

Onderwerp: Raadsvoorstel bestemmingsplan Elst, Rijksweg-Noord 94

Ons kenmerk: 2022-053715

Nummer.

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport “zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Elst, Rijksweg-Noord 94” vast te stellen;
2. Het gewijzigde bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” voor de omzetting van de huidige bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen op het perceel van de Rijksweg-Noord te Elst vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

2. Inleiding

Ten noordoosten van de kern Elst, ten noorden van de wijk Westeraam, wordt het project Lingezicht ontwikkeld. De eigenaar van de gronden, die nu nog bestaan uit weiland, is bereid om deze te verkopen aan de ontwikkelaar om dit project mogelijk te maken. Met de verkoop van deze gronden kunnen de eigenaren stoppen met het agrarisch bedrijf aan de Rijksweg-Noord 94.

Vooruitlopend op het project Lingezicht willen de initiatiefnemers de bedrijfsbebouwing van het bedrijf slopen, en in ruil daarvoor één nieuwe woonperceel langs de Rijksweg-Noord realiseren. De bestaande bedrijfswoning willen zij in gebruik nemen als burgerwoning, en op termijn slopen en vervangen door een moderne woning. Hiervoor is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld, dat van 5 januari 2023 tot en met 15 februari 2023 ter inzage heeft gelegen. Op het initiatief is één zienswijze ingediend. Daarnaast zijn er sinds de terinzagelegging nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een wijzigingsplan waarin twee burgerwoningen mogelijk worden gemaakt op de percelen van het huidige agrarische bedrijf aan de Rijksweg Noord 94 te Elst.

4. Argumenten

1.1 Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming verbetert het leefklimaat voor de omgeving.

Met deze ontwikkeling wordt een Agrarisch bedrijf aan de rand van de kern Elst verwijderd, en worden hier burgerwoningen gerealiseerd. Het verwijderen van dit bedrijf verbetert het leefklimaat voor de woningen rondom het bedrijf, en hierdoor neemt de verkeersdruk op de Rijksweg-Noord af. Daarnaast biedt het beëindigen van dit bedrijf ruimte voor de nieuwe woningen van het project Lingezen.

De woningen hebben een maximaal toegestane inhoud van 800 m³. Dit is meer dan mogelijk is onder het huidige bestemmingsplan, maar is in lijn met andere woningen die zijn toegestaan na het beëindigen van een agrarisch bedrijf. Gezien de oppervlakte van de kavels en de landelijke omgeving van de woningen is deze afwijkende inhoudsmaat stedenbouwkundig passend voor deze woningen.

1.2 In het plan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In het plan is aangetoond dat de woningen in het bestemmingsplan geen overlast ondervinden van de omliggende bedrijven of andere functies. De geluidsbelasting van de nabijgelegen weg en spoorlijn vallen ruim binnen de landelijke normen, maar zijn hoger dan de gemeentelijke voorkeursgrenswaarden. Voor dit initiatief heeft het college van B&W een besluit hogere grenswaarden genomen. Vanwege de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling is hier geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r. procedure of een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk voor een plan van deze aard. Om de landschappelijke waarden van het gebied te beschermen, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen alleen gebruikt kunnen worden indien de landschappelijke inpassing conform het plan wordt ingericht en in stand wordt gehouden.

1.3 het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan

Op het ontwerp is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele wijzigingen in het plan. Daarnaast is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het plan, waaronder het omzetten van de procedure van een wijzigingsplan naar een bestemmingsplan. De gemaakte wijzigingen en de motivering voor deze wijzigingen zijn beschreven in het "Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan" in bijlage 1 bij dit voorstel.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor bestemmingsplannen waar 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 exploitant is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins (anterieur) is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

Geen.

6. Financiën

Middels een legesbrief worden de kosten voor de wijzigingsplanprocedure op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de perceeleigenaren. Verder is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Duurzaamheid

De beëindiging van een intensief agrarisch bedrijf en het verwijderen van het agrarische bouwvlak en daarmee de bouw mogelijkheden, zorgt voor een positieve bijdrage voor de omgeving. Het vervangen van de bestaande bedrijfswoning voor een moderne gasloze woning zal het energieverbruik van deze woning sterk verminderen.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit wordt het vaststellingsbesluit van de stukken op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws en het Gemeentebblad. Verder wordt het plan geplaatst op www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking liggen de stukken 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.

Communicatie

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

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

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 geeft beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
2. NAW-lijst indieners zienswijzen (**niet openbaar**)
3. Definitief besluit hogere grenswaarden Elst, Rijksweg Noord 94
4. Hogere grenswaarde formulier Rijksweg Noord 94 (**niet openbaar**)
5. Toelichting en regels bestemmingsplan
6. Verbeelding bestemmingsplan
7. Bijlagenboek bestemmingsplan
8. Concept-Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

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