

Onderwerp: Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)

Ons kenmerk: 19RV000006

Nummer:

Elst, 29 januari 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties) vast te stellen voor:
 - het perceel Lingestraat 3a, Elst voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning;
 - het perceel Grote Molenstraat 108, Elst voor de ontwikkeling van een familiehuis met dagbesteding binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden;
 - het perceel Waaldijk 33, Slijk-Ewijk voor het herstellen van de bijgebouwenregeling;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Wij hebben twee verzoeken ontvangen voor kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die niet overeenkomen met het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is in het verleden voor het perceel Waaldijk 33, Slijk-Ewijk een bestemmingsplanprocedure doorlopen waarbij de bijgebouwenregeling niet goed in het bestemmingsplan is opgenomen. De bijgebouwen in het goedgekeurde inrichtingsplan, welke is opgenomen in het bestemmingsplan, zijn planologisch niet allemaal mogelijk omdat destijds de standaardregeling voor bijgebouwen in het bestemmingsplan is opgenomen. Wij stellen voor om deze omissie te herstellen, door deze locatie mee te nemen in dit verzamelbestemmingsplan. Zodat het goedgekeurde inrichtingsplan kan worden gerealiseerd.

Gezien het feit dat alle ontwikkelingen kleinschalig zijn en in het buitengebied zijn gelegen, hebben wij ervoor gekozen om deze met één bestemmingsplan mogelijk te maken. Geconcludeerd is dat het gaat om wenselijke ontwikkelingen, waarbij uit ruimtelijke onderzoeken geen beperkingen naar voren komen. De locaties worden waar nodig zorgvuldig landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast. Het betreft samengevat de volgende locaties:

Locatie	Verzoek
Lingestraat 3a, Elst	Omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.
Grote Molenstraat 108, Elst	Ontwikkelen van een familiehuis met dagbesteding binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.
Waaldijk 33, Slijk-Ewijk	Herstellen van de bijgebouwenregeling.

Op 27 november 2018 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 6 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor enkele kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied. Het effect is dat er een actueel planologisch kader gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Uit ruimtelijke onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren en de afzonderlijke locaties worden waar nodig landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast.

Voor het beoordelen van de haalbaarheid van de planologische wijzigingen zijn per locatie de benodigde onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in het bestemmingsplan en de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is geborgd in de bestemmingsplanregels.

1.2 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatieven in dit verzamelbestemmingsplan zien op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, het ontwikkelen van een familiehuis met dagbesteding in een bestaand gebouw en herstellen van de bijgebouwenregeling. Deze ontwikkelingen worden niet genoemd in lijst D van het Besluit m.e.r. De ontwikkelingen zijn, gezien de aard en kleinschalige omvang van de initiatieven en wijzigingen, niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is daarom geen sprake van m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2018 t/m 16 januari 2019 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 kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat voor zover nodig met de initiatiefnemers een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

6. Financiën

Voor de locaties Lingestraat 3a, Elst en de Grote Molenstraat 108, Elst zijn de kosten voor de planologische procedure in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Daarnaast zijn met de initiatiefnemers planschadeovereenkomsten gesloten.

Voor de locatie Waaldijk 33, Slijk-Ewijk (voormalig MTC pand) zijn geen overeenkomsten gesloten omdat er een gebrek wordt hersteld. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn destijds verdisconteerd in de verkoopprijs. De kosten voor deze locatie komen daarom voor rekening van de gemeente (budget actualisatie bestemmingsplannen).

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.

Participatie

Zie communicatie.

Evaluatie

n.v.t.

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

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. *Bestemmingsplan (18bij11853);*
2. *Verbeelding Lingestraat 3a, Elst (18bij11854);*
3. *Verbeelding Grote Molenstraat 108, Elst (18bij11855);*
4. *Verbeelding Waaldijk 33, Slijk-Ewijk (18bij11856);*
5. *Raadsvoorstel (19rv000006);*
6. *Raadsbesluit (19rb000007);*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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