minder goed zichtbaar door de dichte begroeiing op het perceel. Op het perceel staat een villa, gebouwd in de jaren 60, wat als voorbeeld fungeert voor de modernistische architectuur. De rayonarchitect van de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft al eens aangegeven dat de villa een potentieel monument waardig is. De bestaande villa is toegankelijk vanaf de Scharsestraat met een smalle oprijlaan.

Met de bouw van een extra woning wil de initiatiefnemer het gehele perceel aanpakken en daarmee ook de landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden dan wel verbeteren. Hij wil het gebied een meer open karakter geven met zichtlijnen naar het achterliggende weiland en de dijk. In dat kader zal ook de architectonische villa beter zichtbaar worden gemaakt vanaf de Van Heemstraweg.

Op 19 december 2017 heeft u besloten hier in principe akkoord mee te gaan. Wij stellen voor dit ontwerpplan in procedure te brengen.

### Beoogd effect

Het toevoegen van één vrijstaande woning op het perceel in het kader van het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven en daarmee de landschappelijke kwaliteit van het gebied te behouden/verbeteren.

### Argumenten

#### 1.1 *Het plan pas binnen ons beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven*

Particuliere woningbouw is gelimiteerd aan maximaal 5 verzoeken/woningen per jaar. In 2011 zijn er spelregels voor particuliere woningbouwinitiatieven opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken mits er wordt voldaan aan een zeer hoge kwaliteit. Daarnaast staat er in het beleid voor

particuliere woningbouwinitiatieven dat als het verzoek meer dan één woning bevat het verzoek op grond van het woonbeleid wordt afgewezen.

In het principebesluit van 19 december 2017 is besloten mee te werken aan een voorstel voor de bouw van maximaal 1 woning op het perceel. Het toevoegen van één woning op het perceel kan, als het voldoet aan een zeer hoge kwaliteit. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de rayonarchitect. Hierdoor wordt het behalen van een zeer hoge kwaliteit gewaarborgd. De rayonarchitect vindt de voorgestelde beeldkwaliteit voor de nieuwe woning goed voorstelbaar op onderhavige locatie.

### *1.2 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van één woning op het perceel*

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan, op het aspect geluid na, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het aspect geluid zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan een procedure hogere grenswaarden gestart worden. Meer informatie hierover is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het akoestisch onderzoek bij dit voorstel.

### *1.3 Geen zwaarwegende opmerkingen uit het vooroverleg;*

Het concept van dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is hiervan een samenvatting gegeven. De provincie had één opmerking, die is verwerkt in het ontwerpplan. Voor het overige zijn er geen provinciale belangen in het gedrang.

Het waterschap had verschillende opmerkingen/aandachtspunten. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Nu er op het eerste gezicht geen belemmeringen zijn vanuit deze overlegpartners kan de procedure verder in gang worden gezet door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

### *2 Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vaststelling van hogere grenswaarden noodzakelijk is;*

Een besluit met hogere waarden wordt genomen op basis van artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Beleidsregel Hogere Waarden Wet geluidhinder. In het ontwerpbesluit behorende bij dit voorstel is gemotiveerd waarom een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld.

### *3 Het ter inzage leggen van een voorontwerp versie is overbodig;*

Initiatiefnemer heeft de omwonende op de hoogte gebracht van de plannen, het gaat om de bewoners van Scharsestraat 2 en Van Heemstraweg 12. Bovendien hebben belanghebbenden de mogelijkheid te reageren op het plan bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien de omwonende op de hoogte zijn en het hier gaat om het toevoegen van één woning, kan de procedure gestart worden met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Kanttelingen**

Normaal gesproken is het niet wenselijk om woningen toe te voegen in het oeverwallengebied. Het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven maakt echter geen onderscheid tussen de verschillende gebieden. In afwijking op het bovenstaande is het hier toch mogelijk medewerking te verlenen. De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom en het is de vraag in hoeverre op deze locatie sprake is van het oeverwallengebied. Daarnaast is uit een stedenbouwkundige analyse gebleken dat deze ontwikkeling toelaatbaar is. Het oeverwallengebied wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. Voorstel is, gezien de ligging van het perceel, een uitzondering te maken en voor dit geval af te wijken van het beleid voor het oeverwallengebied.

## **Financiën**

In een anterieure overeenkomst worden naast afspraken landschappelijke inpassing, maar ook afspraken gemaakt over verhaal van de plankosten en verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

## **Tijdspad**

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid voor zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd en zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

#### **Duurzaamheid**

Behoud van het landschappelijke karakter door zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van bebouwing.

#### **Communicatie**

Bekendmaking van de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

#### **Evaluatie**

n.v.t.

#### **Bijlagen**

1. Principebesluit van 19 december 2017 (BW17.00638)
2. Toelichting en regels OBP Scharsestraat 4 Weurt (at19001808)
3. Bijlage toelichting - 1 Bodemonderzoek (at19001809)
4. Bijlage toelichting - 2 Akoestisch onderzoek (at19001810)
5. Bijlage toelichting - 3 Quickscan flora en fauna (at19001811)
6. Bijlage toelichting - 4 Aeriusberekening (at20000228)
7. Bijlage toelichting - 5 Natuurtoets natura 2000 (at19001813)
8. Bijlage toelichting - 6 Archeologisch onderzoek (at19001814)
9. Bijlage regels - 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (at19001815)
10. Bijlage regels - 2 Landschappelijke inpassing & beeldkwaliteit (at19001816)
11. Verbeelding OBP Scharsestraat 4 Weurt (at19001817)
12. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid (at19002285)
13. Verslag overleg burens (at19001818) (**Niet openbaar**)

Besluit d.d. 03/03/2020

Akkoord