

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel”

Ons kenmerk: 2023-055329

Nummer,

Elst, 2 april 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel” voor het wijzigen van de bestemming “Recreatie” naar “Wonen” en het toevoegen van een extra bouwka­vel ter compensatie van het verwijderen van caravans en bebouwing op het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel analoog en digitaal vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 25 juli 2023 hebben we het verzoek ontvangen voor een herziening van het bestemmingsplan op de locatie Noordhoeksestraat 5 te Driel. De initiatief­nemer wil de bestaande verblijfsrecreatieve functie op het perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel beëindigen. De standplaatsen met stacaravans en een sanitair gebouw worden verwijderd en daarnaast verdwijnt circa 500 m² aan verharding. Op de vrijgekomen ruimte aan de noordzijde van het perceel wil de initiatief­nemer vervolgens een nieuwe vrijstaande woning realiseren. De bestaande bedrijfswoning, dat een gemeentelijke monument is, blijft behouden en zal als reguliere woning in gebruik blijven.

Het verzoek is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel”. Om dit verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op 12 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel. 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 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan. De samenvatting en reactie op de zienswijze zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen “Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel”, dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 Het initiatief voldoet aan de beleidsregel “functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied”.

Het initiatief is een functieverandering in het buitengebied. Dergelijke initiatieven toets de gemeente aan de beleidsregel functieverandering. Op basis van deze beleidsregel is er de mogelijkheid om na sloop van alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (>500 m²) een extra woning te realiseren. In dit specifieke geval wordt er ongeveer 400 m² aan opstallen verwijderd (7 campingkavels à 55 m² en een bijgebouw van 25 m²). In planologische zin worden nog eens 6 campingkavels (à 55 m²) met bebouwingsmogelijkheden voor stacaravans weg bestemd en is recent een kapschuur (110 m²) gesloopt.

Normaal gesproken moet het bij de toepassing van het beleid voor functieverandering gaan om gerealiseerde en aanwezige bebouwing. Dat is hier niet volledig het geval. In dit specifieke geval is ook gekeken naar wat planologisch mogelijk is. Het gaat hier om standplaatsen voor stacaravans. Stacaravans zijn redelijk eenvoudig te plaatsen en benutting van deze planologische mogelijkheden is dus reëel en binnen korte tijd uitvoerbaar. Gelet op de specifieke aard van de bebouwing is het daarom reëel om deze bebouwingsmogelijkheden mee te nemen bij de toepassing van de beleidsregel.

Gezien de totale hoeveelheid aan te verwijderen bebouwing en planologische bouw mogelijkheden, biedt de beleidsregel de mogelijkheid om één nieuwe woning toe te staan. Het streven om naar een meer landschappelijke en natuurlijke inrichting met substantiële vermindering van bouw mogelijkheden past tevens bij de ambitie van de beleidsregel.

2.2 Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Eén van de randvoorwaarden voor medewerking aan dit initiatief is het landschappelijk inpassen van het perceel. Gelet op deze voorwaarde is een landschapsplan opgesteld. Bij het opstellen van dit landschappelijke inrichtingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving en de doelstellingen voor het gebied, die in het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP) zijn geformuleerd.

Het perceel ligt aan de rand van de oeverwal, waar een kleinschalig landschap herkenbaar is. Zuidelijk van het plangebied ligt een open komgebied. Uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om het contrast tussen de oeverwal en het open komgebied te versterken. Hierbij is van belang dat het erf, met name aan de randen, al landschappelijk is ingepast. Deze inpassing blijft behouden. De versterking vindt plaats rondom het nieuwe woonerf.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van erf- en kavelbeplanting en hoogstambomen. De beplanting bestaat uit streekeigen beplanting. Het parkeren wordt ingepast op het erf. De architectuur van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de plaatselijke karakteristieken. Daarnaast is het huidige perceel al in grote

mate ingericht met het oog op een grote biodiversiteit. Zo is er een paddenpoel, staan er (fruit)bomen en zijn er vele meters (landschappelijke) haag. Het voorstel voor de landschappelijke inpassing sluit hierop aan. Het plan is reeds ambtelijk geaccordeerd en vindt goede aansluiting bij de doelstellingen van het LOP. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de planregels geborgd.

2.3 Voor het plan zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten.

In de directe omgeving van het plan liggen percelen met gevoelige bestemmingen, waardoor nader onderzoek is vereist. De initiatiefnemer heeft op basis van het integraal ambtelijk advies al een aantal onderzoeken laten uitvoeren op het gebied van geluid, bodem en ecologie. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) en akkoord bevonden. Op basis van de onderzoeken zijn er geen belemmeringen op het gebied van de milieuaspecten voor het voorliggende initiatief.

2.4 Het initiatief moet nog verder stedenbouwkundig worden uitgewerkt.

Op moment van schrijven ligt er nog geen uitgewerkt plan van initiatiefnemer betreffende de woning. Wel is de initiatiefnemer in gesprek met de afdeling vergunningen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over de uitwerking van de nieuwe woning dat eventueel kan worden gerealiseerd op de nieuwe bouwkegel. Daarbij zal ook nog afstemming plaatsvinden met de adviseur stedenbouw van de gemeente. Wel heeft initiatiefnemer een aantal randvoorwaarden mee gekregen afkomstig uit het advies van stedenbouw en landschap waaraan de stedenbouwkundige inpassing moet voldoen.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Duurzaamheid

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er wederdiensten worden geboden voor het algemene belang. Belangrijke voorwaarde voor medewerking aan het initiatief is dat het perceel er landschappelijk en ecologisch door wordt verbeterd. Het huidige landschapsinrichtingsplan zorgt voor duurzame inrichting van het perceel met oog voor de al aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 14 mei 2024, waarna de raad op 28 mei 2024 kan besluiten omtrent de

