

B&W ADVIES

Kenmerk: 17BW000201

Datum advies: 23 mei 2017	Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk
Advies: - Instemmen met het "Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp wijzigingsplan "Buitengebied, Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk", waarbij: - op de verbeelding, binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk, een aanduiding "specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten" is opgenomen, conform het voorstel van de indiener van de zienswijze; - in de toelichting uitgebreider is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoningen die worden omgevormd naar burgerwoningen binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk; - de woonbestemming voor de meest zuidoostelijk gelegen woningen in het plangebied Snodenhoeksestraat 14 en 16 te Elst is uitgebreid, zodat de toekomstige inrit ook binnen de woonbestemming valt; - Het wijzigingsplan "Buitengebied, Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk" vaststellen, voor de sloop van agrarische bebouwing op de locaties Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en de locaties Achterstraat 13a/15, Randwijk en de bouw van 4 vrijstaande woningen op de percelen aan de Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst; - De raad voorstellen geen exploitatieplan vaststellen; - De raad voorstellen het beeldkwaliteitsplan "Transformatie Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst" vast te stellen.	
Team/ behandelend ambtenaar: TBR / A.H. van der Wielen	Status advies: openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 30 mei 2017
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter besluitvorming (raadsadvies en -besluit zijn bijgevoegd)
Betrokkenen bij advies extern: n.v.t.	Betrokkenen bij advies intern: Team Ontwikkeling, Team Vergunningen & Handhaving en Team Advies
Advies type voorronde raad: Vorbereidende vergadering	
Bijlagen voor B&W: - Definitief ontwerp wijzigingsplan (17bijl3203); - Rapport zienswijzen (17int01680); - Lijst NAW-gegevens rapport zienswijzen - NIET OPENBAAR (17uit12024) - Definitief beeldkwaliteitsplan (17bijl0606); - Raadsvoorstel (17rv000042); - Raadsbesluit (17rb000064).	
Bijlagen voor raad: - Definitief beeldkwaliteitsplan (17bijl0606). - Raadsvoorstel (17rv000042); - Raadsbesluit (17rb000064).	

Advies

1. Instemmen met het "Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied, Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk", waarbij:
 - op de verbeelding, binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk, een aanduiding "specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten" is opgenomen, conform het voorstel van de indiener van de zienswijze;
 - in de toelichting uitgebreider is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoningen die worden omgevormd naar burgerwoningen binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk;
 - de woonbestemming voor de meest zuidoostelijk gelegen woningen in het plangebied Snodenhoeksestraat 14 en 16 te Elst is uitgebreid, zodat de toekomstige inrit ook binnen de woonbestemming valt;
2. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en Achterstraat 13a en 15, Randwijk" vaststellen, voor de sloop van agrarische bebouwing op de locaties Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en de locaties Achterstraat 13a/15, Randwijk en de bouw van 4 vrijstaande woningen op de percelen aan de Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst;
3. De raad voorstellen geen exploitatieplan vaststellen;
4. De raad voorstellen het beeldkwaliteitsplan "Transformatie Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst" vast te stellen.

Inleiding

Op 13 september 2016 ontvingen wij van adviesbureau Ontwerp & Omgeving, namens de heer P.W.C. Hooiveld (en ondertekend door de eigenaren van de percelen) een verzoek om functieverandering voor de percelen Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst en de percelen Achterstraat 13a en 15, Randwijk. De eigenaren van de percelen zijn voornemens om de agrarische bedrijven (3) te beëindigen en de agrarische bebouwing te slopen om vervolgens 4 vrijstaande woningen te bouwen op de percelen aan de Snodenhoeksestraat 14 en 16, Elst. De bedrijfswoningen (4) worden (planologisch) gewijzigd naar burgerwoningen. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden.

Op 7 februari 2017 besloot u een ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 16 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Doel en beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Aan de bezwaren van de indiener van de zienswijze is tegemoet gekomen door aanpassing van het wijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 16 februari t/m 29 maart 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze is opgenomen in het rapport zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding het plan te wijzigen, waarbij:

- op de verbeelding, binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk, een aanduiding "specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelige objecten" is opgenomen, conform het voorstel van de indiener van de zienswijze;



- in de toelichting uitgebreider is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoningen die worden omgevormd naar burgerwoningen binnen het plangebied Achterstraat 13a en 15 te Randwijk;
- de woonbestemming voor de meest zuidoostelijk gelegen woningen in het plangebied Snodenhoeksestraat 14 en 16 te Elst is uitgebreid, zodat de toekomstige inrit ook binnen de woonbestemming valt.

2.1 De sloop van de agrarische bebouwing is een ruimtelijke verbetering

De agrarische bedrijfsvoering op de locaties Snodenhoeksestraat 14 en 16 worden beëindigd. In verband met de bedrijfsbeëindiging wordt circa 1.600 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Omdat er meer dan 1500 m² wordt gesloopt mogen er 2 woningen worden teruggebouwd¹.

Ook op de locatie Achterstraat 13a/15, Randwijk wordt een agrarisch bedrijf beëindigd.

Op deze locatie wordt circa 1500 m² gesloopt. Omdat woningbouw op deze locatie niet mogelijk is in verband met het naastgelegen agrarische bedrijf worden deze bouwrechten verplaatst naar de locatie Snodenhoeksestraat. De sloop van deze bebouwing is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De bouw van de woningen is gekoppeld aan de sloop van de agrarische bebouwing, zodat er pas gebouwd kan worden als alle bebouwing is gesloopt (op beide locaties).

2.2 Het plan verstrekt de ruimtelijke kwaliteit door de woerd in ere te herstellen

De landschappelijke inpassing van de erven is geënt op de historie van het gebied.

Daarbij wordt de Ganzenberg in ere hersteld. Deze natuurlijke hoogte is in de laatste eeuw voor een groot deel vergraven, o.a. ten behoeve van de ophoging van de Snodenhoeksestraat. Aan de zijde van de Snodenhoeksestraat wordt door vergraving het hoogteverschil weer versterkt. De aanplant van bomen rondom, verwijst naar de historische situatie en versterkt de ronde en organische vorm van de 'berg'. De ronde vorm van deze woerd vormt een mooi contrast met de rechte en rationele lijnen in het agrarisch landschap.

2.3 De volumes van de nieuwe bebouwing zijn afgestemd op de omgeving

De volumes van de nieuwe bebouwing hebben allen een maat en schaal passend bij die van de bebouwing op de omringende boerenerven. Vanuit de omgeving wordt een erf altijd ervaren als een eenheid. Een erf bestaat uit een compact ensemble van bebouwing en beplanting. Het silhouet dat vanuit het landschap wordt beleefd bestaat vooral uit de afwisseling van daken en bomen en struikvormers op het erf. De nieuwe woningen hebben een eenvoudig rechthoekig bouwvolume, met een maximale inhoud van 800 m³.

Uitsluitend één woning ontsloten op de Platenmakersstraat heeft een maximale inhoud van 600 m³. De woningen worden uitgevoerd met een zadeldak. De nieuwe woningen hebben een wisselende maar maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 9 m.

Per nieuwe woning mag één bijgebouw gerealiseerd worden met een maximum oppervlakte van 90 m². De bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 5 m. Bij één woning ontsloten op de Platenmakersstraat mag een maximum oppervlakte van 60 m² worden gerealiseerd. Dit in verband met de omvang van het perceel.

2.4 De landschappelijke inpassing van de erven is geënt op de historie van het gebied en daarmee duidelijk als eenheid herkenbaar in het landschap

Beplanting op en rondom het erf heeft van oudsher een functie gehad. Zo zien we hagen om vee te keren, houtwallen als hakhout en voor schaduw voor het vee in de wei. De boom-

¹ Op basis van de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe"



gaard en moestuin waren voor consumptie. Solitaire bomen staan bij de ingang of op hoekpunten van een perceel. Hoogstamfruit staat op verschillende plekken rond de bebouwing. Om deze tegen de koude wind te beschermen werden hagen aangeplant. Op de kenmerkende functionaliteit is doorgeborduurd in het plan. Het erf is duidelijk herkenbaar als eenheid in het landschap, mede door de toevoeging van de voor het gebied kenmerkende beplantingen.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten.

Voor bestemmingsplannen / wijzigingsplannen 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.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan borgt de kwaliteit en biedt voldoende mogelijkheden om binnen de kaders de woningen te ontwikkelen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na sloop van de agrarische bebouwing vier vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel is gelegen in het open landelijk gebied. In het ontwerp zijn een drietal erven te onderscheiden. Omdat de erven van elkaar verschillen maar wel ieder afzonderlijk een relatie dienen te hebben met een agrarisch erf is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk om de kwaliteit goed te kunnen borgen. De 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.

Kantttekeningen

n.v.t.

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.

Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het wijzigingsplan 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.

