

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94”

Ons kenmerk: 2022-053715

Nummer.

Elst, 21 november 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. het bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” voor de omzetting van de huidige bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen op het perceel van de Rijksweg-Noord 94 te Elst vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

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, waarop het bestemmingsplan is aangepast. Daarnaast zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Tijdens deze eerste zienswijzeperiode is geconstateerd dat het niet mogelijk is om dit plan te realiseren als een wijzigingsplan. Daarom is besloten om het plan voort te zetten als een herziening van het bestemmingsplan.

Om juridische zekerheid te bieden voor deze procedure, is het plan nogmaals als ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan het college, om te garanderen dat de correcte procedure voor een bestemmingsplan wordt doorlopen en alle inwoners van de gemeente op de juiste wijze worden geïnformeerd, waarna het plan nogmaals 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend tegen het plan. Daarom wordt het bestemmingsplan nu ongewijzigd voorgelegd ter vaststelling.

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 mogelijk in het vigerende plan via een wijzigingsmogelijkheid en 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. 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. Voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie is een Besluit Hogere Grenswaarden noodzakelijk. U heeft dit besluit reeds vastgesteld op 11 april 2023, en tegen dit besluit is geen bezwaar ontvangen. 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.

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

n.v.t.

6. Financiën

Middels een legesbrief worden de kosten voor de bestemmingsplanprocedure 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 conform advies wordt het vaststellingsbesluit van de stukken op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. 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 plan wordt geplaatst op 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 ontwerpwijzigingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

Niet van toepassing voor dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94”
2. Bijlagenboek “Elst, Rijksweg-Noord 94”
3. Verbeelding bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94”
4. Concept-Raadsbesluit bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94”

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