

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Wageningsestraat 63 en Fliertsestraat nabij nummer 2, Zetten.

Ons kenmerk: 18RV000034

Nummer:

Elst, 12 juni 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan Buitengebied, Wageningsestraat 63 en Fliertsestraat nabij nummer 2, Zetten voor:
 - de realisatie van een agrarische bedrijfswoning op het perceel Fliertsestraat nabij nummer 2 in Zetten, en;
 - de beëindiging van het agrarische bedrijf op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten, waaronder de sloop van de voormalig agrarische bebouwing en de omvorming van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, vaststellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Fliertsestraat Zetten" vaststellen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 16 augustus 2016 ontvingen wij van de eigenaar van de percelen Wageningsestraat 63, Zetten en Fliertsestraat ongenummerd (nabij nummer 2), Zetten een verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Het verzoek betreft:

- de realisatie van een agrarische bedrijfswoning op het perceel Fliertsestraat nabij nummer 2 in Zetten, en;
- de beëindiging van het agrarische bedrijf op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten, waaronder de sloop van de voormalig agrarische bebouwing en de omvorming van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Op 7 maart 2017 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek en zijn wij met de initiatiefnemer een briefovereenkomst aangegaan voor het verhaal van kosten. Vervolgens heeft de initiatiefnemer opdracht verleend voor de uit te voeren onderzoeken en het opstellen van een landschapsplan. Nadat de onderzoeken en het landschapsplan akkoord zijn bevonden, is een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 20 maart 2018 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bedrijfswoning 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. En een beeldkwaliteitsplan gaat gelden zodat de gewenste (beeld)kwaliteit wordt geborgd.

4. Argumenten

1.1 De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten is een ruimtelijke verbetering.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Wageningsestraat 63, Zetten wordt niet meer bedrijfsmatig gebruikt. De staat van de bebouwing is gedateerd. Deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Naast de afname van bebouwing zal het verhard oppervlak ook afnemen. De afname van het oppervlak verharding en de afname van de bebouwing zijn een ruimtelijke verbetering.

1.2 Het verwijderen van het agrarisch bouwvlak op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten is positief voor de realisatie van Zetten-Zuid

Een gedeelte van het plangebied Zetten-Zuid is beperkt in de gebruiksmogelijkheden door de aanwezigheid van het agrarisch bouwvlak op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten. Deze beperking is in het plan Zetten-Zuid opgenomen in een voorwaardelijke verplichting:

“Ter plaatse van de aanduiding overige zone - voorwaardelijke verplichting

Wageningsestraat 63 is het bouwen van de woningen niet eerder toegestaan dan nadat een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht is dat voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten van het bedrijf op de Wageningsestraat 63.”

Door het schrappen van het agrarisch bouwvlak wordt deze beperking opgeheven.

1.3 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 landschapsplan laten opstellen voor de locatie Fliertsestraat in Zetten. De locatie ligt namelijk in een waardevol landschap. De locatie is een oude woerd en maakt ook deel uit van het inspiratieboek Woerden. Daarbij komt dat de nieuw te bouwen woning naast een monumentaal pand komt te staan. In het landschapsplan is rekening gehouden met de vooraf door de gemeente gestelde randvoorwaarden, de bestaande bedrijfsbestemming (hinderafstand) en de aanwezige boomgaarden (spuitzone) in de omgeving. Aan de noordzijde van het perceel wordt een natuurvriendelijke oever gecreëerd.

1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt, wel zijn er ambtshalve kleine wijzigingen doorgevoerd

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 maart t/m 9 mei 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve enkele correcties in de regels en toelichting aangebracht. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Ook is de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.3 duidelijker geformuleerd (realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing).

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota en borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel Fliertsestraat ongenummerd (nabij nummer 2), Zetten

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na sloop van de agrarische bebouwing op het perceel Wageningsestraat 63, Zetten een bedrijfswoning op het perceel Fliertsestraat ongenummerd (nabij nummer 2), Zetten te realiseren. 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 op de Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 29 maart t/m 9 mei 2018 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 kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Er wordt niet voldoende gesloopt voor de bouw van een vrijstaande woning

In het buitengebied is de bouw van een woning alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden zijn beschreven in de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe 2008". Essentie van dit beleid is verevening; bouwrechten voor een woning op een passende locatie in ruil voor verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld reductie van (voormalige agrarische) bebouwing, verkleining van het agrarisch bouwblok en landschappelijke inpassing en verevening. Voor de bouw van één vrijstaande woning moet op basis van de beleidsregel "Functieverandering" minimaal 500 m² agrarische bebouwing worden gesloopt. Naast de standaard landschappelijke inpassing van het perceel stellen we ook de voorwaarde van landschappelijke verevening. De voorgestelde sloop bedraagt circa 450 m². Dit leidt samen met afname van verhard oppervlak en de aanleg van een natuurvriendelijke oever tot een ruimtelijke verbetering voor beide locaties. Daarnaast betreft de locatie van de bedrijfswoning een bestaand agrarisch bouwvlak, waardoor de bebouwingsmogelijkheden voor deze locatie gelijk blijven.

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

Beide vaststellingsbesluiten 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 na publicatie van het vaststellingsbesluit. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

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

1. Relevante stukken

1. *Bestemmingsplan (18bij05232);*
2. *Verbeelding Fliertsestraat ongenummerd (nabij nummer 2), Zetten (18bij05233);*
3. *Verbeelding Wageningsestraat 63, Zetten (18bij05234);*
4. *Beeldkwaliteitsplan (18bij02557);*
5. *Raadsvoorstel (18rv000034);*
6. *Raadsbesluit (18rb000049).*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.