

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Andelst, Rozenstraat 4”

Ons kenmerk: 2022-008420

Nummer.

Elst, 19 september 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Andelst, Rozenstraat 4” voor de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie H nummer 41, Rozenstraat 4 te Andelst analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 11 maart 2021 ontvingen wij een formeel verzoek om bestemmingsplanherziening voor de locatie Rozenstraat 4 in de kern Andelst. De initiatiefnemer wil tussen Rozenstraat nummer 3 en 4 een extra woning toevoegen. Er ligt reeds een woonbestemming op het betreffende gedeelte van het perceel, behorend bij de woning Rozenstraat 4. Een extra woning is niet mogelijk door het ontbreken van een bouwvlak. Daarnaast mag op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Herveld-Andelst’ het aantal woningen niet worden vermeerderd. Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan ‘Herveld-Andelst’ inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarom is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Herveld-Andelst” nodig.

Op 15 maart 2022 besloot het college van B&W medewerking te verlenen voor het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 4 juli 2023 besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende de zienswijzetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan het plan ongewijzigd worden doorgeleid ter vaststelling.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Rozenstraat 4 te Andelst, waarmee de het oprichten van een extra vrijstaande woning op het perceel mogelijk wordt. 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 vanaf 13 juli 2023 tot en met 23 augustus 2023 ter inzage voor zienswijzen gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Er ligt al een woonbestemming op de voorgenomen locatie en de woning wordt gebouwd in het bebouwingslint.

De Rozenstraat vormt met zijn lintbebouwing een uitloper van de kern van Andelst. Het bebouwingslint heeft zeker aan de zuidzijde een vrij gesloten karakter. Aan de oostkant van de beoogde bouwlocatie zijn de percelen smal en snijden ze diep het agrarisch gebied in. Aan de westkant liggen een drietal kleine percelen. Het perceel Rozenstraat 4 vormt de overgang tussen beide.

Het aantal doorzichten richting het achterliggende agrarische gebied is beperkt. Vandaar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het gewenst is om het doorzicht te behouden. De voorgenomen locatie kent in het huidige bestemmingsplan echter al de bestemming Wonen. Hoewel er geen woning gebouwd kan worden, zijn bijbehorende bouwwerken, al dan niet vergunningsvrij, op deze locatie wel mogelijk. Daarnaast is ook (hoog)opgaand groen gewoon mogelijk en in praktijk ook aanwezig. In de huidige (planologische) situatie is het doorzicht niet aanwezig en is instandhouding van het doorzicht ook niet gegarandeerd. Daarbij is het belang van woningbouw ook groter.

1.3 Uitgevoerde onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het initiatief.

De onderzoeken welke op basis van de wettelijke benodigdheden, het ODRA-advies en het regiekameradvies zijn uitgevoerd hebben geen belemmeringen voor het uitvoeren van het initiatief als resultaat opgeleverd. De ontwikkeling past binnen de gestelde maten.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Bij dit voorstel zijn geen kanttekeningen

6. Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

