



Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108, Elst

Ons kenmerk: 17rb000101

Nr. 11

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 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Grote Molenstraat 108, Elst" vanaf 6 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst" en het beeldkwaliteitsplan "Grote Molenstraat 108, Elst", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Els" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0267BUItgrotemo108-ONT1 met bijbehorende bestanden;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Grote Molenstraat 108, Elst" vaststellen;
3. 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 en beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108, Elst

Ons kenmerk: 17RV000063

Nummer: **11**

Elst, 29 augustus 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst" voor de sloop van de aanwezige bebouwing, de bouw van 2 vrijstaande woningen en de realisatie van een theehuis op het perceel Grote Molenstraat 108, Elst, vaststellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Grote Molenstraat 108, Elst", vaststellen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 4 oktober 2016 ontvingen wij van Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners, namens de eigenaar van het perceel Grote Molenstraat 108, Elst een verzoek om functieverandering.

De eigenaar van het perceel aan de Grote Molenstraat 108 te Elst wil aan de zuidkant van het perceel 2 vrijstaande woningen realiseren. In ruil hiervoor worden 2 grote loodsen (voormalige kippenschuren) gesloopt en wordt de milieuvergunning voor de schapenhouderij ingetrokken. Op het noordwestelijk gedeelte van het voormalige agrarische erf zijn een woning en bed & breakfast aanwezig. Deze blijven gehandhaafd, evenals enkele bestaande vrijstaande bijgebouwen. Daarnaast wordt een kleinschalig theehuis gerealiseerd. Om de ontwikkeling van twee woonpercelen en een theehuis mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 27 juni 2017 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 6 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Grote Molenstraat 108, Elst 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 en draagt 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. Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.

1.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbeeldbestemmingsplan kenbaar gemaakt
Het ontwerpbeeldbestemmingsplan heeft van 6 juli t/m 16 augustus 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling / wijziging op de Welstandnota en borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel Grote Molenstraat 108, Elst

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na sloop van de agrarische bebouwing twee vrijstaande woningen en een theehuis te realiseren. Het perceel is gelegen in het open landelijk gebied. Om de juiste sfeer en kwaliteit van deze locatie te waarborgen zijn daarbij ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen. Met de beeldkwaliteit worden de kenmerkende richtlijnen voor de vormgeving en inrichting van de locatie omschreven. Deze leidraad is op een zodanige manier opgesteld dat er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect en de toekomstige bewoners.

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 zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 6 juli t/m 16 augustus 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 exploitatieovereenkomst 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. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.

Communicatie

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

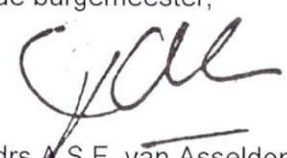
Evaluatie

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 (17bijl3949);
2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan (17bijl3950);
3. Raadbesluit (17rb000101).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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