

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "1e partiële herziening Valburg Zuid"

Ons kenmerk: 21rv000061

Nummer:

Elst, 24 augustus 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. het bestemmingsplan "1e partiële herziening Valburg Zuid" analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 4 september 2018 is het bestemmingsplan 'Valburg Zuid' vastgesteld en deze is op 1 november 2018 onherroepelijk geworden. De eerste fase is gerealiseerd en voor de tweede fase zijn de woningen in aanbouw. In de voorbereiding van de realisatie van de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is de wens bij de ontwikkelaar ontstaan om een geringe wijziging aan te brengen in het te realiseren programma van woningen. Er blijkt meer vraag te zijn naar rijwoningen dan naar twee-onder-een-kapwoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om rijwoningen te realiseren op de plaats waar twee-onder-een-kapwoningen voorzien waren door een specifieke bouwaanduiding. Om rijwoningen mogelijk te maken heeft de ontwikkelaar ons verzocht om het bestemmingsplan voor dit onderdeel te wijzigen en de bouwaanduiding voor de twee-onder-een-kapwoningen te verwijderen waarmee de realisatie van rijwoningen mogelijk gemaakt wordt. Om het verzoek mogelijk te maken is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan (Valburg Zuid) noodzakelijk.

Op 8 juni 2021 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek en een exploitatie- en planschadeovereenkomst aan te gaan. Verder besloten wij het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een "bestemmingsplan 1^e Partiële herziening Valburg Zuid". Met het besluit volgens het voorstel kan een volgende stap worden gezet 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 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 *Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de realisatie van rijwoningen.*

Binnen het vigerende bestemmingsplan worden twee-onder-een-kapwoningen mogelijk gemaakt door een aanduiding te leggen bovenop de reguliere woonbestemming. Door deze aanduiding is het niet mogelijk op deze plaats een ander soort woningen te realiseren dan twee-onder-een-kapwoningen. Voor het bouwblok hieronder aangegeven

was het oorspronkelijke plan om vier tweekappers te bouwen (acht woningen totaal). Door de bouwaanduiding 'Wonen-2' van dit bouwblok te verwijderen kan dit worden gewijzigd naar acht rijwoningen, verdeeld over twee rijen van vier. Het totaal aantal woningen in het plangebied blijft door deze wijziging onveranderd.

In het herziene bestemmingsplan wordt enkel de verbeelding aangepast door de verwijdering van de aanduiding 'Wonen-2'. Voor de overige bepalingen wordt verwezen naar het moederplan: bestemmingsplan 'Valburg Zuid'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Valburg Zuid'

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt is (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Zie verder onder financiën.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

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

7. Vervolg

Planning

Uw raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 19 oktober 2021, waarna de raad op 9 november 2021 kan besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan publiceren wij in Hét GemeenteNieuws. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan

