

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied,
Vogelenzangsestraat 5a, Driel, Molenstraat t.h.v. nr. 10, Zetten

Ons kenmerk: 12rv000016

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 21 februari 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 31 januari 2011 ontvingen wij van Vredenburg Onroerend Goed, namens G.B.J. Balk, een formeel verzoek voor de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Vogelenzangsestraat 5a, 7 te Driel en het perceel aan de Molenstraat ongenummerd te Zetten.

Het verzoek betreft het verlenen van planologische medewerking aan functieverandering:

- de sloop van 9.636 m² kassencomplex en circa 672 m² aan bedrijfsbebouwing (verwijderen agrarisch bouwblok, mogelijk maken woonbestemming);
- de bouw van een vrijstaande woning (600 m³) of de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden (2 x 600 m³);
- de bedrijfswoning behorend bij het kassencomplex omzetten naar een burgerwoning;
- aan de Molenstraat ongenummerd t.h.v. nr. 10, Zetten (eigendom gemeente) worden 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Op 28 juni 2011 is door u het benodigde budget voor het overnemen van 2 bouwrechten beschikbaar gesteld (11RB00045).

Vervolgens zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en is het voorontwerpbestemmingsplan met de provincie besproken. De provincie is positief over de voorgenomen ontwikkeling.

Op 25 oktober 2011 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontwerpbesluiten Hogere Waarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan is gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan en het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor de bouw van 1 vrijstaande woning of woongebouw met 2 wooneenheden aan de Vogelenzangsestraat 5a, Driel en de bouw van 2 vrijstaande woningen aan de Molenstraat t.h.v. nr. 10 te Zetten.

4. Argumenten en alternatieven

Het verzoek

Het verzoek betreft de sloop van 9.636 m² kassencomplex en circa 672 m² bedrijfsbebouwing aan de Vogelenzangsestraat 5a, Driel. De locatie Vogelenzangsestraat 5a, is in eigendom van de initiatiefnemer (G.B.J. Balk). De initiatiefnemer wil zijn (glastuinbouw)bedrijf beëindigen. De locatie is gelegen binnen de Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Het perceel aan de Vogelenzangsestraat 7 te Driel is in eigendom van de heer A.P. Schrijver. De woning is de voormalige bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf. Planologisch is de woning nog steeds verbonden met het bedrijf aan de Vogelenzangsestraat 5a. Omdat het bedrijf wordt beëindigd, kan de voormalige bedrijfswoning omgezet worden naar een woonbestemming (burgerwoning). Dit is legalisatie van het huidige gebruik.

Beleid

Op grond van de Beleidsregel Functieverandering is het mogelijk om één of meerdere woningen te bouwen als er in het buitengebied bedrijfsgebouwen en/of glasopstanden gesloopt worden¹. Zowel binnen de gemeentelijke beleidsregel Functieverandering als de regionale 'Notitie functieverandering' is het mogelijk bouwrechten te verplaatsen, indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de beleidsregel Functieverandering is er (na sloop van alle bedrijfsgebouwen / glasopstanden) de mogelijkheid om 3 vrijstaande woningen of 2 vrijstaande woningen en één woongebouw met maximaal 2 wooneenheden te realiseren.

Bedrijfslocatie (Vogelenzangsestraat 5a, Driel)

De woningen moeten in beginsel gebouwd worden op het perceel waar de sloop van het kassencomplex plaats vindt. In het geval van de Vogelenzangsestraat 5a is het niet mogelijk/wenselijk om alle bouwrechten op de bedrijfslocatie te realiseren:

- Ten eerste moet rekening worden gehouden met de milieucirkel van het naastgelegen bedrijf. Door deze beperking is maximaal een woongebouw met 2 wooneenheden of één vrijstaande woning mogelijk. Voor de overige 2 bouwrechten moet worden gezocht naar een alternatieve locatie.
- Ten tweede ligt de bedrijfslocatie binnen de EVZ. Het is daarom wenselijk te kijken naar een alternatieve bouwlocatie.

Alternatieve bouwlocatie

In 2009 ontvingen wij het (informatie)verzoek voor functieverandering van het perceel aan de Vogelenzangsestraat 5a te Driel. Al snel bleek dat de bedrijfslocatie niet geschikt was voor de realisatie van alle bouwrechten. Na een zoektocht van ruim een jaar heeft u 28 juni 2011 besloten een budget beschikbaar te stellen voor het overnemen van 2 bouwrechten voor de bouw van 2 vrijstaande woningen op het perceel Molenstraat t.h.v. nr. 10 te Zetten. Het perceel (3.015 m²) aan de Molenstraat, (kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, perceel 2665) is in eigendom van de gemeente. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen. Het perceel tussen de woningen Molenstraat 8 en 10 is geschikt voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Door het gesloten karakter van het perceel kunnen de 2 vrijstaande woningen zich relatief ongemerkt in het landschap voegen.

Procedure

Na het beschikbaar stellen van het budget zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd (en akkoord bevonden) en is het voorontwerpbestemmingsplan met de provincie besproken.

¹ Voor de voorwaarden zie Beleidsregel Functieverandering, vastgesteld 1 nov. 2008

De provincie is positief over de voorgenomen ontwikkeling. Op 25 oktober 2011 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan samen met de ontwerpbesluiten Hogere Waarden voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan heeft vervolgens van 3 november 2011 tot en met 14 december 2011 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 7 zienswijzen binnengekomen, waarvan 4 (op hoofdlijnen dezelfde) zienswijzen buiten de termijn ingediend (15 december 2011). Zienswijzen 1, 2 en 3 zijn deels gegrond en deels ongegrond, zienswijzen 4, 5, 6 en 7 zijn niet meegenomen omdat deze buiten de termijn zijn aangeleverd. Team vergunningen (intern) en SAB (extern) zijn betrokken bij de beantwoording van de zienswijze met betrekking op de Vogelenzangsestraat (Driel). Op basis van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Voor de verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen.

Ontwerpbesluiten Hogere Waarden

De plangebieden kennen relevante geluidsbelasting. De Wet geluidhinder stelt, dat er een verzoek om Hogere Waarden kan worden gedaan, om zo de bouw van de woningen alsnog mogelijk te kunnen maken. De ontwerpbesluiten leggen de noodzakelijke maatregelen juridisch vast. Tegen de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend. Op 20 januari 2012 is het besluit tot vaststelling van de Hogere Waarden genomen.

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

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt (6 weken na vaststelling) gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

6. Communicatie

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

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure (locatie Driel) zijn op basis van de overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Voor dit project is een nieuw grondcomplex geopend. De kosten voor de planologische procedure (locatie Zetten) zijn voorzien in dit grondcomplex. De totale kosten kunnen (ruimschoots) worden gedekt uit de (verwachte) grondopbrengsten.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Vast te stellen Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen;
2. Vast te stellen gewijzigd bestemmingsplan;
3. Besluiten Hogere Waarden.

Portefeuillehouder: Wethouder F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362300, email: t.vanderwielen@overbetuwe.nl

