



Onderwerp: Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Herveld, Sint Willibrordusstraat 16a"

Ons kenmerk: 2021-010716

Nummer

Elst, 22 maart 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Herveld, Sint Willibrordusstraat 16a" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Herveld, Sint Willibrordusstraat 16a" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 29 maart 2021 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van het perceel Sint Willibrordusstraat 16a te Herveld voor de realisatie van een vrijstaande woning. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan (Herveld-Andelst) noodzakelijk.

Op 1 juni 2021 besloot het college om medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Sint Willibrordusstraat 16a, Herveld en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst (21bw000164).

Daarnaast besloot het college op 16 november 2021 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er is één zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Sint Willibrordusstraat 16a, 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 aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 *Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze kenbaar gemaakt die aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend.

In de zienswijze wordt gesteld dat er met het plan zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen niet voldaan wordt aan de richtafstanden ten opzichte van naastgelegen

perceel met bedrijfsbestemming. De woning zou binnen de geluidscontour van 100 meter liggen en daarmee te dicht bij het bedrijfsperceel.

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het doorvoeren van wijzigingen aan het bestemmingsplan, specifiek in hoofdstuk 5.4 van de toelichting alsook in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Uit integraal ambtelijk advies blijkt dat onder bepaalde voorwaarden medewerking kan worden verleend aan dit verzoek.

Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden (argumenten 2.1.1 – 2.1.2)

2.1.1 Het dwarsstraatje wordt in een rechte lijn doorgetrokken om het perceel te ontsluiten vanaf de Sint Willibrordusstraat. Hiervoor is ook grond van de burens (perceel kadastraal bekend als Valburg G 1238) benodigd.

Er is onderzocht of de aankoop van een strook van de aangrenzende grond tot de mogelijkheden behoort. De conclusie is dat er op korte termijn geen enkel uitzicht is op mogelijke verwerving/ aankoop van de betreffende strook grond. Om toch binnen de gestelde voorwaarden te blijven is voorgesteld om een tijdelijke (derhalve reversibele) ontsluiting op eigen terrein aan te leggen met de verplichting voor initiatiefnemer om – op eerste verzoek van de gemeente – alsnog aan te moeten sluiten op een in de toekomst te realiseren ontsluitingsweg op perceel kadastraal bekend als Valburg G 1238. Deze verplichting is in de briefovereenkomst opgenomen als kettingbeding, hetgeen betekent dat deze verplichting niet alleen geldt voor initiatiefnemer, maar ook voor eventuele rechtsopvolger(s).

2.1.2 De ontwikkeling van dit plan mag woningbouw op het naastgelegen perceel niet onmogelijk maken.

Voor naastgelegen perceel kadastraal bekend als Valburg G 1238 geldt gedeeltelijk een uit te werken woonbestemming. De kans dat op dit perceel op enig moment woningbouw plaats gaat vinden is zeer aannemelijk. Door het vastleggen van eerdergenoemde kettingbeding op perceel G410 om op eerste verzoek van de gemeente alsnog aan te moeten sluiten op een in de toekomst te realiseren ontsluitingsweg op perceel kadastraal bekend als Valburg G 1238 is geborgd dat woningbouw op laatstgenoemde perceel niet onmogelijk gemaakt wordt.

3.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor het bestemmingsplan 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 middels het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

De tijdelijke ontsluiting op eigen terrein is met 2,50 meter strikt genomen te smal. Vanuit verkeerskundig opzicht is deze situatie bekeken en als voldoende beoordeeld, mede door de tijdelijke en reversibele aard van de situatie. Voor bereik van hulpdiensten in geval van calamiteiten is het tevens gewenst dat een ontsluiting breder is dan in deze situatie mogelijk is, maar de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de door de brandweer gestelde eis dat de woning voldoende bereikbaar is wanneer een blusvoertuig

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaar is R. Visser. Technische vragen dienen uiterlijk
donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld
via griffie@overbetuwe.nl