

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Eimerensestraat 1, Elst

Ons kenmerk: 13RV000094

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 17 september 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 10 september 2012 ontvingen wij een verzoek voor de realisatie van 6 recreatieappartementen (waarvan 3 legalisatie en 3 nieuwe) aan de Eimerensestraat 1 te Elst. Het initiatief is ingediend door ing. G.J.A.M. Festen van het bureau Rombou namens de heer J. Nusselder.

In het geldende bestemmingsplan, Buitengebied Overbetuwe, heeft het plangebied de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is het oprichten van 6 recreatieappartementen niet mogelijk.

Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Regiekamer

Op 22 oktober 2012 is het initiatief besproken in de Regiekamer Projecten. In de loop van dit jaar hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Tijdens dit overleg is het verzoek besproken en zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en op welke manier invulling wordt gegeven aan het begrip verevening.

Op 15 juli besloten wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor 6 recreatieappartementen (waarvan 3 legalisatie en 3 nieuwe) aan de Eimerensestraat 1 te Elst.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe

Het perceel aan de Eimerensestraat 1 te Elst ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'.

Verzoek

Het verzoek behelst de legalisatie van 3 recreatieappartementen en het mogelijk maken van 3 extra recreatieappartementen. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden aangewezen als 'Agrarisch' uitsluitend zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid.



Bestemmingsplanherziening

Binnen de agrarische bestemming kan (onder voorwaarden) voor maximaal 3 recreatieappartementen een vergunning worden verleend. Gelet op het verzoek (6 recreatieappartementen) is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het perceel kan de agrarische bestemming behouden. Binnen de agrarische bestemming is de aanduiding 'recreatie' opgenomen voor het toestaan van 6 recreatieappartementen.

Onderzoeken

Het verzoek betreft een functieverandering van een gedeelte van de bestaande bebouwing. In de directe omgeving van het perceel aan de Eimerensestraat 1 te Elst zijn geen bedrijven aanwezig die door het verzoek in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Omdat de recreatieappartementen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd zijn er voor de onderbouwing van het bestemmingsplan geen onderzoeken noodzakelijk.

Functieverandering

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. 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. In dit geval wordt op een andere manier invulling gegeven aan het begrip verevening, namelijk:

- a. Verkleining van het bouwvlak, circa 2000 m²;
- b. Landschappelijke inpassing;
- c. Medewerking verkoop grond/pachtondbinding t.b.v. aanleg wandelroute.

De verkleining van het bouwvlak en de realisatie / instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de aankoop van de grond en de pachtondbinding is overeenstemming met de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een koopovereenkomst (incl. pachtondbinding) gesloten. De verpachter (Stichting Burgerweeshuis) is ook akkoord met de verkoop van een gedeelte van de grond. De kosten voor de aankoop (marktconforme prijs) en realisatie van het wandelpad komen ten laste van het door u beschikbaar gestelde budget voor de realisatie van wandelroutes. Het wandelpad (extensieve recreatie) is mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Overbetuwe) daarom maakt het wandelpad geen deel uit van de bestemmingsplanherziening.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juli 2013 t/m 4 september 2013 (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan is wel ambtshalve aangepast. Voor de ambtshalve wijzigingen verwezen wij naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

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

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. 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



De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer en verpachter zijn, voor de realisatie van het wandelpad, afspraken gemaakt over grondoverdracht, pachtontbinding en de aanleg van het wandelpad.

Daarnaast is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

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;
2. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Eimerensestraat 1, Elst.

Portefeuillehouder: Wethouder F.M.J. van Rooijen

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

