

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan '2^e Weteringsewal 9, Elst'

Ons kenmerk: 09rv000072

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer:

Elst, 14 juli 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 28 juni 2009 heeft de heer Voorthuijsen een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend. De heer Voorthuijsen wil de agrarische bebouwing inclusief de bedrijfswoning van een voormalig tuinbouwbedrijf op het perceel aan de 2e Weteringsewal 9 te Elst slopen. Op dit perceel wil de heer Voorthuijsen een vrijstaande burgerwoning met twee bijgebouwen terugbouwen.

Het verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'. Om de bouw van de woningen en de bijgebouwen mogelijk te maken is het bestemmingsplan '2e Weteringsewal 9, Elst' opgesteld. Er wordt voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

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

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regime voor het bouwen van een woonhuis met twee bijgebouwen op het perceel aan de 2^e Weteringsewal 9 te Elst.

4. Argumenten en alternatieven

Het verzoek van de heer Voorthuijsen behelst het slopen van alle aanwezige bedrijfsbebouwing inclusief de bedrijfswoning. Verder behelst het verzoek het nieuwbouwen van een woning met een inhoud van 685 m³ en twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 215 m².

Beleid

Op basis van het geldende beleid is een functieverandering naar woon-werkcombinaties mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Er wordt uitgegaan van een reductie van 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingsplanwijziging. Het resterende oppervlak kan worden hergebruikt voor wonen. Er geldt een maximum voor de oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten. Dit betekent dat de inhoud van de geplande woning maximaal 600 m³ mag bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 215 m² mag bedragen.

De inhoud van de woning bedraagt echter 685 m³. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, op bepaalde locaties in het buitengebied, de toegestane inhoud van de woning verruimd kan worden. De locatie (landschappelijk en stedenbouwkundig) moet bepalen of van de kaders kan worden afgeweken en of een ruimer plan past.

Op 24 februari 2009 heeft het college op basis van de volgende motivering positief besloten over de verruiming van de maatvoering. Verruiming van de maatvoering van de woning is,

gezien de unieke locatie aan de 2e Weteringsewal acceptabel. Er is zeer zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke inpassing (erfinrichtingsplan) en de aansluiting op de omliggende bebouwing. De welstandscommissie was lovend over het bouwplan. Zij stellen dat er sprake moet zijn van eenduidige en in elkaar geschoven volumes. Bedoeld wordt dat grotere volumes soms beter in het landschap passen en dat daardoor juist het omgevingsbeeld wordt versterkt.

Milieu- & omgevingsaspecten

Ten aanzien van bodem, archeologie, luchtkwaliteit, waterhuishouding, externe veiligheid, bedrijven & milieuzonering en flora & fauna zijn er geen belemmeringen voor het nieuwbouwen van een woning met twee bijgebouwen.

Ten aanzien van geluid wordt geconcludeerd dat het perceel voor een groot deel niet voldoet aan de grenswaarde van 48 dB. Door de woning zo ver mogelijk van de 2e Weteringsewal te projecteren wordt de geluidbelasting zoveel mogelijk beperkt. Helemaal aan de voorkeursgrenswaarde voldoen brengt te hoge kosten met zich mee. Daarom moet het bevoegde gezag een hogere waarde tot een maximum van 58 dB worden verleend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan '2e Weteringsewal 9, Elst' met de betreffende stukken heeft vanaf 14 mei 2009 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

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

Het ontwerpbestemmingsplan is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Daarom wordt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt dit besluit gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan, wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

6. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en de Staatscourant. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.

7. Kosten, baten en dekking

Met de heer Voorthuisen is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de grondexploitatiekosten en de overige financiële bijdrage aan de gemeente, alsmede over de locatie-eisen ter zake de beoogde bebouwing en inrichting van het gebied.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan '2e Weteringsewal 9, Elst'.

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: D.H.H.J. van Hal, tel.: (0481) 362147,
email: D.vanHal@overbetuwe.nl