

Onderwerp: Bestemmingsplan Elst, Morel

Ons kenmerk: 20rv000028

Nummer:

Elst, 28 april 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan Elst, Morel voor de bouw van negen woningen analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 20 augustus 2019 hebben wij besloten tot een koop-/realisatieovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling inzake de ontwikkeling van De Morel te Elst. Deze ontwikkeling behelst de bouw van negen grondgebonden vrije sector woningen op het perceel gelegen op de hoek van Rijksweg-Zuid en de Bussel. Verder worden er bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, zoals onder meer een geluidwerende voorziening.

Om de woningbouw mogelijk te maken heeft een ontwerpbestemmingsplan tot en met 4 maart 2020 ter visie gelegen. Gedurende de ter visie termijn zijn geen zienswijzen ingediend. De procedure is thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3. Doel en beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken dat negen grondgebonden woningen met bijbehorende voorziening aan De Morel te Elst gerealiseerd kunnen worden.

4. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend maar er is een omissie geconstateerd op de verbeelding, zodat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, maar op de verbeelding is een verkeerde bouwhoogte opgenomen, zodat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. De bouw van de geplande woningen kan anders niet gerealiseerd worden

1.2 Er zijn geen milieu- of natuurtechnische belemmeringen zodat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld

Naast de gebruikelijke milieuonderzoeken is ook een Aerius-berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr zodat er geen belemmeringen zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan sluit aan bij de woningbouwopgave en woonbehoefte

Het bestemmingsplan maakt een verdere realisatie van de woningbouwopgave mogelijk. De bouw van negen grondgebonden woningen draagt bij aan de woningbouwopgave en sluit aan bij de woonbehoefte. Het overeengekomen woningbouwprogramma past binnen de in de gemeentelijke woonagenda aangegeven woonbehoefte.

1.4 Het bestemmingsplan is een verdere uitwerking van ons besluit van 22 november 2016 tot ontwikkeling van model 1, zijnde negen woningen in een rij

Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar destijds twee ontwikkelmodellen opgesteld beide bestaande uit negen woningen. Bij ons besluit van 22 november 2016 hebben wij de voorkeur gegeven tot de ontwikkeling van model 1, zijnde de negen woningen in een rij. Dit model is verder uitgewerkt in een verkavelingsschets wat de onderlegger is van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.5 Met deze ontwikkeling wordt een goede beëindiging van de wijk Kersengebongerd gecreëerd.

De bijzondere positie van het plangebied aan de entree van Elst vraagt om een representatieve invulling. Dit wordt met dit bestemmingsplan bereikt. Daarmee wordt tevens de woningbouwontwikkeling in Elst-Zuid, de Kersengebongerd afgesloten en de ontwikkeling van de wijk afgerond.

2.1 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 een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat wij op 25 april 2019 met een ontwikkelende partij een overeenkomst hebben gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Met deze ontwikkeling kan niet voldaan worden aan de wens van uw raad om 30% sociale woningbouw te realiseren

De ontwikkelaar heeft aan ons gronden verkocht ten behoeve van de begraafplaats in Zetten-Hemmen. Mede als compensatie, is deze locatie zijnde een reststrook, in beeld gekomen als compensatie voor woningbouw. Sinds 2015 zijn er onderhandelings-gesprekken geweest met de ontwikkelaar waardoor het niet meer mogelijk is gebleken om te kunnen voldoen aan de wens van de gemeenteraad per 1 maart 2019.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst worden onder meer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure verhaald op de initiatiefnemer. Ook zijn afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan.

7. Vervolg

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzake voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

Het besluit zal, naast publicatie in de Staatscourant en Het Gemeente Nieuws, met bijbehorende stukken ook geplaatst worden op de gemeentelijke website.

Participatie
n.v.t.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
mr. M.F.H. Knaapen R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Concept raadsbesluit – (20rb000032)
2. Ontwerpbestemmingsplan Elst, Morel – (19int05184)
3. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Morel – (20int01692)
4. Ontwerpbestemmingsplan Elst, Morel – bijlagenboek – (19int05185)
5. Ontwerpbestemmingsplan Elst, morel – verbeelding – (20bij05268)
6. Concept raadsvoorstel – (20rv000028)

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is F. Wiedenhoff. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.