

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b)

Ons kenmerk: 16RV000002

Nummer: 12

Elst, 19 januari 2016

AAN DE RAAD

1. Advies

- Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b) analoog en digitaal vaststellen;
- Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 22 september 2014 ontvingen wij een informatieverzoek van aannemersbedrijf Jansen en Van Ralen BV voor de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Grote Molenstraat ongenummerd (tussen 115 en 115b), Elst. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Na beoordeling in de regiekamer ontvingen wij op 3 februari 2015 een formeel verzoek. Op 10 maart 2015 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek. Vervolgens is een inrichtingsplan opgesteld en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

Op 17 november 2015 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 26 november 2015 gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b). 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 sprake van extra landschappelijke verevening

In het buitengebied is de bouw van een woning alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden zijn beschreven in de beleidsregel "Functieverandering". Essentie van dit beleid is verevening: bouwrechten voor een woning op een passende locatie in ruil voor verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld reductie van (voormalige agrarische) bebouwing, verkleining van het agrarisch bouwblok en landschappelijke inpassing en verevening.

Op 20 oktober 2009 (09bw000729) besloten wij de bestemmingsplanprocedure op te starten voor de bouw van 2 woongebouwen (5 wooneenheden) aan de Sportweg ongenummerd, Andelst. Ter compensatie zou er 1100m² agrarische opstallen worden gesloopt op het perceel Engelandstraat 1, Andelst. Deze compensatie was daar acceptabel omdat die locatie tegen het 'bestaand bebouwd gebied' van Andelst aan ligt. Deze plek kent tevens weinig landschapskwaliteiten. Dit plan bleek (i.v.m. de afstand tot transportbedrijf Veens) niet haalbaar.

Nadat met de initiatiefnemer is afgesproken dat de bouwrechten voor 2 woongebouwen niet zouden vervallen is het verzoek ingetrokken. Hierbij is geen koppeling gelegd met locaties. Nu vraagt initiatiefnemer of deze twee bouwrechten in het buitengebied geëffectueerd mogen worden, op afstand van (bestaand bebouwd gebied in) de kern Elst, in een gebied dat cultuurhistorisch en landschappelijk zeer karakteristiek is. Voor de bouw van twee woningen moet op basis van de beleidsregel "Functieverandering" minimaal 1500 m² agrarische opstallen worden gesloopt. Doordat er op de locatie Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b) extra landschappelijke verevening wordt gerealiseerd in de vorm van een boomgaard is goed te motiveren waarom er 400 m² (kwantitatief) minder gesloopt wordt dan het beleid vereist.

1.2 De haalbaarheid van het verzoek is positief beoordeeld

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de onderbouwing van de planologische wijziging verschillende onderzoeken uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan.

1.3 De uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in het bestemmingsplan

Gelet op de ligging in het buitengebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is afgestemd op het LOP van de gemeente Overbetuwe. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook is gekeken naar de mogelijkheden het landschap in de directe omgeving te versterken. De uitvoering van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 november 2015 t/m 6 januari 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

1.1 Door af te wijken van het geldende beleid ontstaat er een (kleine) kans op precedentwerking

Voor de bouw van twee woningen moet op basis van de beleidsregel "Functieverandering" minimaal 1500 m² agrarische opstallen worden gesloopt. In dit geval is er 1100 m² gesloopt, daarmee wordt afgeweken van het beleid. Door af te wijken van beleid ontstaat er kans op (ongewenste) precedentwerking. Doordat er op de locatie Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b) extra landschappelijke verevening wordt gerealiseerd in de vorm van een boomgaard en een houtsingel is goed te motiveren waarom er 400 m² (kwantitatief) minder gesloopt wordt dan het beleid vereist. Gelet op de voorgeschiedenis en de landschappelijke verevening zien we een kleine kans op precedentwerking.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waardoor de gemeente eventuele planschadevergoedingen kan verhalen op de initiatiefnemer.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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.

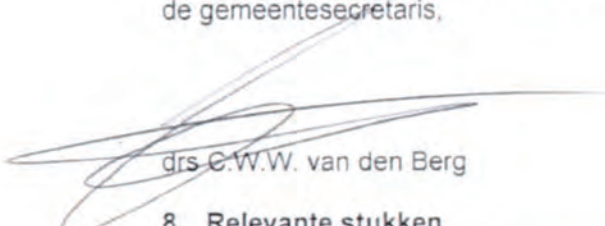
Communicatie

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

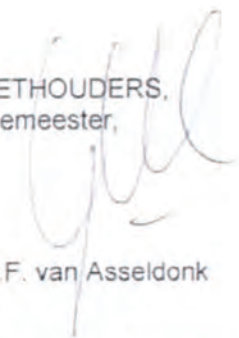
Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



drs C.W.W. van den Berg



drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

- Bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b) (15bijl1861).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,

email: info@overbetuwe.nl



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b)

Ons kenmerk: 16rb000002

Nr. 12

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2016;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 1 maart 2016;

gelet op artikelen 3.1, 3.8, lid 1 sub d en e en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b)" vanaf 26 november 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan, binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat ongenummerd, Elst (tussen 115 en 115b)" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0220BUITgrotemolen-ONTD met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 maart 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

