

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten & fietsverbinding Westeraam - Lingestraat, Elst

Ons kenmerk: 14rv000088

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: 7

Elst, 7 oktober 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 18 februari 2014 besloot u het bestemmingsplan 'Buitengebied, Mussenbergstraat - Tobbenhofsestraat, Elst' vast te stellen (25 april 2014 onherroepelijk in werking getreden). Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 vrijstaande woningen en een woongebouw met 2 woongebouwen mogelijk. Deze ontwikkeling kon tot stand komen door op een drietal locaties het beleid 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008' (hierna beleid functieverandering) toe te passen. Eén van deze functieveranderingslocaties betrof het perceel aan de Oosterhoutsestraat 62-64 te Oosterhout. Door de sloop van circa 9000m² aan kassen op het perceel ontstond (op basis van het beleid) het recht om twee vrijstaande woningen te bouwen. Vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten is er voor bovengenoemd bestemmingsplan gekozen om maar van één bouwrecht gebruik te maken. Om het andere overgebleven bouwrecht op een ander moment alsnog te kunnen benutten is overleg geweest met de provincie omdat de betreffende kassen inmiddels waren gesloopt. De provincie stemde in met het verzoek mits er een bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht vóór 1 januari 2015.

Gelet op bovenstaande is er gezocht naar een geschikte locatie om het bouwrecht te kunnen effectueren. Na een aantal locaties afgewogen te hebben, zijn wij van mening dat het perceel kadastraal bekend Valburg, sectie F, nummer 1504 aan de Molenstraat tussen nummer 12 en 14 te Zetten het meest geschikt is voor het effectueren van het bouwrecht. Dit perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van 1097m².

Om het bouwrecht daadwerkelijk op het perceel aan de Molenstraat te kunnen effectueren dient er, op grond van het beleid functieverandering, verevening plaats te vinden. Deze verevening kan op allerlei manieren gevonden worden. Omdat het perceel verder geen ruimte biedt voor verevening is er buiten het perceel gezocht naar mogelijkheden.

Eind 2014 is een hoogwaardige snelfietsroute tussen Arnhem en Nijmegen, het RijnWaalpad, gerealiseerd. Om het gebruik van de snelfietsroute te bevorderen is het plan opgevat om de aansluitingen op het RijnWaalpad te optimaliseren door middel van een fietsverbinding Westeraam (Vierslag) - Lingestraat Elst. Deze fietsverbinding kan met regionale subsidie en gemeentelijke cofinanciering worden bekostigd. Voor de gemeentelijke financiering van de fietsverbinding kunnen de opbrengsten uit de verkoop van het perceel (als bouwkaavel) ingezet worden. Hierdoor kan verevening in de vorm van de aanleg en verbetering van recreatieve voorzieningen op gemeentelijk niveau plaatsvinden.

Op 22 juli 2014 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het uiteindelijke effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden, waarbinnen de beoogde woningbouw en fietsverbinding mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Planologische situatie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Molenstraat en de fietsverbinding tussen Westeraam en de Lingestraat passen niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De resultaten van de noodzakelijke onderzoeken (archeologie en akoestiek) zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan (hoofdstuk 3). Voor de beleidsmatige onderbouwing (hoofdstuk 2) en de planbeschrijving (hoofdstuk 4) verwezen wij u naar het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 2).

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 juli 2014 tot en met 10 september 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve stellen wij voor het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. Voor beantwoording van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. 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 na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan gepubliceerd in de Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Voor de planontwikkeling is een exploitatieraming opgesteld waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Door de toepassing van het bouwrecht op deze locatie kan het betreffende perceel als bouwgrond worden verkocht door de gemeente. Bij het vaststellen van de grondprijs voor de kavel is uitgegaan van een actuele marktconforme waardebeoordeling. De grondopbrengsten worden ingezet om de procedurekosten en de kosten die daarmee verband houden te dekken. Daarnaast is de voorwaarde van de provincie dat bij de bestemmingswijziging tot woonfunctie verevening wordt toegepast. De opbrengsten worden daarom tevens ingezet ter dekking van de vereveningskosten. Door deze buitenplanse verevening in te zetten voor de aanleg van de fiets/wandelverbinding Westeraam-Lingestraat te Elst, kan de aanleg van deze verbinding, met 50% subsidie van de provincie, worden gerealiseerd. Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is een sluitende grondexploitatie- en financieringsraming opgesteld.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (14ink17981);
2. Bestemmingsplan (14ink17954).

Portefeuillehouder: Wethouder J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl

