

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld (2019)"

Ons kenmerk: 19RV000037

Nummer:

Elst, 7 mei 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld (2019)" analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 12 augustus 2014 ontvingen wij van de eigenaar van de percelen Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld een verzoek om functieverandering. De initiatiefnemer wenste de kas (circa 5600 m²) op het perceel Stenenkamerstraat 51, Herveld te slopen en een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren op het perceel Stenenkamerstraat 45, Herveld. Eén schuur (circa 300 m²) op het perceel Stenenkamerstraat 51, Herveld blijft behouden voor de voortzetting van een kleinschalig agrarisch bedrijf en het onderhoud van de agrarische gronden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken was een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 4 december 2017 besloot uw raad het bestemmingsplan "Buitengebied, Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld vast te stellen", waardoor het verzoek mogelijk is gemaakt.

Op 20 december 2018 ontvingen wij opnieuw een verzoek van de eigenaar van de percelen Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld. De initiatiefnemer wil het woongebouw een kwartslag draaien in de vorm van T-boerderij. Dit verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en het inrichtingsplan. Om dit verzoek mogelijk te maken is opnieuw een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Op 19 februari 2019 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Stenenkamerstraat 45 en 51, Herveld (2019)" ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van een woongebouw met maximaal twee wooneenheden in de vorm van een T-boerderij 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 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpplan lag vanaf 28 februari 2019 zes weken ter inzage voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 De sloop van het kassencomplex is een ruimtelijke verbetering.

De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van een woongebouw met maximaal twee wooneenheden, na sloop van het kassencomplex, is mogelijk op basis van het gemeentelijke beleid voor functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied. Er is inmiddels (ruimschoots voldoende) gesloopt als compensatie voor de realisatie van een nieuw woonperceel.

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 ruimtelijke analyse laten uitvoeren 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. Er is aangesloten op de bestaande beplantingsstructuur en er zijn waar mogelijk zichtlijnen gecreëerd naar het achterliggende terrein. Daarnaast is het woongebouw landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. De landschappelijke inpassing en de aanleg van een natuurvriendelijke oever sluiten aan bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

1.4 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.

Dit initiatief voorziet in de toevoeging van twee woningen. Deze ontwikkeling is in zijn totaliteit, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, geen 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.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat met initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten.

Met het sluiten van deze overeenkomsten is het kostenverhaal geborgd, zodat geen exploitatieplan door uw raad hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op grond van de exploitatieovereenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in de Betuwe en de Staatscourant. Verder wordt het plan geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Wij informeren initiatiefnemer schriftelijk over uw besluit. Zie verder onder Planning.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure ter inzage gelegd en een ieder kon zienswijzen tegen het ontwerpplan indienen.

Evaluatie

N.v.t.

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

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan -19bij01838;
2. Verbeelding -19bij01839;
3. Bijlagenboek -19bij01840;
4. Raadsadvies -19rv000037;
5. Concept-raadsbesluit -19rb000044.

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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