Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld

Ons kenmerk: 2022-001176

Nummer.

Elst, 12 april 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Moordakkerstraat 8 en 23, Herveld” analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 3 september 2020 ontvingen wij een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek betreft een functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming op het perceel aan de Moordakkerstraat 8 te Herveld. De bedrijfswoning is tot op heden planologische verbonden aan het aan de overzijde van de weg liggende bedrijf (Moordakkerstraat 23, Herveld). De initiatiefnemer heeft de bedrijfswoning op de Moordakkerstraat 8 gekocht en is voornemens om deze om te zetten naar een reguliere woonbestemming, daar zij geen binding hebben of krijgen met het bedrijf. Er is dan ook verzocht deze koppeling weg te halen.

Dit is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied, Overbetuwe’, inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Op 16 maart 2021 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor een functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst (21bw000069). Op 25 januari 2022 besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en dit plan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 3 februari 2022 voor zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Moordakkerstraat 8, Herveld. 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 gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor verevening en compensatie die voort komen uit het gemeentelijke beleid en integraal ambtelijk advies.
Het beleid van de gemeente Overbetuwe bevat geen legitimatie om zonder voorwaarden een (reguliere) woning toe te voegen in het buitengebied. Indien de omgevingskwaliteiten en belangen in de omgeving dat toelaten is er altijd een vorm van compensatie en verevening nodig. Normaliter is dat vaak bedrijfsbeëindiging, gekoppeld met sloop van loodsen of nog extra verevening. Echter, de initiatiefnemer heeft geen binding met het planologisch gekoppelde agrarische bedrijf. Vandaar dat er verevening is toegepast op het perceel aan de Moordakkerstraat 8 te Herveld zelf. Deze verevening is gevonden in het toepassen van landschappelijke inpassing. Deze is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

1.3 De omliggende bedrijven van derden worden niet belemmerd en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Het bedrijf aan de Moordakkerstraat 23 wordt door middel van dit bestemmingsplan afgesplitst van de woning aan de Moordakkerstraat 8 te Herveld. De woning maakt daarmee geen onderdeel meer uit van het bedrijf, maar is een woning van derden die rekening dient te houden met het bedrijf. In het bestemmingsplan is geborgd dat aan de voorkant van het perceel aan de Moordakkerstraat 23 geen vee gehouden mag worden. Dit om voldoende afstand tussen de woning en het bedrijf te waarborgen. Dit is ook door de initiatiefnemer afgestemd met de eigenaar en per brief bevestigd aan de gemeente. Door het opnemen van deze aanduiding wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd. De belangen van de bedrijfslocatie worden ook niet onevenredig geschaad.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.
Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan wordt mogelijk 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

n.v.t.

6. Financiën

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

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Vervolg

Planning
Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. 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 die na waarop de beroepstermijn afloopt.

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

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kon geven.

Evaluatie
N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Bestemmingsplan toelichting en regels
3. Raadsvoorstel
4. Raadbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaar is I. Reinders. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl