

Onderwerp: Project Elst, Lingezicht - vaststelling bestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan "Elst, Lingezicht"

Ons kenmerk: 2022-043330

Nummer.

Elst, 22 april 2025

AAN DE RAAD

Te nemen besluit

1. Voorstel

De raad voorstellen om:

1. De nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Elst, Lingezicht" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Elst, Lingezicht' voor de realisatie van 395 woningen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen en daarmee de Welstandsnota 'Overbetuwe 2016' ex. Artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet en 4.19 Omgevingswet te wijzigen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Het project Elst, Lingezicht ziet toe op de realisatie van 395 woningen aan de noordkant van Elst. Binnen het plangebied van circa 22 hectare wordt een nieuw woongebied ontwikkeld. In het plan is ruimte voor diverse typen grondgebonden woningen. Aan de west- en oostkant worden twee bijzondere accenten gelegd door de bouw van gestapelde woningen en een hoger volume.

In het westelijk gestapelde woongebouw zijn medisch-therapeutische voorzieningen toegestaan. Binnen het plangebied worden alle noodzakelijke infrastructuur, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen aangelegd. Ten behoeve van de voorgenomen plannen is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan waarborgt. In het beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor architectuur en stedenbouw vastgelegd. Het plan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bestemmingsplan

De vigerende planologisch-juridische regeling is vastgelegd in het "Omgevingsplan gemeente Overbetuwe" dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. Omdat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd wordt de procedure nog conform de Wro afgehandeld. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Elst, Schil Westeraam A325" de enkelbestemming "Agrarisch". Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet direct mogelijk. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

Op 19 december 2023 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan “Lingezicht” vrij te geven voor zienswijzen.

Het ontwerp bestemmingsplan “Elst, Lingezicht” heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De zienswijzen, de beantwoording hiervan alsmede de gemaakte wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn ook opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt daarmee gewijzigd vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

Door invoering van de Omgevingswet is het beeldkwaliteitsplan bovenwettelijk en vormvrij geworden en kan deze enkel nog als beleidsregel worden vastgesteld.

Om de gewenste ruimte te geven voor inspraak heeft het beeldkwaliteitsplan van 22 februari 2024 tot en met 3 april 2024 ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar hebben niet geleid tot aanpassing hiervan.

Door het beeldkwaliteitsplan nu als formele beleidsregel vast te stellen wordt de welstandsnota op onderdelen gewijzigd en wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Directe toetsing aan de welstandsnota is bij uitvoering van de gewenste ontwikkelingen verplicht. Op deze wijze kunnen de in het beeldkwaliteitsplan beschreven uitgangspunten voor architectuur, stedenbouw en openbare ruimte worden geborgd.

De op het ontwerp beeldkwaliteitsplan ingediende zienswijzen zijn betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zelf.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Lingezicht in Elst om de realisatie van maximaal 395 woningen mogelijk te maken en met het beeldkwaliteitsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Met het voorgestelde besluit wordt het bestemmingsplan conform procedure vastgesteld.

Tevens wordt de beleidsregel “Beeldkwaliteitsplan Lingezicht Elst” vastgesteld. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn.

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook is er aanleiding voor het doorvoeren van een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de juridische borging van het landschappelijk inpassingsplan en waterplan en

er heeft een nader onderzoek en aanscherping van het aspect 'gewasbeschermingsmiddelen' plaatsgevonden. Tevens zijn een nader akoestisch onderzoek en lichtonderzoek uitgevoerd en is het plaatsen van nutsvoorzieningen in een deel van de bestemming groen uitgesloten om doorzichten en openheid te behouden. In de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing van het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' aangevuld.

De zienswijzen van en reactie op de ingebrachte zienswijzen zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Elst, Lingezicht" die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan en dit raadsvoorstel.

2.1 In het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (milieukundig en ruimtelijk) afgewogen en zijn de relevante beleidskaders toegelicht. Uit deze beoordeling blijkt dat er ten aanzien van het planvoornemen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omgeving. Het planvoornemen levert geen belemmeringen op voor omliggende functies.

2.2 Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 395 woningen. Aan het bestemmingsplan ligt een beeldkwaliteitsplan ten grondslag waarin ruimtelijke, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn beschreven. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsregel en wijzigt daarmee de Welstandsnota. Hiermee is uitvoering van het beeldkwaliteitsplan, en daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit, gegarandeerd. Tevens zijn voor de realisatie van het landschappelijke inpassingsplan en waterberging voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die de uitvoering, het beheer en de instandhouding van zowel groenvoorzieningen als waterhuishoudkundige voorzieningen in het plangebied juridisch waarborgen.

2.3 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.

De ontwikkeling is opgenomen in de prioriteringsafspraken in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 1.0 en in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2.0. De woningen in het plan maken onderdeel uit van het op regionaal niveau afgestemde kwantitatieve woningbouwprogramma om de beoogde doelstellingen te kunnen behalen. Binnen het plangebied worden enkel woningen opgericht die voldoen aan de laatste BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

2.4 Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan de woningmarkt.

Met het plan wordt voorzien in maximaal 395 woningen van diverse typen. Met dit diverse woningaanbod wordt een grote groep woningzoekenden op de woningmarkt bediend. Het plan levert een bijdrage aan het oplossen van het grote woningtekort.

2.5 Met dit plan wordt uitgesloten dat de nieuwe woningen binnen een spuitzonering van een agrarisch bedrijf vallen.

Het plangebied grenst aan de oost- en westzijde aan gronden met de enkelbestemming "Agrarisch" Deze gronden zijn onderdeel van de voormalig bestemmingsplannen "Elst, Schil Westeraam A325" en Elst, Rijksweg Noord 94" die nu onderdeel zijn van het

“Omgevingsplan gemeente Overbetuwe”. In de regels van dit bestemmingsplan is enkel het hobbymatig agrarisch gebruik van aangrenzende gronden toegestaan. Daarnaast worden de gronden enkel gebruikt als grasland. De combinatie enkel toegestaan hobbymatig agrarisch grondgebruik en de aanwezigheid van grasland maakt de kans op het grootschalig en machinaal gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet voorstelbaar.

Als extra waarborg wordt aan de oostzijde van het plangebied een voorziening in de vorm van een groenblijvende haag getroffen om mogelijke driftwerking als gevolg van incidenteel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Op basis van een uitgevoerd onderzoek naar gewasbeschermingsmiddelen blijkt dat de plaatsing van een groenblijvende hagen afdoende is om mogelijke driftwerking tot een minimum te beperken. Een deel van de groenblijvende hagen is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan en geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Een ander deel van de groenblijvende hagen is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan van het bestemmingsplan Elst, Rijksweg Noord 94 en op deze wijze geborgd. Op deze wijze is de realisatie, het beheer en de instandhouding van de haag gegarandeerd.

2.6 Er is door het college een besluit hogere grenswaarden genomen

Een besluit hogere grenswaarden is noodzakelijk voor nieuwe, nog te bouwen, woningen binnen het plangebied. Hiervoor is al een ontwerp besluit hogere grenswaarden genomen. Op dit ontwerp besluit zijn twee zienswijzen ingediend. Na een zorgvuldige beoordeling geven deze zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het hogere waardenbesluit. Het definitief besluit hogere grenswaarden moet vóór of gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden genomen. Het college van B&W heeft op 22 april '25 dit besluit genomen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan “Elst, Lingezicht” is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.

Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen specifiek toetsingskader. Voor het plangebied zijn stedenbouwkundige kwaliteitseisen opgesteld die zijn uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. Met het beeldkwaliteitsplan ligt er naar oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de woningen. De landschappelijke elementen en realisatie van voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen zijn tevens middels een landschappelijk inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen leiden na een zorgvuldige beoordeling niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor bestemmingsplannen waarbij een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Omdat met de ontwikkelende partij een overeenkomst is gesloten,

zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en onderbouwing

2.1 Het risico bestaat dat de bestemmingsplanprocedure vertraging oploopt door beroep door derden.

Er zijn dertien zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen evenals de gemeentelijke reactie. Indien er beroep wordt ingediend zal dit leiden tot vertraging.

2.1 De uitvoering van het bestemmingsplan kan vertraging oplopen als gevolg van congestie op het elektriciteitsnet.

Netbeheerders Tennet en Liander hebben aangegeven dat vanwege de congestie op het elektriciteitsnet het op dit moment niet mogelijk is om alle nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Zij geven aan dat met de huidige en geplande capaciteit, deze aansluiting mogelijk pas gerealiseerd kan worden in 2029 of 2030. Dit geldt voor elke grote ontwikkeling in de gemeente Overbetuwe. De woningen in het plan zijn aangemeld bij Liander voor de aansluiting op het elektriciteitsnet, met een verzoek om de aansluiting voor deze woningen te prioriteren. Ongeacht de mogelijke vertraging als gevolg van de netcongestie, zal met dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de woningen alvast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden, zodat deze in de toekomst zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Enige vertraging als gevolg van de aansluiting op het net doet geen afbreuk aan het feit dat deze ontwikkeling wenselijk is voor de gemeente en gepast is voor deze locatie.

2.2 Er ontbreekt een landelijk kader voor spuitzoneringen en het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. Het plan is in lijn met het uitgangspunt van het college inzake spuitzoneringen.

Ten aanzien van het aspect spuitzoneringen is er geen landelijk juridisch kader. Het planvoornemen voorziet echter in een ontwikkeling in lijn met de recent door het college uitgezette beleidslijn inzake spuitzoneringen.

2.3 Een ontwerp besluit hogere grenswaarden is separaat van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vaststelling van hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen binnen het plangebied is noodzakelijk. Deze besluiten worden door het college vastgesteld en dienen zowel in ontwerp gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Een ontwerp besluit hogere grenswaarden is echter niet aan het college voorgelegd en heeft niet tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Een ontwerp besluit hogere grenswaarden is alsnog door het college ter inzage gelegd voor bezwaar. Omdat het besluit hogere grenswaarden uitsluitend betrekking heeft op nog te realiseren woningen binnen het plangebied worden er met het besluit geen bestaande belangen geschaad.

2.4 Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerp besluit hogere grenswaarden

Op het ontwerp besluit hogere grenswaarden zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en geven geen aanleiding tot aanpassing van het hogere waardenbesluit.

Financiën

Met de getekende exploitatie- (anterieure) en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is opgenomen dat de geraamde exploitatiekosten € 220.000,-- worden verhaald bij de exploitant. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Voor dit project is een participatieproces doorlopen. Middels diverse overlegmomenten is invulling gegeven aan het participatieproces en zijn zorgen, wensen en ideeën ten aanzien van het planvoornemen opgehaald. Het participatieproces is vastgelegd in een participatieverslag dat als bijlage is bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t.

Duurzaamheid

Voor de aanleg van het openbaar gebied is het IKP OR (Integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte) en de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) als voorwaarde opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 3 juni 2025, waarna de gemeenteraad op 19 juni 2025 kan besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan". Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. Op de vaststelling van de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan" is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

De aankondiging van het besluit van de raad over het bestemmingsplan en de beleidsregel "Beeldkwaliteitsplan" wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en de stukken van het bestemmingsplan worden geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

4. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan "Elst, Lingezicht";
2. Verbeelding bestemmingsplan "Elst, Lingezicht";
3. Bijlage 1 bij bestemmingsplan stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan "Elst, Lingezicht";
4. Bijlagenboek bestemmingsplan "Elst, Lingezicht";
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Elst, Lingezicht";
6. Beleidsregel beeldkwaliteitsplan "Elst, Lingezicht";
7. Lijst NAW-gegevens (NIET OPENBAAR);
8. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Niels Maes. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl