

Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, Vogelzang 25"

Ons kenmerk: 19RV000013

Nummer:

Elst, 5 maart 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het "Rapport ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Elst, Vogelzang 25" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Elst, Vogelzang 25" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 27 februari 2018 ontvingen wij van de (inmiddels) eigenaren van het perceel Vogelzang 25, Elst een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemers willen de bestaande (gedateerde) woning slopen en een vrijstaande woning en een twee-onder-één kap terugbouwen. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het initiatief was in eerste instantie opgenomen in een veegbestemmingsplan. Op 8 mei 2018 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan 2018 (4 initiatieven)" gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend (allemaal tegen de locatie Vogelzang 25, Elst). De indieners van een zienswijze hebben de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze procedure bij de Raad van State zou ook voor andere initiatieven veel vertraging kunnen opleveren. Omdat er alleen tegen de locatie Vogelzang 25, Elst zienswijzen zijn ingediend besloot u op 2 oktober 2018 de locatie te knippen uit het veegbestemmingsplan.

Op 16 oktober 2018 besloten wij het bestemmingsplan "Elst, Vogelzang 25" aan u voor te leggen voor vaststelling. Op 27 november 2018 werd het bestemmingsplan tijdens de voorbereidende vergadering aangehouden, waarbij het verzoek is gedaan om te kijken of er aan de zienswijzen tegemoet kon worden gekomen.

Op 13 februari 2019 presenteerde de architect van de initiatiefnemers een aangepast plan aan de indieners van de zienswijzen. Het aangepaste plan werd positief ontvangen, waarop de indieners van de zienswijzen besloten de zienswijzen in te trekken onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan wordt aangepast conform het aangepaste plan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Vogelzang 25, Elst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de procedure. Het effect is dat er een planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er is tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen van de omwonenden.

Op 13 februari 2019 presenteerde de architect van de initiatiefnemers een aangepast plan aan de indieners van de zienswijzen. Het plan is op een aantal belangrijke punten gewijzigd:

- De vrijstaande woning is geschrapt, waardoor het totaal aantal woningen is teruggebracht van 3 naar 2 (in de vorm van een twee-onder-één kap);
- De woningen worden ontsloten op de Vogelzang en niet meer deels op de Varikse Zwarte;
- De afstand tot de omliggende woningen is vergoot.

Het bestemmingsplan is aangepast op basis van het aangepaste plan. Omdat de zienswijzen zijn ingetrokken zijn het ambtshalve wijzigingen. Voor de toelichting van alle wijzigingen verwijzen wij naar het bijgevoegde "Rapport ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Elst, Vogelzang 25".

2.1 De woningen worden duurzaam gebouwd.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de woningen duurzaam te bouwen (all-electric). Het dak wordt volledig voorzien van zonnepanelen en is zo ontworpen dat het optimaal rendement geeft.

2.2 Het plan past binnen ons ruimtelijk beleid.

Het plan is getoetst aan verschillende ruimtelijke aspecten zoals stedenbouw, geluid (wegverkeerslawaai), externe veiligheid, parkeren enz. en aan ons gemeentelijk beleid. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en past binnen het gemeentelijk beleid.

2.3 Er worden geen bedrijven of andere functies belemmerd door het initiatief.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het perceel is gelegen in een woonomgeving. Er worden geen bedrijven of andere functies beperkt door het initiatief.

2.4 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(beoordeling) nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Dit initiatief voorziet in de toevoeging van één dubbele woning. Deze ontwikkeling is in zijn totaliteit, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in lijst D van het Besluit m.e.r.. Er is daarom geen sprake van m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

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

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst gesloten.

