

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 155 & Raaijestraat (ong.), Elst

Ons kenmerk: 2021-013265

Nummer.

Elst, 27 juni 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Grote Molenstraat 155 & Raaijestraat (ong.), Elst" analoog en digitaal vast te stellen ten behoeve van
 - het verwijderen van de woonbestemming aan de Grote Molenstraat 155 in Elst, in combinatie met;
 - het verzoek voor de bouw van een woning met bijgebouw op het naastgelegen perceel aan de Raaijestraat.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op het perceel Grote Molenstraat 155 ligt momenteel een reguliere woonbestemming. De woning op deze locatie valt recht onder een hoogspanningsleiding. De initiatiefnemer wil gebruikmaken van de vrijwillige uitkoopregeling van het Rijk voor mensen met een woning onder een hoogspanningsleiding, die elders willen gaan wonen.

De initiatiefnemer zou graag op het naastgelegen perceel aan de Raaijestraat (ong.) de woning met bijgebouw willen realiseren. Daarbij wordt de bestaande paardenbak verplaatst en een nieuwe oprit aangelegd. Het perceel aan de Raaijestraat ongenummerd (Kadastrale gemeente Elst, sectie P, nummer 668) is reeds in het bezit van de initiatiefnemer.

Op 28 januari 2021 heeft de initiatiefnemer hiertoe een verzoek om een bestemmingsplanherziening ingediend. Onderdeel van de Rijksregeling c.q. voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie is de aankoop van de woning aan de Grote Molenstraat 155 te Elst door de gemeente (21bw000202) en het definitief verwijderen van de woonbestemming op deze locatie. Het verzoek van de initiatiefnemer is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Overbetuwe', inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Om het plan mogelijk te maken, is er een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voor beide locaties wordt er -gezien de samenhang- één bestemmingsplan opgesteld.

Op 1 juni 2021 besloot het college om medewerking te verlenen aan het verzoek en besloot het college om in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer (21BW000116). Op 12 april 2022 besloot het college dit plan voor zienswijzen ter inzage te leggen en de inspraakfase over te slaan. Vervolgens heeft dit plan voor zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Grote Molenstraat 155 en de Raaijestraat (ong.). 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 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en er ook geen aanleiding is voor ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 april 2022 tot en met woensdag 1 juni 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarnaast is er geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Om die reden kan het plan ongewijzigd vastgesteld worden.

1.2 Omliggende functies en bedrijven worden door het plan niet belemmerd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en de milieuonderzoeken zijn akkoord bevonden.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele milieubelastende functies gevestigd, namelijk enkele agrarische bedrijven. Het blijkt dat de richtafstanden van deze agrarische bedrijven niet over de nieuwe woning reiken. Daarmee levert het verplaatsen van de woning geen belemmering op voor deze bedrijven. Andersom is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde. Daarnaast zijn de noodzakelijke milieuonderzoeken in het kader van deze bestemmingsplanherziening uitgevoerd en akkoord bevonden.

1.3 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

Naar aanleiding van de Raad van State-uitspraak van 29 mei 2019 kunnen alleen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht als significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats zijn uitgesloten. Het plan betreft sloop van de bestaande woning Grote Molenstraat 155 en het oprichten van een nieuwe woning circa 100 meter westelijker. De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden. Natura 2000-gebieden bevinden zich op circa 4 kilometer afstand. De locatie is ook geen onderdeel van het NNN.

1.4 Beëindiging van de woonfunctie onder de hoogspanningsleiding aan de Grote Molenstraat 155 te Elst is in het algemeen belang.

Het rijk heeft een uitkoopregeling ingevoerd voor mensen die onder hoogspanningsleidingen wonen en zich niet veilig voelen hiermee. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer direct onder hoogspanningsleidingen te wonen. Samen met gemeenten heeft het Rijk bepaald welke woningen voor uitkoop in aanmerking komen. De woning aan de Grote Molenstraat 155 te Elst is hiervoor in aanmerking gekomen.

1.5 Het definitief verwijderen van de woonbestemming aan de Grote Molenstraat 155 te Elst is een voorwaarde om subsidie te kunnen verkrijgen van het Rijk.

Uiterlijk binnen vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de Rijksregeling mag het perceel geen woonbestemming meer hebben. De bestaande bebouwing krijgt

geen andere functie. Gelet op de omgeving, ligt een agrarische bestemming zonder bouwvlak hier het meest voor de hand. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de woning aan de Grote Molenstraat 155 tegen marktconform tarief gesloopt mag worden door de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat het gebruiken van bebouwing en gronden aan de Raaijestraat (ong.) ten behoeve van wonen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname de woning aan de Grote Molenstraat 155 is gesloopt. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien voor zowel het perceel aan de Grote Molenstraat 155 (Kadastrale gemeente Elst, sectie P, nummer 667), als het perceel aan de Raaijestraat (ong.) (Kadastrale gemeente Elst, sectie P, nummer 668).

1.6 De bouw van de nieuwe woning aan de Raaijestraat (ong.) past binnen de omgeving en wordt op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Omdat de locatie in het buitengebied ligt heeft de initiatiefnemer conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) een inrichtingsplan opgesteld. Ruimtelijk is er gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de huidige te slopen woning. Het nieuwe erf is qua ontsluiting gericht op de Raaijestraat en gaat een visuele relatie aan met het open landschap. De woning wordt zorgvuldig ingepast. Deze inpassing is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

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.

5. Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

6. Financiën

Vanwege de samenhang tussen en de noodzaak om beide locaties in één bestemmingsplan te herzien, zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure gedeeld door de initiatiefnemer (als eigenaar locatie Raaijestraat) en de gemeente (als eigenaar locatie Grote Molenstraat 155). Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om de kosten voor de locatie Raaijestraat te verhalen. Verder is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Duurzaamheid

Met besluit volgens voorstel wordt een woning gelegen onder een hoogspanningsverbinding verwijderd. De nieuwe woning zal aan de huidige energieprestatie eisen moeten voldoen en daarmee energiezuiniger zijn dan de bestaande woning.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét GemeenteNieuws 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 ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kan geven

Evaluatie

N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Toelichting en regels bestemmingsplan
3. Bijlagenboek bestemmingsplan
4. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Isabelle Reinders. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl