

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88' en beeldkwaliteitplan 'Rijzenburg Elst'.

Ons kenmerk: 21RV000017

Nummer:

Elst, 23 maart 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. het bestemmingsplan "Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88" analoog en digitaal ongewijzigd vast te stellen;
2. het Rapport inspraakreacties ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Rijzenburg, Elst' vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitplan 'Rijzenburg Elst' gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

De Bunte Vastgoed B.V. (hierna: 'exploitant') is voornemens op de locatie 'Rijzenburg Elst' woningbouw te realiseren. Het beoogde plan betreft een renovatie en herontwikkeling van het monumentale boerderijcomplex Rijzenburg. Het voor- en achterhuis van de boerderij inclusief de aangebouwde schuur wordt na renovatie geschikt gemaakt voor 11 wooneenheden. Aan beide zijden van de boerderij worden rijwoningen toegevoegd met in totaal 10 woningen, waarbij het karakter van de locatie gehandhaafd blijft.

Het voorgenomen plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325'. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88' voorziet in het juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en de daaraan te verbinden voorwaarden.

Wij hebben op 28 oktober 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Uw raad wordt nu gevraagd om het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en het rapport inspraakreacties beeldkwaliteitplan vast te stellen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan om de realisatie van 10 woningen en 11 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen op de locatie Rijzenburg te Elst planologisch mogelijk te maken en daarbij te voorzien in een welstandskader in de vorm van een beeldkwaliteitplan.

4. Argumenten

1.1 Initiatief sluit aan bij woningbehoefte.

Op 28 oktober 2020 hebben wij besloten een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de exploitant. Hierin zijn kooprijsgrenzen van het woningbouwprogramma vastgelegd.

Categorie woningen	aantal
Koop goedkoop (tot 189.800)	10
Koop middelduur laag (189.800 tot 265.000)	
Koop middelduur hoog (265.00 tot 350.000)	9
Koop duur	2

De opgenomen woningbouwsegmentering past bij het meest recente en regionaal afgestemde streefprogramma voor woningbouw in de gemeente Overbetuwe. Dit streefprogramma voldoet tevens aan de afspraken uit de Woondeal over betaalbaar. Juist omdat het transformeren van een monument naar wooneenheden een bijzondere maar ook bewerkelijke opgave is gebleken, is deze match met het streefprogramma vermeldenswaardig. Met behoud van de monumentale status is het gelukt een programma te realiseren waarvan de helft zich bevindt in het betaalbare segment. Deze betaalbare woningen dragen nadrukkelijk bij aan de genoemde match.

1.2 Initiatief zorgt voor behoud monumentale boerderij en opwaardering van prominent perceel bij zuidelijke entree Elst.

Het initiatief zorgt ervoor dat het gemeentelijke monument boerderijcomplex Rijzenburg behouden blijft. Het voor- en achterhuis van de boerderij worden herbestemd tot woonruimte. De ingestorte aangebouwde schuur wordt herbouwd als woonruimte. Aan weerszijden van de boerderij wordt een rij nieuwe woningen gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de karakteristiek van het historisch ensemble.

Met realisatie van dit initiatief komt een einde aan de jarenlange verpauperde staat van terrein Rijzenburg. De locatie krijgt de allure terug die zij van oudsher kende.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Elst, Rijzenburg, Rijksweg-Noord 86-88" heeft van donderdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn ook geen redenen om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg van deze uitspraak is dat alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significantie effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Voor dit plan zijn diverse AERIUS-berekeningen en voortoetsen uitgevoerd waaruit blijkt dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen significantie negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dan ook aan de landelijke en provinciale regelgeving.

2.1 Inspraakreacties leiden tot een voorstel tot wijziging van het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Rijzenburg Elst' heeft eveneens van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitplan konden inspraakreacties worden ingediend. Er zijn vier inspraakreacties ingediend, die alle betrekking hebben op het aanleggen van een voetpad aan de oostelijke zijde van het plangebied, achter boerderij Rijzenburg.

Insprekers hebben verzocht om het voetpad uit het beeldkwaliteitplan te halen. Het voetpad is echter een doorzetting van het reeds bestaande 'groene draadje' dat van zuid naar noord door Westeraam loopt. De groene draad werd al als basisprincipe opgenomen in het "Beeldkwaliteitplan Deelgebied 1, Elst-Westeraam" dat in 2002 werd vastgesteld. Deze wandelstructuur die de gehele westzijde van Westeraam met park Lingezen verbindt en het mogelijk maakt om verschillende ommetjes door de wijk te maken, wordt van belang geacht voor de bewoners van Westeraam. De insteek om het pad helemaal door te trekken tot de Regenboog/ Ceintuurbaan blijft daarom vooralsnog ongewijzigd, het pad blijft dan ook genoemd in het beeldkwaliteitplan.

Bij de behandeling van de inspraakreacties is echter geconstateerd dat de gekozen omschrijving in het ontwerpbeeldkwaliteitplan ten aanzien van de ambitie voor de betreffende groenstrook te dwingend verwoord is richting één specifieke inrichting (de aanleg van het pad). Dit sluit onvoldoende aan bij de functie van het beeldkwaliteitplan als kwaliteitskader. De paragraaf over de ambitie voor deze groenstrook is daarom aangepast en meer kaderstellend beschreven.

Daarnaast blijkt onder andere uit de inspraakreacties dat er weerstand is tegen de aanleg van het pad vanuit de directe omgeving. Omdat er op het moment van vaststelling van het beeldkwaliteitplan nog geen concrete uitwerking ligt voor de wijze waarop het pad doorgetrokken kan worden en overleg met de buurt nog opgestart moet worden, wordt er voor gekozen om een breder kader neer te leggen dan in het ontwerpbeeldkwaliteitplan is gedaan. Daartoe worden nu verschillende mogelijke invullingen voor de betreffende groenstrook genoemd. Wanneer in de toekomst toch mocht blijken dat het pad niet doorgetrokken kan worden, kunnen deze gronden, nog steeds conform beeldkwaliteitplan, op een andere wijze worden ingevuld.

De inspraakreacties leiden om bovengenoemde reden tot een wijziging in het beeldkwaliteitplan. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties verwijzen wij naar het bijgevoegde "Rapport inspraakreacties" (bijlage 1). Het beeldkwaliteitplan kan met genoemde wijziging vastgesteld worden.

Omwonenden zullen betrokken worden bij de uitwerking van het doortrekken van het pad. Deze uitwerking staat echter buiten de procedure van het beeldkwaliteitplan en de verdere ontwikkeling van plan Rijenburg. Het beeldkwaliteitplan geeft een ruimtelijk kader, maar schrijft geen concrete realisatie voor. Met de wijziging van het beeldkwaliteitplan wordt er voor gezorgd dat de invulling van de openbare gronden achter de boerderij straks meerdere kanten op kan. Dit geeft ruimte aan overleg met omwonenden. Wanneer versoepeling van de coronamaatregelen het toelaat, zullen buurtbewoners een uitnodiging ontvangen voor overleg. Dit overleg zal dan de gehele inrichting van het gebied tussen plangebied Rijenburg en de Regenboog betreffen.

3.1 Het beeldkwaliteitplan 'Rijenburg Elst' is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.

Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen adequaat toetsingskader. Op grond van de stedenbouwkundige visie voor het gebied zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor een nadere architectonische uitwerking. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan 'Rijenburg Elst'. Naar het oordeel van de commissie ligt er na vaststelling door de raad een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de ontwikkeling.



4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt (zoals de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten (Collegebesluit 28 oktober 2020), is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het project draagt niet bij aan het behalen van de doelstelling van de gemeenteraad om gemeentebreed 30% sociale huur in de woningbouwprojecten te realiseren.

Er wordt niet bijgedragen aan het behalen van de doelstelling van uw raad om 30% sociale huur te realiseren. Het moment van besluitvorming op de intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar was gelegen vóór het moment waarop wij afspraken met uw raad hebben gemaakt over sociale woningbouw in projecten. Ook moet worden meegewogen dat de voorgenomen ontwikkeling van het boerderijcomplex en renovatie van het monument Rijzenburg dermate complex en kostbaar is, dat het welhaast onmogelijk is om te eisen dat het programma voorziet in 30% sociale huur. Het belang van het behoud van het monument Rijzenburg en het daarbij behorende boerderijcomplex heeft bij de gemaakte afspraken voorafgaand aan deze ontwikkeling een hogere prioriteit gekregen.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In beginsel worden alle gemeentelijke plankosten via deze overeenkomst verhaald op exploitant. Deze kosten betreffen de uren die de gemeente maakt ter begeleiding van het bestemmingsplan, beoordeling van onderzoeken, de projectcoördinatie, toezicht op de uitvoering, et cetera. Deze exploitatiebijdrage is op basis van de huidige raming dekkend voor het bedrag aan plankosten aan het einde van het project.

Behalve de anterieure overeenkomst is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade komt voor rekening van de exploitant.

7. Vervolg

Planning

Als het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld, publiceren wij dit in De Betuwe en in de Staatscourant.

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. Voor het beeldkwaliteitplan is wettelijk bepaald dat deze niet open staat voor beroep. Het beeldkwaliteitplan treedt in werking de dag na publicatie. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan kan wel ingezien worden.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van de inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

Initiatiefnemer heeft gesprekken gehad met enkele direct aanwonenden over de aansluiting van het plangebied op de percelen van de omwonenden. Daarnaast zijn ook gesprekken gevoerd met aanwonenden die zich bij de initiatiefnemer meldden. Voorafgaand aan de

terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een inloopavond georganiseerd voor belanghebbenden en belangstellenden. Verder is de reguliere inspraakprocedure doorlopen.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
P.J.E. Breukers R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Rapport inspraakreacties ontwerpbeeldkwaliteitplan 21int01271*
2. *NAW-lijst Rapport inspraakreacties ontwerpbeeldkwaliteitplan (NIET OPENBAAR) 21bij04380*
3. *Beeldkwaliteitplan 'Rijzenburg, Elst' 21bij04337*
4. *Bestemmingsplan, toelichting 21bij04355*
5. *Bestemmingsplan, regels 21bij04354*
6. *Bestemmingsplan, verbeelding 21bij04357*
7. *Bestemmingsplan, bijlagenboek 21bij04356*
8. *Raadsbesluit (concept) 21rb000024*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

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