

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-013191

Datum b&w-vergadering:

6 september 2022

Onderwerp:

Vaststellen wijzigingsplan “Elst, Beethovenstraat 2-16”

Te nemen besluit:

1. Het wijzigingsplan Elst, Beethovenstraat 2-16 analoog en digitaal vaststellen voor realisatie van 12 woningen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Team/ behandelend ambtenaar:

TO / Isabelle Reinders

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

TIC:

ja

Bijlagen voor B&W:

- Verbeelding wijzigingsplan Beethovenstraat 2-16, Elst
- Toelichting wijzigingsplan Beethovenstraat 2-16, Elst
- Bijlagen bij toelichting wijzigingsplan Beethovenstraat 2-16, Elst
- Regels wijzigingsplan Beethovenstraat 2-16, Elst
- Bijlagen bij regels wijzigingsplan Beethovenstraat 2-16, Elst
- Collegebesluit Beethovenstraat 2-16, Elst

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel vaststellen wijzigingsplan ‘Elst, Beethovenstraat 2-16’

Te nemen besluit

1. Het wijzigingsplan Elst, Beethovenstraat 2-16 analoog en digitaal vaststellen voor realisatie van 12 woningen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 6 mei 2020 is aan dit project een prioritaire status toegekend voor de duur van 3 jaar (20uit07325). Binnen deze termijn, uiterlijk april 2023, moet gestart worden met de bouw. Op het betreffende plangebied staan op dit moment 8 twee-onder-één-kap woningen die particulier worden verhuurd. Initiatiefnemer wil de woningen verduurzamen, waarbij gebleken is dat nieuwbouw hierbij efficiënter en effectiever is. Alle bestaande woningen worden gesloopt en hiervoor worden 12 duurzame rijwoningen verdeeld over 4 bouwblokken teruggebouwd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Elst" is het plangebied van een specifieke bouwaanduiding 'vd2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend vrijstaande of dubbele woningen met twee bouwlagen toegestaan. Artikel 17.6.1. van dit bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de categorie bouwwijze. Van deze bevoegdheid wordt met dit ontwerp wijzigingsplan gebruik gemaakt om op deze locatie rijwoningen te realiseren.

In een eerder besluit heeft het college van B&W medewerking verleend aan het initiatief en het ontwerp wijzigingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende deze zienswijzetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Hiermee kan het wijzigingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan uw college.

In een eerder voorstel zijn ook een exploitatieovereenkomst, als een planschadeovereenkomst ter afwenteling van eventuele planschade met de exploitant gesloten.

Beoogd resultaat

Doel is te komen tot een nieuw wijzigingsplan voor de Beethovenstraat 2-16 in Elst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap worden gezet in de procedure van het wijzigingsplan. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling mogelijk is

Argumenten en onderbouwing

1.1 Het vastgelegde woningbouwprogramma sluit aan bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.

Uit de Woonagenda Overbetuwe 2020 blijkt dat in deelgebied Oost (Elst, Oosterhout en Valburg) er tot 2025 behoefte is aan 100-200 huurwoningen in de duurdere prijsklasse, 250-300 huurwoningen in de betaalbare prijsklasse en 50-100 huurwoningen in de goedkopere prijsklasse. De groeiende behoefte richt zich in gelijke mate op zowel eengezins- als meergezinshuurwoningen. De kwalitatieve behoefte specifiek voor de locatie Beethovenstraat ligt vooral bij grondgebonden huurwoningen met een tuin, in het duurdere segment (> €711,-). Op basis hiervan heeft het plan de prioritaire status gekregen.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 17.6.1.

In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is, en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is door middel van de benodigde onderzoeken/onderbouwing aangetoond dat er geen sprake is van

onaanvaardbare effecten door deze ontwikkeling. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1.3 De procedure kan worden gevolgd, ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Doordat het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige gebied (Rijntakken) op meer dan 5 kilometer afstand ligt van het plangebied en vanwege het beperkt aantal verkeersbewegingen is geen depositie te verwachten welke de grenswaarde overschrijdt. Op basis van de Handreiking woningbouw en AERIUS, gepubliceerd op 4 februari 2020 is aannemelijk te maken dat er geen depositie zal optreden bij het toevoegen van 4 extra woningen op de desbetreffende locatie. Om voorgaande redenen is geen AERIUS- berekening uitgevoerd.

1.4 Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Het ontwerpwijzigingsplan "Elst, Beethovenstraat 2-16" heeft vanaf 26 mei 2022 voor zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarnaast is er in deze periode ook geen wijziging benodigd geweest die tot ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan zou leiden. Daarmee kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

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 exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Kantttekeningen en onderbouwing

1.1 Parkeersituatie Beethovenstraat 2 t/m 16

In de huidige situatie zijn 8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 8 parkeermogelijkheden op de rijbaan (vanaf nummer 2 t/m nummer 16) aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling vindt een uitbreiding van 4 woningen plaats. Op grond van de huidige parkeernormering is een tekort aan 3 parkeerplaatsen.

In samenhang met het parkeeronderzoek en de afspraken die zijn gemaakt met de ontwikkelaar over het mogelijk maken van (extra) openbare parkeerplaatsen kan dit probleem opgelost worden.

Op 6 april 2022 heeft de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een brief verstuurd naar de bewoners van de Beethovenstraat in Elst over de situatie rondom het parkeren. Via deze brief zijn de buurtbewoners geïnformeerd over de huidige- en toekomstige parkeersituatie in de straat. We hebben hier geen negatieve reacties op ontvangen. Deze brief is in een eerder voorstel aan uw college voorgelegd.

Financiën

Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst een anterieure overeenkomst gesloten. In beginsel worden alle gemeentelijke plankosten via deze overeenkomst verhaald op exploitant. Deze kosten betreffen de uren die de gemeente maakt ter begeleiding van het wijzigingsplan, beoordeling van onderzoeken, de projectcoördinatie, toezicht op de uitvoering, etcetera. Exploitant betaalt daarnaast de

gebruikelijke bijdrage aan Fonds Bovenwijks. Deze bijdrage is opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het wijzigingsplan. Eigenaren van omliggende percelen zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gebouwd volgens het concept MorgenWonen. Dit zijn geprefabriceerde woningen die bijzonder duurzaam zijn en zonder energiekosten in de gebruiksfase.

De woningen worden in eigen fabriek geconstrueerd (vloeren, muren, dak, gemetselde gevel, badkamer en trap) en op de bouwplaats nauwkeurig en snel geassembleerd. Alle onderdelen van een woning passen op zes vrachtwagens. Dit zorgt voor een drastische afname van bouwverkeer en CO₂-uitstoot. Daarnaast is de woning zeer energie-efficiënt door het uitgekiende ontwerp en gaat weinig warmte verloren door de isolatie van de bouwkundige schil. Zonnepanelen op het dak wekken de stroom op en de warmtepomp en het WarmteTerugWin-ventilatiesysteem zorgen op efficiënte wijze voor een comfortabel binnenklimaat.

Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét Gemeente-Nieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het wijzigingsplan 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. Eigenaren van omliggende percelen zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder is en wordt de wettelijke procedure doorlopen. Hierbij is er nog de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Raad van State.

Evaluatie

n.v.t.