

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst"

Ons kenmerk: 20RV000002

Nummer:

Elst, 21 januari 2020

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd Elst" voor het vergroten van de maximale inhoud van de nieuw te bouwen woning nabij het perceel Grote Molenstraat 108 in Elst, zodat het beoogde bijgebouw inpandig kan worden gerealiseerd, analoog en digitaal vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 18 april 2019 ontvingen wij van de nieuwe eigenaren van het perceel nabij de Grote Molenstraat 108, Elst het verzoek voor de realisatie van één schuurwoning met een inpandig bijgebouw. Op verzoek van de voormalige eigenaresse is voor dit perceel eerder een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische schuren twee bouwkvavels mogelijk zijn gemaakt. Op basis van dit bestemmingsplan is voor het zuidoostelijke bouwperceel een vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600m³ en een bijgebouw van 80m² toegestaan. De nieuwe eigenaar van dit perceel wenst één volume te realiseren voor zowel de woning als het bijgebouw, in de vorm van een schuurwoning. Het verzoek sluit goed aan bij het geldende beeldkwaliteitsplan voor dit perceel. Om het bouwplan te kunnen realiseren is een groter volume van maximaal 1000m³ wenselijk. Dit past niet binnen de bouwregels voor de woning, aangezien de inhoud meer dan 600m³ bedraagt.

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

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Grote Molenstraat 108 te Elst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober 2019 tot en met 20 november 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 De realisatie van de schuurwoning met een inpandig bijgebouw is stedenbouwkundig positief beoordeeld en zorgt voor een gewenste uitstraling van de schuurwoning.
Voor het perceel Grote Molenstraat 108, Elst heeft recentelijk (in 2017 en 2018) functieverandering plaatsgevonden. In 2017 was dit een functieverandering van agrarisch naar horeca en wonen (na sloop van agrarische opstallen zijn twee bouwkvavels mogelijk gemaakt). In 2018 is de horecabestemming omgevormd naar een maatschappelijke bestemming, met horeca als ondergeschikte activiteit. De mogelijkheid voor de ontwikkeling van de twee bouwkvavels is daarbij gehandhaafd.

De zuidoostelijke woning is in dit erfprincipe de schuurwoning. Het geldende bestemmingsplan maakt voor deze woning een maximale inhoud van 600m³ mogelijk. Daarnaast is een bijgebouw van maximaal 80m² toegestaan. Deze volumes bedragen bij elkaar opgeteld 920m³. Het is echter niet toegestaan om één volume te realiseren.

Om het nieuwe bouwplan te kunnen realiseren is één groter volume van maximaal 1000m³ wenselijk. Per saldo is deze beperkte toename van maximaal 80m³ nodig om hier de gewenste beeldkwaliteit van een schuurwoning met inpandig bijgebouw te kunnen bereiken. Het beeldkwaliteitsplan schrijft namelijk een schuurwoning voor, waarbij woning en bijgebouw logischerwijs onderdeel uitmaken van één volume met een doorgaand dakvlak. Met dit volume kan het gewenste erfprincipe met bijbehorende beeldkwaliteit beter worden bereikt. Daarbij staat de CRK positief tegenover de vergroting van het volume. Aangezien de berging is geïntegreerd in de woning, is een los bijgebouw niet langer wenselijk. Daarom is een groter volume in dit geval in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar. De mogelijkheden voor de bouw van een apart bijgebouw zijn uit de bouwregels voor dit perceel geschrapt.

Ter illustratie vindt u hieronder een overzicht van de bestaande- en toekomstige bouwmogelijkheden:

Bestaande bouwmogelijkheden	Toekomstige bouwmogelijkheden
Woning maximaal 600m ³	Woning (inclusief bijgebouw) 1000m ³
Bijgebouw maximaal 80m ² = 320m ³ (uitgaande van een groothoogte van 3m en bouwhoogte van 5m)	
Totaal (woning 600m³ + bijgebouw 320m³): 920m³	

1.3 Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap.

Het inrichtingsplan is afgestemd op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook is gekeken naar de mogelijkheden om het landschap in de directe omgeving te versterken. De uitvoering van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.4 De omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De afstand tussen de geplande woning en de bedrijven is ruim voldoende op basis van de richtafstanden van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De geplande woningen zullen daarom geen belemmering vormen voor andere bedrijven, zoals ook tijdens vorige bestemmingsplanprocedures is aangetoond.

1.5 Voor dit plan is geen vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordeling nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij de vorige bestemmingsplanprocedures is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. Het vergroten van de inhoud van één van de beoogde woningen maakt dit niet anders. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Met dit bestemmingsplan wordt uitsluitend voorzien in een grotere vrijstaande woning dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Deze ontwikkeling is in zijn totaliteit, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er is daarom geen sprake van m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

1.6 De bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft geoordeeld dat de beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt, niet voldoet aan de Europese Habitatrichtlijn. Vergunningen Wet natuurbescherming voor activiteiten met een toename van stikstofdepositie kunnen niet meer worden verleend door de provincie. Er kunnen op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht als wordt onderbouwd dat er geen toename is van stikstofdepositie.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de bouw van de woning al mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de realisatie van één woning met een grotere inhoud. De effecten waarmee gerekend moet worden voor de stikstofdepositie zijn identiek, waardoor er geen toename kan ontstaan op de stikstofgevoelige habitats op Natura 2000. Bovendien is de woning mogelijk gemaakt naar aanleiding van het beëindigen van de voormalige pluimveehouderij, bij de eerder gevolgde planologische procedure in 2017. De bouw van de woningen in combinatie met het beëindigen van het agrarische bedrijf heeft gezorgd voor een positief effect op stikstofdepositie.

Naar aanleiding van de voornoemde uitspraak over het PAS is een nieuw artikel opgenomen in het bestemmingsplan. Dit artikel betreft het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken en gebouwen voor activiteiten, die leiden tot een toename van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige gebieden die onderdeel uitmaken van Natura 2000.

5. Kanttekeningen en risico's

Als eventueel beroep tegen het plan wordt ingediend, dan bestaat het risico dat alsnog een berekening voor de stikstofdepositie moet worden gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het voornoemde en hetgeen is onderbouwd onder punt 1.6 achten wij het risico op een eventueel beroep klein. Daarnaast verwachten wij niet dat een onderzoek op dit aspect tot andere inzichten zal leiden.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in Het Gemeente Nieuws 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.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

