

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor de Valburgseweg 98, Elst

Ons kenmerk: 12rv000105

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 9 oktober 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 9 juli 2010 ontvingen wij een verzoek voor functieverandering voor het perceel aan de Valburgseweg 98 te Elst. Het verzoek betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden in de bestaande karakteristieke tasschuur. Verder wordt in de bestaande woning (karakteristieke boerderij) een extra woning mogelijk gemaakt (woningsplitsing). De niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt (500 m²).

Op 20 juli 2010 besloten wij medewerking te verlenen aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Op 10 mei 2011 besloten wij het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg met overlegpartners. Vanaf 19 mei 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Er is 1 (overleg)reactie binnengekomen (provincie). Naar aanleiding van deze reactie is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Op 10 april 2012 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden. Zowel het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitplan als het ontwerpbesluit Hogere Waarden hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan (inclusief rapport zienswijzen) en het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan (inclusief rapport inspraak) zijn bevoegdheden van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem om op het perceel aan de Valburgseweg 98, Elst de niet karakteristieke bebouwing te slopen om vervolgens 2 woningen in de karakteristieke schuur mogelijk te kunnen maken en de bestaande woning te splitsen.

4. Argumenten en alternatieven

Beleidsregel Functieverandering (realisatie 2 woningen in tasschuur)

Op basis van de beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008" is er de mogelijkheid om woningen te realiseren in de bestaande bebouwing mits een vorm van verevening wordt toegepast. In het voorliggende verzoek worden 2 woningen gerealiseerd in de bestaande tasschuur. De karakteristieke bebouwing kan op deze manier gehandhaafd blijven. De niet karakteristieke bebouwing zal worden gesloopt (totaal circa 500 m²).

Beleidsregel woningsplitsing (realisatie extra woning in de bestaande woonboerderij)

Op basis van de beleidsregel "Woningsplitsing" kan de bestaande woonboerderij worden gesplitst. Het splitsen van de woonboerderij voldoet aan alle eisen genoemd in deze beleidsregel.

Met de realisatie van dit verzoek blijft de karakteristieke bebouwing behouden en zal de niet karakteristieke bebouwing verdwijnen. Dit alles is een positieve impuls voor de omgeving.

Onderzoeken

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende onderzoeken aangeleverd: archeologisch, akoestisch onderzoek en een quickscan (+ naderonderzoek) naar de aanwezige flora en fauna. De onderzoeken zijn akkoord bevonden en de resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan (bijlage 2).

Op basis van het akoestisch onderzoek is gebleken dat het plangebied een relevante geluidsbelasting kent. De Wet geluidhinder stelt, dat er een verzoek om Hogere Waarden kan worden gedaan, om zo de realisatie van de woningen in de tusschuur alsnog mogelijk te kunnen maken. Het ontwerpbesluit legt de noodzakelijke maatregelen juridisch vast. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbesluit. Voor het definitieve besluit wordt verwezen naar bijlage 5.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bestemmingsplan)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april t/m 30 mei (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan is ambtshalve op twee punten aangepast:

- Het bestemmingsplan is opgesteld in de gemeentelijke huisstijl;
- Het nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

Rapport inspraak (beeldkwaliteitplan)

Om de beeldkwaliteit van de locatie te behouden, te versterken en juridisch te borgen is een beeldkwaliteitplan (bijlage 4) opgesteld. In het beeldkwaliteitplan zijn de kwaliteiten van de locatie en de bebouwing beschreven. Vervolgens zijn er randvoorwaarden opgenomen voor de perceelsinrichting en de aanwezige bebouwing. Het beeldkwaliteitplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft van 19 april t/m 30 mei (6 weken) ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde beeldkwaliteitplan (bijlage 4) en rapport inspraak (bijlage 3).

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 en het beeldkwaliteitplan zijn in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Valburgseweg 98, Elst";
2. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Valburgseweg 98, Elst";
3. Rapport inspraak "Beeldkwaliteitplan Boerderijcomplex De Rondehof";
4. Beeldkwaliteitplan "Boerderijcomplex De Rondehof";
5. Besluit Hogere Waarden;

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Team Beleidsrealisatie voor technische vragen: D. Ploum, tel.: (0481) 362300, email:

d.ploum@overbetuwe.nl.

