

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)'

Ons kenmerk: 16RV000030

Nummer: 15

Elst, 3 mei 2016

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het gewijzigd bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)' analoog en digitaal vaststellen;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde besluit vaststellen, conform de financiële paragraaf van het bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)'.

2. Inleiding

In het Veegplan 2016 wordt voor 7 initiatieven samen een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het gaat om 4 kleinschalige ontwikkelingen, 2 verzoeken om legalisatie en 1 locatie die wordt herbestemd n.a.v. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak inzake het bestemmingsplan Buitengebied.

Om kosten en werk te besparen, kiezen we ervoor om deze 7 kleine ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te pakken. Het gaat om de volgende locaties:

Locaties	Verzoek
- Boelenhamsestraat 8, Hemmen	Omvorming bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Eimerensestraat 12, Elst	Omvorming bedrijfswoning naar burgerwoning;
- Prinses Beatrixstraat 1-3, Randwijk	Sloop en herbouw twee woningen;
- Verlengde Emmastraat 32, Andelst	Bouw vrijstaande woning (inbreiding);
- Verlengde Emmastraat 40, Andelst	Bouw vrijstaande woning (inbreiding);
- Uilenburgsestraat 12, Heteren	Legalisatie steenhandel
- Tielsestraat 235, Andelst	Functieverandering (van agrarisch naar recreatie)

Op 23 februari 2016 besloten wij de inspraakfase over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Inmiddels is de zienswijzentermijn verstreken. We ontvingen geen zienswijzen.

3. Doel en beoogd effect

Met dit bestemmingsplan worden de 7 bovengenoemde verzoeken mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de onderbouwing van de planologische wijzigingen verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Conclusie van de onderzoeken is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassingen (2) is geborgd in het bestemmingsplan

Voor de locaties Uilenburgsestraat 12, Heteren en de Tielsestraat 235, Andelst is gelet op de ligging in het buitengebied een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan 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 landschapsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.3 De bouw van de woningen binnen de kern is ruimtelijk en stedenbouwkundig afgestemd op de omgeving

De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de locaties in de kern: Prinses Beatrixstraat 1-3, Randwijk, Verlengde Emmastraat 32 en 40, Andelst zijn afgestemd op de omgeving. De inpassing van deze woningen zijn daardoor vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

1.4 Voor de omvorming van de agrarische bedrijfswoningen (2) naar burgerwoningen is onderzoek gedaan naar de omliggende agrarische bedrijven

De (bedrijfs)woning op het perceel Boelenhamsestraat 8, Hemmen ligt op korte afstand van de naastgelegen manege. Gelet op deze afstand is onderzocht op welke wijze medewerking kon worden verleend, zonder de naastgelegen manege te beperken in de uitbreidingsmogelijkheden. Door vast te leggen in het bestemmingsplan waar gewoond mag worden en welke bebouwing niet gebruikt mag worden als woning is het verzoek mogelijk en wordt de naastgelegen manege niet beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Voor de (bedrijfs)woning op het perceel Eimerensestraat 12, Elst is een onderzoek naar de aanwezige spuitzone uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat door vooruit te lopen op gewijzigde wetgeving ten aanzien van driftreducerende spuitdoppen het verzoek mogelijk is. Op basis van dit onderzoek heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met de eigenaar van de naastgelegen fruitbomen over het gebruik van driftreducerende doppen. Daarnaast is het spuiten met driftreducerende doppen (op basis van dit onderzoek) geborgd in het bestemmingsplan.

1.5 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart 2016 t/m 13 april 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Er is aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

- De eigenaar van het perceel Tielsestraat 235, Andelst heeft aangegeven het stuk gemeentegrond wat zij in gebruik heeft, niet van de gemeente over te willen nemen. Daarom is met de eigenaar een bruikleenovereenkomst gesloten (om verjaring te voorkomen) en stellen wij voor, voor dit gedeelte van het perceel een verkeersbestemming op te nemen i.p.v. de bestemming (wonen). In het ontwerpbestemmingsplan was dit gedeelte als wonen bestemd, omdat de initiatiefnemer eerder had aangegeven de grond in eigendom te willen verkrijgen;
- In het ontwerpbestemmingsplan kwam de plangrens van de verbeelding Uilenburgsestraat 12, Heteren niet exact overeen met het (door de Raad van State) vernietigde deel in het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. De plangrens is daarop aangepast, zodat dit exact met elkaar overeen komt;
- Op de verbeelding Uilenburgsestraat 12, Heteren was de aanduiding "bedrijfswoning" ruimer opgenomen dan de daadwerkelijke omvang van de bedrijfswoning. Dit is (in overleg met de initiatiefnemer) gecorrigeerd.

1.7 De raad is bevoegd

De bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Omdat de kosten via de legesverordening of via exploitatieovereenkomst op de initiatiefnemers worden verhaald, vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden op basis van de overeenkomst bij de initiatiefnemer verhaald.

5. Kanttekeningen

1.1 Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen is er de mogelijkheid beroep in te stellen

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp kan een belanghebbende (ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend) beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. Wij zijn van mening dat de wijzigingen voldoende zijn onderbouwd. Daarnaast zijn de initiatiefnemers van de betreffende percelen akkoord met de voorgestelde wijzigingen, waardoor de kans op beroep zeer klein is.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening of een exploitatieovereenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Daarnaast zijn met alle initiatiefnemers planschadeovereenkomsten 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 initiatiefnemers brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

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


drs G.W.W. van den Berg


drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan 'Veegplan 2016' (16bijl4202);
2. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan (16bijl4201);
3. Raadsbesluit (16rb000034)

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 gewijzigd bestemmingsplan Veegplan 2016 (7 initiatieven)

Ons kenmerk: 16RB000034

Nr. 15

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2016;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 6 juni 2016;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 lid 1 sub d en e, artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)' analoog en digitaal gewijzigd vaststellen bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0228VGPveegpl2016-ONTD met de bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde besluit vaststellen, conform de financiële paragraaf van het bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 juni 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.


de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

