

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 18, Hemmen

Ons kenmerk: 13rv000006

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 9

Elst, 29 januari 2013

AAN DE RAAD

1. **Samenvatting**

Op 10 augustus 2011 hebben wij een verzoek ontvangen voor de wijziging van een burgerwoning aan de Molenstraat 18 in een laagdrempelige horecagelegenheid, bijvoorbeeld een pannenkoekenhuis. Het initiatief is ingediend door Rentmeesterskantoor Van Lynden BV namens de eigenaar Stichting Het Lijndensch Fonds voor kerk en zending.

In het geldende bestemmingsplan, Buitengebied Valburg Herziening 2002, heeft het plangebied de bestemming Agrarisch met landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen. Binnen deze bestemming is het oprichten van een horecagelegenheid niet mogelijk.

Om medewerking te verlenen aan dit verzoek moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Omdat er sprake is van een verandering van het gebruik van een gebouw in het buitengebied valt het verzoek binnen de werking van de 'Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008' (hierna beleidregel 'Functieverandering').

In ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering moet op basis van dit beleid een tegenprestatie worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze verevening wordt normaal gesproken gevonden in sloop van voormalige agrarische bebouwing. Omdat sloop niet mogelijk is wordt in dit geval op een andere manier invulling gegeven aan het begrip verevening.

Regiekamer

Het plan is op 19 september 2011 voor de eerste keer behandeld in de regiekamer projecten (RP). Dit heeft geresulteerd in een opdracht voor het opstellen van een quickscan. De opgestelde quickscan is tweemaal besproken in de RP, op 14 november 2011 en op 12 december 2011. Op 12 december heeft de RP geadviseerd om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Overleg initiatiefnemer

Op 31 januari 2012 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Tijdens dit overleg is het verzoek besproken en zijn afspraken gemaakt over de inrichting en ontsluiting van het parkeerterrein en op welke manier invulling wordt gegeven aan het begrip verevening.

Op 13 maart 2012 besloten wij de bestemmingsplanprocedure op te starten. En op 26 juni 2012 besloten wij het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg met overlegpartners.

Op 13 november 2012 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Vanaf 29 november 2012 lag het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan (inclusief rapport zienswijzen) is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem om het verzoek, een horecagelegenheid, op het perceel aan de Molenstraat 18, Hemmen mogelijk te kunnen maken.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Molenstraat 18 te Hemmen ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg 1998, herziening 2002'. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'agrarisch gebied met landschapswaarden' met de dubbelbestemming 'wonen'.

Het verzoek behelst het wijzigen van het gebruik van de woning van wonen naar horeca. Om in de bijbehorende parkeerbehoefte te voldoen wordt op het naastgelegen weiland een parkeerplaats aangelegd. Het parkeerterrein is geprojecteerd op de gronden met de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden aangewezen als 'agrarisch gebied' uitsluitend zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de woning niet als horecagelegenheid mag worden gebruikt.

Om het verzoek mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden herzien.

Landschappelijke inpassing

Er dient voorkomen te worden dat het parkeerterrein een stenige uitstraling krijgt. Dit wordt bereikt door de parkeerplaats van grasbetonstenen te voorzien. Het plangebied wordt rondom ontsloten door struweelbeplanting en hagen. Deze beplanting blijft behouden.

Naast het aanbrengen van grasbetonstenen zijn er daarom voor het parkeerterrein geen verdere landschappelijke maatregelen nodig. Indien in de praktijk blijkt dat geparkeerde auto's hinderlijk zichtbaar zijn, heeft initiatiefnemer aangegeven de haag iets hoger te laten groeien.

Verevening

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landgoed Hemmen. De voorgestelde functiewijziging van wonen naar horeca levert een bijdrage aan het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied in het algemeen en landgoed Hemmen in het bijzonder. De functiewijziging op zich draagt daarmee positief bij aan de beleving en vitaliteit van de omgeving. Per saldo zorgt de functiewijziging voor een verbetering waardoor er voor de wijziging van wonen naar horeca geen extra verevening benodigd is.

De aanleg van de benodigde parkeerplaatsen op het aangrenzende perceel is een ontwikkeling die de omgevingskwaliteit aantast. Voor deze ontwikkeling is daarom wel verevening benodigd. Voorgesteld wordt om de verevening als volgt te verantwoorden:

- een deel van de verevening wordt gevonden in de positieve effecten van de functiewijziging van wonen naar horeca;
- een deel van de verevening wordt gevonden in het reguliere behoud en onderhoud van natuurelementen op landgoed Hemmen;
- een deel van de verevening wordt gevonden in het reguliere onderhoud van bestaande recreatieve fiets- en wandelpaden die op landgoed Hemmen aanwezig zijn.



Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november t/m 9 januari 2013 (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan is wel aangepast n.a.v. een aantal ambtshalve wijzigingen.

Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (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

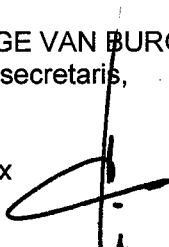
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

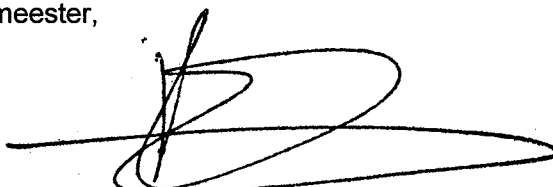
Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure zijn in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

Th.M.M. Hoex



R.T. Metz



8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen;
2. Definitief ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Molenstraat 18, Hemmen";

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: D. Ploum, tel.: (0481) 362300, email: d.ploum@overbetuwe.nl