

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk"

Ons kenmerk: 18rv000015

Nummer:

Elst, 8 mei 2018

AAN DE RAAD

## 1. Advies

1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" voor de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voor deze locaties vaststellen.

## 2. Inleiding

Op 7 augustus 2017 ontvingen wij een tweetal verzoeken voor de Breedlersestraat 1, 1A en 6 in Elst en voor de Hemmensestraat 8A in Randwijk. Verzoek is om de agrarische bedrijfsbestemmingen op deze locaties om te zetten naar woonbestemmingen. Met deze omzettingen wordt het feitelijk gebruik juridisch-planologisch vastgelegd. Deze functieveranderingen zijn niet mogelijk binnen de huidige bestemmingsplannen "Buitengebied Overbetuwe" en "Park Lingezegen". Om de verzoeken mogelijk te maken, is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De verzoeken zijn in één ontwerpbestemmingsplan gecombineerd, zodat er minder kosten worden gemaakt en minder ambtelijke uren zijn benodigd.

Op 6 februari 2018 stemden wij in met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan lag voor zienswijzen ter inzage van donderdag 15 februari 2018 tot en met woensdag 28 maart 2018. Er zijn twee zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze is buiten de termijn van tervisielegging ingediend en wordt niet-ontvankelijk verklaard. Dit is verder uitgewerkt in het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, dat als bijlage bij dit voorstel is toegevoegd.

## 3. Doel en beoogd effect

Dit advies heeft tot doel een volgende stap te zetten in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat de functieverandering van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming aan de Breedlersestraat 1, 1A en 6 in Elst en aan de Hemmensestraat 8A in Randwijk mogelijk maakt.

## 4. Argumenten

### *1.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 15 februari 2018 tot en met woensdag 28 maart 2018 voor zienswijzen ter inzage. Gedurende deze termijn is één zienswijze op het plan ingediend. De indiener van deze zienswijze is eigenaar als ook pachter van meerdere agrarische gronden zonder bouwvlak aan de Breedlersestraat in Elst. Op het perceel, gelegen naast de Breedlersestraat 1, ligt een laadplateau met in- en uitrit ten behoeve van haar agrarische activiteiten (telen van gewassen). Wij passen paragraaf 2.1

van de toelichting aan, zodat vermelding wordt gemaakt van dit laadplateau met in- en uitrit. Ook paragraaf 1.3 heeft aanpassing, zodat de huidige bestemming van de gronden correct wordt aangeduid. Verder wordt de beschrijving van de verkeersintensiteit uit paragraaf 5.2 gehaald, omdat deze beschrijving voor dit aspect niet relevant is.

*1.2 Er is aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve te wijzigen.*

Eén zienswijze is ingediend buiten de termijn van tervisielegging. Deze zienswijze is ingediend door Vitens. Vitens verzoekt om voor de locatie Hemmensestraat 8A in Randwijk een aanduiding op te nemen voor grondwaterbescherming. Omdat de zienswijze buiten de termijn van tervisielegging is ingediend en wij hiermee kunnen instemmen, is het opnemen van deze aanduiding in het bestemmingsplan een ambtshalve wijziging.

*2.1 Het bestaand feitelijk gebruik wordt met het plan gelegaliseerd.*

De woningen aan de Breedlersestraat 1, 1A en 6 en de Hemmensestraat 8A zijn niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De woningen zijn feitelijk in gebruik als burgerwoning. Hier past geen agrarische bestemming bij. Het ligt voor de hand om het bestaand feitelijk gebruik te legaliseren en juridisch-planologisch vast te leggen met een woonbestemming.

*2.2 Het plan handhaaft de ruimtelijke kwaliteit.*

De bebouwingsmogelijkheden op alle locaties nemen aanzienlijk af. Dit draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat er door de omzetting geen bebouwing meer kan worden toegevoegd. Binnen de agrarische bouwvlakken bestond immers de mogelijkheid om meer bebouwing op te richten. Die mogelijkheid komt nu te vervallen. Daarmee handhaven we het huidige beeld.

*2.3 Voor alle locaties is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Naastgelegen bedrijven worden niet geschaad door de omzettingen.*

Bij het wijzigen van een bestemming kijken we of er bij de nieuwe bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of naastgelegen bedrijven geen hinder ondervinden van de wijziging. In overleg met de eigenaren van de percelen aan de Breedlersestraat 6A en de Hemmensestraat 8 zijn afspraken gemaakt waardoor aan de geldende afstandseisen wordt voldaan. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd door aanpassing van het bouwvlak (Hemmensestraat 8) en door de opname van een milieuzone waarbinnen geen dieren kunnen worden gehouden (Breedlersestraat 6A). De naastgelegen bedrijven worden hierdoor niet geschaad en een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

**5. Kanttekeningen en risico's**  
n.v.t.

**6. Financiën**

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten.

**7. Vervolg**

*Planning*

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 plan is in te zien bij de informatiebalie, via de gemeentelijke website en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

### *Communicatie*

De initiatiefnemers en de indieners van zienswijzen brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

### *Evaluatie*

n.v.t.

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

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk

### **8. Relevante stukken**

1. Raadsvoorstel (18rv000015);
2. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (18int01202);
3. Lijst NAW-gegevens NIET OPENBAAR (18int01201);
4. Toelichting en regels bestemmingsplan (18bij04379);
5. Verbeelding Breedlersestraat (18bij04380);
6. Verbeelding Hemmensestraat (18bij04381);
7. Concept raadsbesluit (18rb000024).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: L.C. Rissewijck, tel.: 14 0481, email: [info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl).