

Onderwerp: Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst”

Ons kenmerk: 2021-013026

Nummer.

Elst, 28 februari 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst”, voor de sloop van de aanwezige schuren en loodsen en realisatie van een woning, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 15 maart 2021 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van het perceel Tielsestraat naast nummer 235 te Andelst voor de omzetting van de huidige bestemmingen 'Gemengd', 'Agrarisch' en 'Wonen' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' op het perceel Tielsestraat naast nummer 235 te Andelst voor de realisatie van een woning en sloop van de aanwezige schuren en loodsen.

De initiatiefnemer is voornemens de aanwezige schuren en loodsen te slopen en een vrijstaande woning te realiseren. Om deze reden is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure benodigd.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan ‘Veegplan 2016 (7 initiatieven)’ van kracht. Om dit verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 11 januari 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 29 november 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wgh en beide voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan met bestemmingen Wonen en Agrarisch op het perceel Tielsestraat naast nummer 235 te Andelst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere Waarden hebben vanaf donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen (zie argument 3.1).

1.2 Het initiatief levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

De sloop van de met asbest verontreinigde opstallen en verwijdering van de verharding op de planlocatie levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op en de realisatie van een goed ingepaste vrijstaande woning op deze locatie sluit goed aan bij de omgeving.

1.3 Het initiatief is passend in het beleid functieverandering.

Het initiatief voor realisatie van een vrijstaande woning – na sloop loodsen – is passend in het beleid functieverandering (Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008). De beleidsregel biedt mogelijkheden om extra woningen toe te staan. Uitgangspunt is een reductie van bebouwing met tenminste 50%. Wanneer 500-1.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. In het onderhavige geval wordt ongeveer 946 m² aan bebouwing gesloopt. De beleidsregel biedt dan ook de mogelijkheid om de voorliggende ontwikkeling toe te staan.

Vooruitlopend op actualisatie van het beleid functieverandering is bepaald dat de maximale inhoudsmaat van de woningen 800m³ mag zijn, in plaats van het maximum van 600m³ dat in het beleid functieverandering wordt aangehouden. Stedenbouwkundig gezien is geoordeeld dat dit passend is in de omgeving. Het doel van de beleidsregel wordt met voorliggend bestemmingsplan bereikt.

1.4 Het plan is landschappelijk ingepast.

Voor het initiatief is een inrichtingsplan gemaakt waarin rekening is gehouden en aansluiting is gezocht met het waardevolle cultuurhistorische landschap ('parel') waarin het zich bevindt, zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan. Er is goed onderzocht en onderbouwd op welke wijze een nieuwe woning kan worden ingepast op deze locatie. De landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

1.5 Voor het plan zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten.

Direct ten westen en oosten van de planlocatie ligt een andere woning. Verder ten oosten van de planlocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf. De verdere directe omgeving is agrarisch. Voor de nieuwe woning aan de Tielsestraat wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter (milieuaspect geluid).

Vanwege de bestemming agrarisch in de directe omgeving van het plan zou rekening moeten worden gehouden met een afstand van 50 meter ten gevolge van het gebruik

van bestrijdingsmiddelen (spuitzone). Aangezien de nieuwe woning tussen 2 bestaande woningen wordt gesitueerd en er daarbij in het huidige bestemmingsplan 'Veegplan 2016' reeds rekening gehouden dient te worden met de voor bestrijdingsmiddelen gevoelige bestemming 'Gemengd' op dit perceel is spuitzone-problematiek hier niet van toepassing. Wel dient een tweetal milieuonderzoeken op een later tijdstip, na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd te worden (zie argument 1.7) en dient door het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder genomen te worden met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

1.6 Het slopen van de oude opstallen en de verwijdering en sanering van de aanwezige asbest ter plaatse wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

In de te slopen opstallen is asbest aanwezig. In het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorafgaand aan het in gebruik nemen van de gronden het asbest verwijderd en gesaneerd dient te zijn en dat binnen een jaar na ingebruikname van de gronden de bestaande opstallen binnen het plangebied dienen te zijn gesloopt.

1.7 Het uitvoeren van onderzoeken naar explosieven en aanwezige flora- en fauna ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Zoals eerder aangegeven is in de te slopen opstallen asbest aanwezig. De locatie is om deze reden afgezet. Onderzoek naar explosieven en de aanwezige flora- en fauna ter plaatse van deze opstallen is dus op dit moment nog niet mogelijk. Om te borgen dat deze onderzoeken voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe woning worden uitgevoerd is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan benodigd.

In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de vorige archeologische beleidskaart. Om de meest recente archeologische beleidskaart – die ten tijde van het proces van besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan door uw gemeenteraad is vastgesteld – in het bestemmingsplan op te nemen is een ambtshalve wijziging benodigd in de toelichting en in de planregels met betrekking tot de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4'. Zie voor de specifieke aanpassingen het rapport ambtshalve wijzigingen (bijlage 4).

3.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor een bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is middels het sluiten van een brief- en planschadeovereenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Bij dit voorstel zijn geen kanttekeningen.

6. Financiën

Middels een briefovereenkomst zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Duurzaamheid

De nieuw te realiseren woning voldoet aan bijna energieneutraal (BENG). De sloop van de met asbest verontreinigde opstallen en verwijdering van de verharding op de planlocatie levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op en een verbetering in het kader van duurzaamheid. Het plan wordt tevens landschappelijk ingepast.

8. Vervolg

Planning

Na besluit volgens voorstel liggen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, en het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde definitieve besluit Hogere Waarden, met bijbehorende stukken – na publicatie – gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage. Eenieder kan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en het plan wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving en aan een taak van de gemeente. Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Na gewijzigde vaststelling kan een belanghebbende beroep indienen tegen het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst”;
2. Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst”;
3. Bijlagenboek bestemmingsplan “Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst”;
4. Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Tielsestraat naast nummer 235, Andelst.

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis - Tangelder

De behandelend ambtenaar is R. Visser. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl