

Onderwerp: Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan "Elst, Lingestraat 3a"

Ons kenmerk: 2022-009401

Nummer.

Elst, 28 februari 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Elst, Lingestraat 3a", voor de sloop van de voormalige agrarische opstallen en realisatie van twee-aaneengebouwde woningen, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 21 februari 2022 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van het perceel Lingestraat 3a te Elst. De initiatiefnemer wil op dit perceel de voormalige agrarische bijgebouwen slopen en hiervoor in de plaats een twee-aaneengebouwde woning realiseren.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)' van kracht. Om dit verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 5 april 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 13 december 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wgh en beide voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Lingestraat 3a te Elst, waarmee de realisatie van een twee-aaneengebouwde woning mogelijk gemaakt wordt. 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 zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere Waarde hebben vanaf donderdag 22 december 2022 tot en met woensdag 1 februari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan (zie argument 2.1).

1.2 Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Het plan wordt landschappelijk in de omgeving ingepast, zoals als voorwaarde was gesteld in het integraal ambtelijk advies. De landschappelijke inrichting wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.3 Het initiatief is passend in het beleid functieverandering.

Het initiatief voor realisatie van een twee-aaneengebouwde woning – na sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen – is passend in het beleid functieverandering (Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008). De beleidsregel biedt mogelijkheden om extra woningen toe te staan. Uitgangspunt is een reductie van bebouwing met tenminste 50%. Wanneer 500-1.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt kan medewerking worden verleend aan de realisatie van maximaal twee woningen in één bestaand bijgebouw of maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw. In het onderhavige geval wordt ongeveer 900 m² aan bebouwing gesloopt. De beleidsregel biedt dan ook de mogelijkheid om de voorliggende ontwikkeling toe te staan. Vooruitlopend op actualisatie van het beleid functieverandering is bepaald dat de maximale inhoudsmaat van de woningen 800m³ mag zijn, in plaats van het maximum van 600m³ dat in het beleid functieverandering wordt aangehouden. Stedenbouwkundig gezien is geoordeeld dat dit passend is in de omgeving. Het doel van de beleidsregel wordt met voorliggend bestemmingsplan bereikt.

1.4 Voor het plan zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten.

Er wordt met voorliggend initiatief voldaan aan wet- en regelgeving met betrekking tot milieuaspecten en er wordt ruimschoots aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende percelen met bestemmingen Agrarisch en Bedrijf voldaan.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan benodigd.

In het ontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van de vorige archeologische beleidskaart. Om de meest recente archeologische beleidskaart – die ten tijde van het proces van besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld – in het bestemmingsplan op te nemen is een ambtshalve wijziging benodigd in de toelichting en in de planregels met betrekking tot de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Zie voor de specifieke aanpassingen het rapport ambtshalve wijzigingen (bijlage 5).

3.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor een 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 brief- en planschadeovereenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Het initiatief voldoet aan de wettelijke afstanden met betrekking tot bedrijven en milieuzonering, zoals opgenomen in hoofdstuk 5.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. De GGD adviseert wel om uit voorzorg terughoudend te zijn met de bouw van nieuwe woningen binnen 2 kilometer van geitenhouderijen (GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid). Om deze reden is advies op maat opgevraagd bij de GGD met betrekking tot dit aspect (zie bijlage 5). Omdat het aan de Lingestraat gaat om een klein aantal woningen in de zone van 1000 tot 2000 meter, waar het longontstekingsrisico slechts in geringe mate is verhoogd, geeft de GGD op dit aspect geen gezondheidsbezwaar in de overweging mee.

Bij het advies op maat heeft de GGD tevens naar het aspect luchtkwaliteit en gezondheid gekeken. De GGD adviseert geen nieuwe woningen te bouwen binnen 300 meter van de snelweg (GGD-richtlijn medische milieukunde: Luchtkwaliteit en gezondheid). Nieuwe inzichten (de uitstoot door het wegverkeer is de afgelopen jaren met 50% afgenomen) maken dat de GGD verwacht dat deze adviesafstand van 300 meter binnenkort in de GGD-richtlijn wordt teruggebracht tot 150 meter. Omdat het perceel aan de Lingestraat geheel binnen deze afstand ligt geeft de GGD wel een gezondheidsbezwaar in overweging mee. Het initiatief voldoet middels raadpleging van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) – in Nederland juridisch leidend – wel ruimschoots aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer, zoals ook opgenomen in hoofdstuk 5.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee juridisch geborgd.

Het advies van de GGD is bedoeld om mee te wegen in de besluitvorming van het bevoegd gezag; het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is de richtlijn 'Luchtkwaliteit en gezondheid' bedoeld voor gemeenten om gemeentelijk beleid t.a.v. het aspect luchtkwaliteit mee op te kunnen stellen. In gemeente Overbetuwe bestaat geen dergelijk beleid. Onder de Omgevingswet wordt dit aspect in relatie tot het aspect gezondheid belangrijker en een afwegingskader in het Omgevingsplan. Onder de huidige wetgeving is dat nog niet het geval. Hiervan uitgaande is het aspect luchtkwaliteit voldoende geborgd door toetsing aan de wettelijke norm.

6. Financiën

Middels een briefovereenkomst zijn de kosten voor de bestemmingsplanprocedure op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Duurzaamheid

De sloop van de oude agrarische opstallen en realisatie van twee nieuwe woningen is een ruimtelijke verbetering en draagt bij aan de woningopgave. De nieuw te realiseren woningen worden gasloos en voldoen aan bijna energieneutraal (BENG). Verder wordt het plan landschappelijk ingepast conform de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente en sluit dit qua invulling en soorten aan op de omgeving.

8. Vervolg

Na besluit volgens voorstel liggen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan, en het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde definitieve besluit Hogere Waarden, met bijbehorende stukken – na publicatie – gedurende zes weken gelijktijdig ter inzage. Eenieder kan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en het plan wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving en aan een taak van de gemeente. Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Na gewijzigde vaststelling kan een belanghebbende beroep indienen tegen het bestemmingsplan.

Niet van toepassing op dit voorstel.

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Elst, Lingestraat 3a”;
2. Verbeelding bestemmingsplan “Elst, Lingestraat 3a”;
3. Bijlagenboek bestemmingsplan “Elst, Lingestraat 3a”;
4. Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a.

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