

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst

Ons kenmerk: 16RV000024

Nummer: 9

Elst, 5 juli 2016

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst" analoog en digitaal vaststellen;
2. het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst" vaststellen;
3. het beeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing Herenboerderij De Hucht" vaststellen;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 20 januari 2015 ontvingen wij een informatieverzoek van de heer Marsman voor het perceel Valburgseweg 129, Elst. De initiatiefnemer heeft het voornemen de monumentale herenboerderij De Hucht in ere te herstellen. Om dit te kunnen financieren wil de initiatiefnemer in ruil voor de sloop van drie (niet monumentale) opstallen één vrijstaande woning achter op het erf terugbouwen. Verder wil de initiatiefnemer in het achterhuis een zorgappartement realiseren en in de monumentale schuren een kantoorruimte. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Na een positieve beoordeling ontvingen wij op 17 maart 2015 een formeel verzoek. Vervolgens is een inrichtingsplan opgesteld en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

Op 22 december 2015 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden met ingang van 31 december 2015 gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn is één zienswijze binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Valburgseweg 129, Elst. 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 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 ontwerpbestemmingsplan.

1.2 De bouw van de vrijstaande woning wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast

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 (goedgekeurde) inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

2.1. De zienswijze is ongegrond

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 december 2015 t/m 10 februari 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de termijn is één zienswijze binnengekomen.

Ondanks dat de zienswijze ongegrond is, is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken om binnen het perceel 2 steenuilenkasten te plaatsen voordat wordt gestart met de sloopwerkzaamheden.

Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling / wijziging op de Welstandnota en borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel Valburgseweg 129, Elst

De initiatiefnemer heeft het voornemen de monumentale herenboerderij De Hucht in ere te herstellen en haar leefbaarheid en algemeen nut voor de toekomst te vergroten. Om het één en ander te financieren wil de initiatiefnemer op de eerste plaats drie (niet monumentale) opstallen slopen. Op basis van de beleidsregel functieverandering wil de initiatiefnemer daarvoor één vrijstaande woning achter op het erf terug bouwen. Verder wil de initiatiefnemer in het achterhuis een zorgappartement realiseren en in de monumentale schuren een kantoorruimte. Om de karakteristieke uitstraling van zowel de bebouwing als het perceel te behouden is het wenselijk om naast de monumentale status een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling/ wijziging op de Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe.

4.1 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

2.1 Er is door de Steenuilwerkgroep Betuwe een zienswijze ingediend, daardoor is er de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit

De indiener van de zienswijze is van mening dat het onderzoeksgebied naar de mogelijke gevolgen voor de steenuil te beperkt is.

Ondanks dat de zienswijze ongegrond is, is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken om binnen het perceel 2 steenuilenkasten te plaatsen voordat wordt gestart met de sloopwerkzaamheden.

Voor de samenvatting en de volledige beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

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 en de indiener van de zienswijze 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

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan (16bijl5509)
2. Definitief ontwerpbeeldkwaliteitsplan (16bijl5510);
3. Rapport zienswijzen (16int02106);
4. Raadsbesluit (16rb000027).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst

Vastgesteld door de raad op 27 september 2016
Registratienummer: 16INT02106

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst. Het bestemmingsplan maakt op het perceel Valburgseweg 129, Elst de sloop van de niet-monumentale bebouwing en de bouw van een vrijstaande woning juridisch-planologisch mogelijk. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een zorgappartement en kantoorruimte in de bestaande bebouwing mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

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 de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 30 december 2015. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 31 december 2015 tot en met woensdag 10 februari 2016 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend door de Steenuilwerkgroep Betuwe.

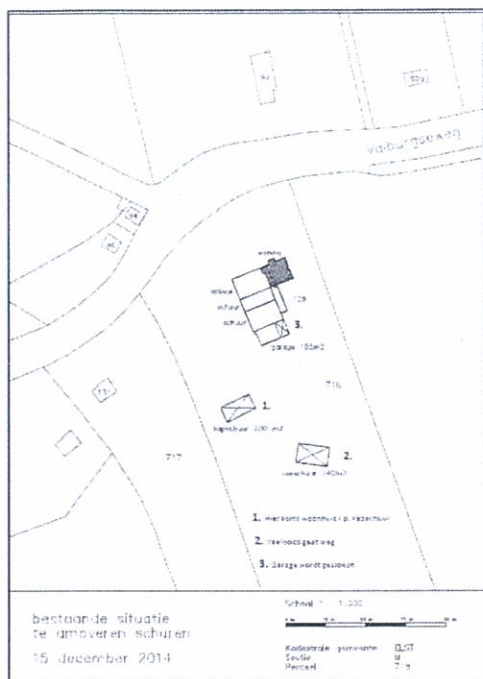
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting:

In de zienswijze wordt opgemerkt dat de effecten van de functieverandering alleen zijn getoetst aan de sloop van een kapschuur en de nieuwbouw van een woning en niet aan het hele plangebied. Verder wordt aangehaald dat het voor een goede ruimtelijke ordening is, de belangen van de Natuurwetgeving, waarin de steenuil jaarrond is beschermd, voor het gehele plan te onderzoeken en te toetsen om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen voorafgaan aan vaststelling daarvan (zie ook RVS:2014:2558, Zaaknummer 20131144VI7R2).

Reactie:

De initiatiefnemer is voornemens een woning met tuin ter plaatse van de onderzoekslocatie te realiseren. Ten behoeve van de herbestemming worden enkele gebouwen verwijderd, zie figuur 1, en het terrein bouwrijp gemaakt. Hiervoor vinden diverse werkzaamheden plaats zoals het aanbrengen infrastructuur (kabels en leidingen), enz.

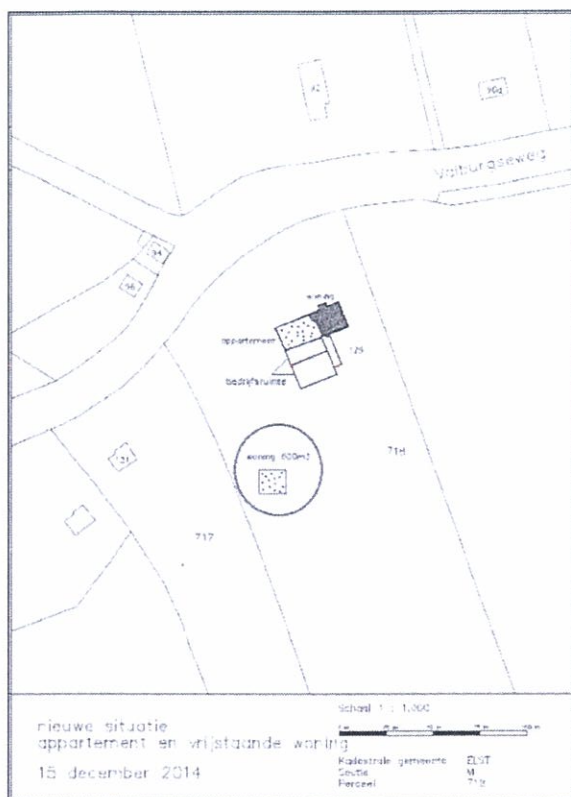


Figuur 1. Huidige situatie.

In tegenstelling tot wat de indiener van de zienswijze stelt zijn alle gebouwen onderzocht (zie het flora en fauna onderzoek en het bestemmingsplan). Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen steenuilen waargenomen of roepende steenuilen gehoord. De onderzoekslocatie is in de huidige situatie niet geschikt als broedlocatie. De open kapschuur is beoordeeld op aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van een steenuil zoals veren, poepsporen en braakballen. Deze zijn niet aangetroffen. De overige bebouwing op de locatie is hermetisch afgesloten waardoor deze geen mogelijkheden biedt voor een broedlocatie van de steenuil. Gelet op bovenstaande kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat op de onderzoekslocatie geen nestlocatie van de steenuil aanwezig is.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is een roepende steenuil gehoord. Steenuilen hebben echter beperkte homerange (ca. 300 meter) waardoor niet uit te sluiten is dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een steenuil. Vermoedelijk zal de steenuil de kapschuur incidenteel gebruiken als roestplaats. Een dergelijke roestplaats is juridisch niet beschermd. Gelet op de huidige inrichting van het terrein is het aannemelijk dat de onderzoekslocatie geen wezenlijk onderdeel uit maakt van een foerageergebied.

In de toekomstige situatie wordt een nieuwbouw woning met tuin gerealiseerd, zie figuur 2. De woning met tuin zal landschappelijk worden ingepast, hiervoor is een landschapsplan opgesteld. Door het toekomstige kleinschalige landschap wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan potentieel geschikt leefgebied voor de steenuil. De uitvoering en instandhouding van het landschapsplan is geborgd in het bestemmingsplan.



Figuur 2. Toekomstige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat binnen de onderzoekslocatie geen vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil aanwezig is of sprake is dat de onderzoekslocatie een wezenlijk onderdeel uitmaakt van een foerageergebied. Door de herinrichting van de onderzoekslocatie worden beschermde soorten niet nadelig beïnvloed en derhalve de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Door de uitvoering van het landschapsplan wordt een meerwaarde voor het leefgebied van de steenuil bewerkstelligd. Om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken om binnen het perceel 2 steenuilenkasten te plaatsen voordat wordt gestart met de sloopwerkzaamheden.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

n.v.t.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Aan artikel 4.3.2 is de tekst onder b toegevoegd:

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop opstellen

- De bouw van een nieuwe woning is uitsluitend toegestaan indien de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing' is gesloopt;
- Voorafgaand aan de sloop als bedoeld onder a, dienen binnen het plangebied ten minste twee steenuilenkasten te worden geplaatst.

5. Conclusie

Er is 1 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

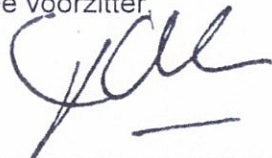
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 augustus 2016.

De raad voornoemd,

De griffier,


Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,


Drs. A.S.F. van Asseldonk



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst

Ons kenmerk: 16RB000027

Nr. 9

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2016;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en e van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing Herenboerderij De Hucht" vanaf 31 december 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst", binnen deze periode 1 zienswijze is ontvangen;

b e s l u i t :

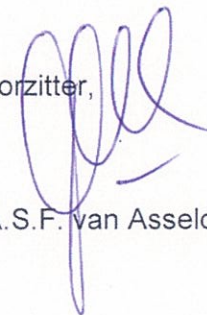
1. Het Rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Valburgseweg 129, Elst" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0224BUIValburg129-ONTD met bijbehorende bestanden;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing Herenboerderij De Hucht" vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 30 augustus 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.

