

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het perceel Grote Molenstraat 185, Elst

Ons kenmerk: 17RV000014

Nummer: 14

Elst, 21 maart 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 185, Elst" voor de sloop van agrarische bebouwing en de bouw van 2 vrijstaande woningen vaststellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Transformatie erf Grote Molenstraat 185, Elst" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 21 december 2016 ontvingen wij van adviesbureau Rombou, namens de heer Huitink (eigenaar van het perceel) een verzoek om functieverandering voor het perceel Grote Molenstraat 185, Elst. De initiatiefnemer wenst het rundvee gedeelte van het agrarisch bedrijf te beëindigen en verzoekt de gemeente om voor de sloop van de schuren twee woningen te mogen realiseren. Eén schuur blijft behouden voor de voortzetting van een akkerbouwbedrijf. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 17 januari 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 26 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 21 maart 2017 besloten wij het besluit Hogere Waarden vast te stellen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de bouw van twee vrijstaande woningen en daarnaast het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door uitvoering van het inrichtingsplan. Het beoogd effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 De realisatie van het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing, de sloop van agrarische bebouwing en de aanleg van een poel en draagt daardoor bij aan de doelstellingen van de gemeente

De initiatiefnemer heeft (op verzoek van de gemeente) een ruimtelijke analyse uit laten voeren wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de vooraf gestelde randvoorwaarden en de bestaande bedrijven / functies in de omgeving. Er is aangesloten op de bestaande beplantingsstructuur en er zijn waar mogelijk zichtlijnen gecreëerd naar het achter terrein. Een belangrijk voordeel van de landschappelijke aanplant is dat het bouwvolume van de werktuigenberging (blijft behouden) meer in het ervenensemble wordt opgenomen. De schuur is nu manifest aanwezig in het open landschap. De aanplant geeft de bebouwing een groener karakter. Daarnaast zijn de woningen landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de aanleg

van een poel. De landschappelijke inpassing en de aanleg van een poel sluiten aan bij de doelstellingen van de gemeente, zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

1.2 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari t/m 8 maart 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel Grote Molenstraat 185, Elst

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na sloop van de agrarische bebouwing twee vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel is gelegen in het open landelijk gebied. In het ontwerp zijn een tweetal erven te onderscheiden. Het erf waar de woningen zijn gelegen is het woonerf. Het erf bij de werktuigenberging wordt als werkerf gehandhaafd. Beide erven vragen daarom om een andere uitstraling en materialisatie. In het beeldkwaliteitsplan zijn de richtlijnen voor de architectuur beschreven. 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.

2.2 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 26 januari t/m 8 maart 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 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 hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

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.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit 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.

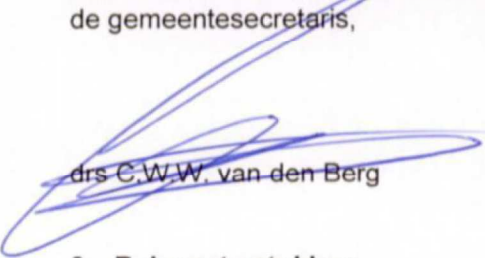
Communicatie

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

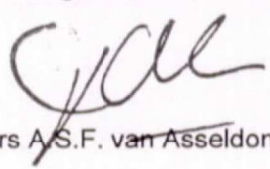
Evaluatie

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

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan (17bijl0165);
2. Definitief beeldkwaliteitsplan (17bijl0083);
3. Raadsbesluit (17rb000021).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl.



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het perceel Grote Molenstraat 185, Elst

Ons kenmerk: 17rb000021

Nr. 14

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 2 mei 2017;

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

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 185, Elst" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Transformatie erf Grote Molenstraat 185, Elst" vanaf 26 januari 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 185, Elst" en het beeldkwaliteitsplan "Transformatie erf Grote Molenstraat 185, Elst", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 185, Elst" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0251BUITgrotemo185-ONTD met bijbehorende bestanden;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Transformatie erf Grote Molenstraat 185, Elst" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 mei 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

