

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Elst, herziening bestemming Groen Overbetuwe College”

Ons kenmerk: 2022-002637

Nummer.

Elst, 22 maart 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Elst, herziening bestemming Groen Overbetuwe College” vast te stellen;
2. het bestemmingsplan “Elst, herziening bestemming Groen Overbetuwe College” analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 14 april 2020 ontvingen we een aanvraag om tegemoetkoming in schade van de eigenaar van de onroerende zaak aan de Kraaiekamp 1 te Elst. Aanvrager stelt schade te hebben geleden als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan ‘Elst, Over Betuwe College’. Aanvrager heeft in zijn aanvraag gewezen op mogelijk compensatie in natura. Hij wil gecompenseerd worden in grond om zo meer privacy te kunnen creëren, met name door een hogere natuurlijke afscherming.

Over de aanvraag is advies gevraagd aan een externe adviseur, Langhout & Wiarda (hierna: Langhout). Op 9 juli 2020 is door Langhout een conceptadvies toegezonden aan aanvrager en gemeente. Partijen konden een zienswijze indienen op dit conceptadvies. Door aanvrager en gemeente is gereageerd op het conceptadvies. Op 31 augustus 2020 heeft Langhout advies uitgebracht. In paragraaf 5.1.3 van dit advies (bijlage 5) is de reactie van Langhout opgenomen. Langhout komt niet tot een andere conclusie dan in zijn conceptadvies.

Vervolgens is onderzocht of door een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Elst, Over Betuwe College’, het planologisch nadeel kan worden gereduceerd en daarmee de planschade deels in natura gecompenseerd kan worden. Daartoe heeft Langhout op 22 december 2020 een nader advies uitgebracht over de gevolgen van de beoogde herziening van de bestemming Groen in bestemmingsplan ‘Elst, Over Betuwe College’ op de schade van aanvrager (bijlage 6).

Op 23 februari 2021 besloot het college medewerking te verlenen aan de procedure voor de herziening van de bestemming Groen van het bestemmingsplan “Elst, Over Betuwe College” en het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen (21BW000018). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 maart 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor “Elst, herziening bestemming Groen Overbetuwe College”. 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 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Elst, herziening bestemming Groen Over Betuwe College” heeft vanaf 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan wordt ambtshalve aangepast.

Naar aanleiding van de bezwaarprocedure ten aanzien van de planschadevergoeding is een gesprek gevoerd met de aanvrager voor de tegemoetkoming in planschade. Gedurende het gesprek zijn voorstellen gedaan in het kader van de inrichting van de groenstrook. Helaas hebben deze voorstellen niet geleid tot een compromis en heeft de bezwaarcommissie een advies uitgebracht. Vervolgens hebben wij het advies van de bezwaarcommissie opgevolgd en op 22 februari 2022 een besluit op bezwaar genomen (2021-003285).

Vanuit een dienstverlenend oogpunt wordt het beplantingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen.

2.1 In het bestemmingsplan ‘Elst, herziening bestemming Groen Over Betuwe College’ is de bestemming ‘Groen’ specifiek geregeld op basis van het beplantingsplan en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen als planologische waarborg voor de aanleg en instandhouding van een groene buffer richting omwonenden aan de noordrand van het plangebied.

Deze herziening betreft de aanpassing van de bestemming ‘Groen’ met name op het al grotendeels gerealiseerde beplantingsplan. Gebleken is dat het bestemmingsplan ‘Elst, Over Betuwe College’ voor het omliggende terrein relatief flexibele bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt, die met de uiteindelijk gekozen inrichting niet geheel meer nodig zijn. Deze mogelijkheden leiden ook tot een planschaderisico. Daarnaast is het met het oog op het belang van het woon- en leefklimaat van omwonenden bij nader inzien wenselijk om de aanleg en instandhouding van een groene buffer planologisch te waarborgen met een voorwaardelijke verplichting.

De aanpassingen van de bestemming ‘Groen’ betreffen het volgende:

- Op de verbeelding is conform het beplantingsplan een zone aangegeven waarbinnen speelvoorzieningen zijn toegestaan. Daardoor zijn speelvoorzieningen niet meer toegestaan aan de noordrand van het plangebied.

- Op de verbeelding is een zone aangegeven voor een groene buffer aan de noordrand. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg en instandhouding van deze groenvoorziening binnen één jaar na ingebruikname van de gronden met de bestemming Maatschappelijk-1.
- Op de verbeelding is de locatie van het voetpad specifiek aangeduid. In de regels is opgenomen dat alleen voetpaden, en dus geen fietspaden, zijn toegestaan.
- In de regels is de maximum hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 4 meter verlaagd naar 2 meter.

5. Kanttekeningen en risico's

Zie 'Memo kanttekening' in bijlage 7.

6. Financiën

Deze herzieningsprocedure vloeit voort uit een planschadedossier. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de vergoeding van planschade deels in natura gecompenseerd en heeft het verder geen financiële gevolgen.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Vervolg

Planning

Naar verwachting wordt het raadsvoorstel besproken op de voorbereidende vergadering van 10 mei 2022, waarna uw raad op 24 mei 2022 kan besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in Hét GemeenteNieuws. 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 indiener van de zienswijze brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

n.v.t.

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. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
2. Lijst NAW-gegevens **Niet openbaar**
3. Toelichting & regels bestemmingsplan
4. Verbeelding bestemmingsplan
5. Definitief advies planschade Langhout & Wiarda **Niet openbaar**
6. Nader advies planschade Langhout & Wiarda **Niet openbaar**
7. Memo kanttekening **Niet openbaar**
8. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: R.W.M. Engels.

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