



Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 3, Driel"

Ons kenmerk: 17rb000099

Nr. 21

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 3 oktober 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, Elster Grindweg 3, Driel" vanaf 15 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 3, Driel", binnen deze periode, geen zienswijzen zijn ontvangen.

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 3, Driel" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0252BUITgrindweg3-ONT1 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 24 oktober 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,  
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.



Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 3, Driel"

Ons kenmerk: 17RV000061

Nummer: **21**

Elst, 29 augustus 2017

AAN DE RAAD

### 1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 3, Driel", voor de sloop van de aanwezige bebouwing en de bouw van 2 vrijstaande woningen op het perceel Elster Grindweg 3, Driel, vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

### 2. Inleiding

Op 17 juli 2016 ontvingen wij van de eigenaren van het perceel Elster Grindweg 3, ten zuiden van het dorp Driel een verzoek. Het betreft voormalig boerenbedrijf "De Zonnekamp". De huidige bebouwing (bedrijfswoning en schuren) zijn in slechte staat en al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik. De initiatiefnemers willen de huidige bebouwing (bedrijfswoning en schuren) slopen en er twee vrijstaande woningen voor terugbouwen.

Op 11 oktober 2016 besloten wij de procedure op te starten. Daarnaast besloten wij een planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers aan te gaan. Vervolgens is door de initiatiefnemers een inrichtingsplan opgesteld zodat de woningen ruimtelijk en landschappelijk zorgvuldig worden ingepast.

Op 6 juni 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### 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 sloop van de agrarische bebouwing is een ruimtelijke verbetering*

De initiatiefnemers hebben als voornemen de vervallen opstallen bij de boerderij aan de Elster Grindweg 3 in Driel te slopen. Door de sloop van deze bedrijfsgebouwen ontstaat op grond van het beleid Functieverandering het 'recht' voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Tevens verkeert de voormalige boerderij (hoofdwoning) in zo'n slechte staat, dat het wenselijk is om deze woning ook te slopen en terug te bouwen. Er ontstaat een nieuw erf dat een kwaliteitsimpuls aan het gebied geeft.

#### 1.2 *De realisatie van het plan draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente*

Het plangebied is gelegen op de grens van twee deelgebieden van het Landschapsontwikkelingsplan, namelijk de open kommen van Hollanderbroek en 't Vlot. Eén van de

hoofddoelstellingen is het behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen. Ook het verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland is doelstelling van het Landschapsontwikkelingsplan.

Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Elster Grindweg 3 in Driel is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, wat recht doet aan het open kommenlandschap van Hollanderbroek en 't Vlot. Bij het ontwerp van het nieuwe erf is veel aandacht besteed aan de beplanting, in samenhang met de bebouwing. Hierdoor vindt er een versterking plaats van de landschappelijke structuur van het gebied en draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van het karakteristieke landschap, zoals omschreven in ons Landschapsontwikkelingsplan.

#### *1.3 De nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast en afgestemd op de omgeving*

De twee nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd als een boerenerf met één hoofdgebouw (een boerderijwoning) en een bijgebouw (schuurwoning), beide met vrijstaande garage. De open ruimte buiten deze kavels wordt zodanig ingericht dat het een agrarische uitstraling heeft en de zichtlijnen behouden blijven. Het oostelijke deel van de kavel blijft onderdeel van het open landschap. De situering van de nieuwe woningen blijft binnen de bebouwingscontouren van de huidige opstallen. Zo zal de openheid van de kom niet aangetast worden. Uiteraard vindt het parkeren bij de woningen plaats op eigen terrein. De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend en passend bij de landelijke context.

#### *1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni t/m 26 juli 2017 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 exploitatieovereenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

### **5. Kanttekeningen**

n.v.t.

### **6. Financiën**

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

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

## 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*

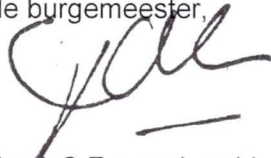
n.v.t.

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. *Ontwerpbestemmingsplan (17bijl3412);*
2. *Verbeelding (17bijl3413);*
3. *Raadbesluit (17rb000099).*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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