

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld"

Ons kenmerk: 21rv000049

Nummer:

Elst, 20 juli 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Onderstalstraat 2, Herveld" analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 7 juli 2020 ontvingen wij een formeel verzoek tot de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Onderstalstraat 2 te Herveld. Het verzoek betreft de omzetting van de huidige woonbestemming van de woning op het perceel in een bedrijfsbestemming ten behoeve van het naastgelegen bedrijf, Mathijssen Herveld B.V. (hierna: MHB), op perceel Onderstalstraat 3 te Herveld. Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Overbetuwe" inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op 1 december 2020 besloot het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen en besloot u om in te stemmen met het aangaan van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer (20bw000328).

Op 11 mei 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan, geen inspraakfase te volgen en het bestemmingsplan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen (21bw000168). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Onderstalstraat 2 te Herveld. 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 gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan lag vanaf 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het bestemmingsplan borgt de relatie met de naastgelegen bedrijfskavel (Onderstalstraat 3, Herveld).

Het bestemmingsplan bepaalt dat de bedrijfswoning aan de Onderstalstraat 2 te Herveld enkel gebruikt mag worden ten behoeve van het naastgelegen bedrijf aan de Onderstalstraat 3.

1.3 Door medewerking te verlenen aan het initiatief wordt de groene uitstraling van het perceel behouden, wat aansluit op het waardevolle landschap.

Het perceel ligt in een waardevol oeverwallenlandschap. In het bestemmingsplan moet worden geborgd dat er geen mogelijkheden worden gegeven voor het vergroten van de bestaande bebouwing en moet extra verharding en bouwwerken onmogelijk worden gemaakt. Het betreft een wijziging in gebruik. Er wordt dan ook een verbinding gelegd met het naastgelegen bedrijf zodat de Esoxhoeve ook enkel ten dienst staat van dit bedrijf en er geen zelfstandig gebruik als kantoor mag plaatsvinden. Ook dient de agrarische bestemming die op een gedeelte van het perceel ligt in het bestemmingsplan behouden te worden. Hier is geen mogelijkheid tot een tuinachtige invulling. Er kan mogelijk een (wandel)verbinding gelegd worden met het bestaande bedrijfsperceel. Op het perceel aan de Onderstalstraat 2, Herveld, zal daarom geen mogelijkheid tot parkeren nodig zijn.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

2 Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

3 Financiën

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst (in de vorm van een brief) en een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

4 Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét Gemeente-Nieuws en het Gemeenteblad. 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 die na waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

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

5 Relevante stukken

1. *Toelichting en regels bestemmingsplan (21bij11118)*
2. *Verbeelding bestemmingsplan (21bij11117)*
3. *Raadsbesluit (21rb000063)*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

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