

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Ons kenmerk: 14RV000094

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 15

Elst, 4 november 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

In het verleden heeft de gemeente een aantal locaties aangekocht voor de realisatie van het Multimodaal Transport Centrum (MTC). Doordat de plannen voor het MTC niet zijn gerealiseerd heeft de gemeente besloten de "MTC-locaties" te verkopen.

Het perceel aan de Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk is zo'n MTC-locatie. De woning en schuur hadden in het verleden een agrarische bedrijfsfunctie.

De heer Doeleman (eigenaar hoveniersbedrijf Doeleman) is geïnteresseerd in deze locatie mits hij zijn hoveniersbedrijf op deze locatie kan vestigen.

In de geldende beheersverordening "Buitengebied, beheersverordening De Danenberg" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschapswaarden' met een agrarisch bouwblok. Gelet op de toekomstige functie (hoveniersbedrijf) is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoogsestraat 2, Valburg

Op 20 maart 2014 ontvingen wij van de heer Eltink een formeel verzoek voor de realisatie van een woning in de monumentale tabaksschuur op het perceel aan de Hoogsestraat 2, Valburg.

Het verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" omdat op het perceel alleen de bestaande woning is toegestaan. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Door het samenvoegen van beide procedures blijven de kosten en ambtelijke uren beperkt.

Op 2 september 2014 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 11 september 2014, 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het uiteindelijke effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden, waarbinnen beide initiatieven mogelijk worden.

4. Argumenten en alternatieven

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

De heer Doeleman is geïnteresseerd in de locatie Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk mits hij zijn hoveniersbedrijf op deze locatie kan vestigen. Om een hoveniersbedrijf mogelijk te maken moet de agrarische bestemming worden herzien in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een hoveniersbedrijf.

Op basis van de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe 2008" kan (onder voorwaarden) een agrarische bestemming worden omgezet in een bedrijfsbestemming. Uitgangspunt bij deze vorm van functieverandering is sloop van minimaal 50% van de aanwezige bedrijfsbebouwing en voldoende verevening met als doel een ruimtelijke verbetering. In overleg met de potentiële koper is, passend binnen de kaders van de beleidsregel, een inrichtingsplan opgesteld. De functiewijziging van het betreffende perceel is met de Provincie en het Waterschap besproken. Beide zijn akkoord met het inrichtingsplan.

Hoogsestraat 2, Valburg

De initiatiefnemer is voornemens om de (vervallen) monumentale schuur aan de Hoogsestraat 2 in Valburg op te knappen en te verbouwen tot woning en de kapschuur te gebruiken als bijgebouw voor de twee woningen.

Op basis van de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe 2008" kan (onder voorwaarden) in een bestaand bijgebouw een woning worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij deze vorm van functieverandering is sloop van alle niet karakteristieke / monumentale bebouwing met als doel een ruimtelijke verbetering. Omdat de initiatiefnemer de kapschuur ook wil behouden (de overige bebouwing is monumentaal) is met de provincie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op locatie beoordeeld of de kapschuur karakteristiek is. Zowel de provincie als de CRK zijn van mening dat met het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking (cement gebonden golfplaten) er sprake is van een karakteristieke kapschuur. Het opknappen van de tabaksschuur (gemeentelijk monument) en het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking op de (karakteristieke) kapschuur zorgt voor een ruimtelijke verbetering. Sloop zorgt in dit geval niet voor de vereiste ruimtelijke verbetering. De verevening (compensatie) wordt in dit geval gerealiseerd door het opknappen van een gemeentelijk monument (tabaksschuur) en het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking op de kapschuur.

Besluit Hogere Waarden (Hoogsestraat 2, Valburg)

Gelet op de (korte) afstand tot de A50 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op drie van de vier gevels de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Omdat bron- en/of overdrachtsmaatregelen, gezien het feit dat het slechts één woning betreft, financieel niet uitvoerbaar zijn, moet één gevel 'doof' worden uitgevoerd en moet voor twee gevels een Hogere Grenswaarden worden verleend om de woning mogelijk te kunnen maken.

Gelet op deze overschrijding is tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden, voor deze te realiseren woning, ter inzage gelegd. Binnen de termijn ontvingen wij geen zienswijzen. De Hogere Grenswaarden is inmiddels conform het ontwerpbesluit verleend.

Zienswijzen / ambtshalve wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Op verzoek van Rijkswaterstaat is artikel 4.4.1 (ambtshalve) opgenomen, zodat (conform het akoestisch onderzoek) in het bestemmingsplan is geborgd dat de westgevel van de te realiseren woning aan de Hoogsestraat 2, Valburg 'doof' moet worden uitgevoerd (bijlage 2).

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

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.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan gepubliceerd in de Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

In afwijking van de Tarieventabel leges 2014 is bij de initiatiefnemer (Hoogsestraat 2, Valburg) voor de planologische procedure een legesbedrag van € 7.500,- in rekening gebracht. Door het samenvoegen van de procedures zijn er minder kosten voor het bestemmingsplan en minder ambtelijke uren noodzakelijk voor de begeleiding van de procedure. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

De kosten voor de planologische procedure voor de locatie Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk komen ten laste van het grondcomplex G.054.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (14bijl0099)
2. Bestemmingsplan (14bijl0100)

Portefeuillehouder: Wethouder J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl

