

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Elst, De Zuiling 8'

Ons kenmerk: 14rv000029

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: 17

Elst, 29 april 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Initiatiefnemer heeft een bestaande huisartsenpraktijk in Elst overgenomen en wil behalve een huisartsenpraktijk ook andere medische zorg verlenen waarvoor de bestaande praktijk niet geschikt is. De locatie De Zuiling 8 biedt mogelijkheden voor de realisatie van een multidisciplinair medisch centrum (huisarts, prikpost, fysiotherapie e.d.). De bestaande woning zal, gezien de huidige staat, worden gesloopt en herbouwd. Op eigen terrein zullen parkeerplaatsen worden ingericht.

Het perceel is bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Om mee te kunnen werken aan dit verzoek met het bestemmingsplan worden herzien. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' moeten worden gewijzigd in 'Maatschappelijk'.

Het college besloot op 21 januari 2014 de bestemmingsplanprocedure te starten. Op 25 februari besloot het college om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

Vanaf 6 maart 2014 tot en met 16 april 2014 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en het rapport zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie De Zuiling 8 te Elst, kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie K, nr 3380. Het effect is dat de gevraagde ontwikkeling (realisatie van een multidisciplinair medisch centrum) kan worden gerealiseerd.

4. Argumenten en alternatieven

Het verzoek is getoetst aan de verschillende ruimtelijke aspecten. Hieruit is gebleken dat nader onderzoek moest worden gedaan naar Flora en Fauna en geluid.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er maatregelen moeten worden getroffen om de naastgelegen woningen te beschermen tegen verkeerslawaaï van de parkeerplaats. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de realisatie van akoestische wanden en een parkeerovertopping wordt gewaarborgd. Het akoestisch rapport is eveneens als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het flora-en faunaonderzoek blijkt dat er nesten van huismussen en mogelijk nesten van de gierzwaluw in het pand kunnen voorkomen en dat pand een mogelijk een functie heeft voor vleermuizen. Voordat het pand kan worden gesloopt moet worden onderzocht of er compenserende maatregelen kunnen worden genomen om deze diersoorten te huisvesten. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt gegarandeerd dat er nader onderzoek wordt uitgevoerd en/of ontheffing bij Dienst Regelingen wordt aangevraagd voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Wanneer uit nader onderzoek blijkt dat compenserende maatregelen moeten worden genomen dan wordt initiatiefnemer verplicht om deze maatregelen uit te voeren.

Het bestemmingsplan heeft van 6 maart t/m 16 april ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen maar hebben het waterschap en een buurtbewoner wel gereageerd.

Waterschap Rivierenland heeft in de periode dat het bestemmingsplan ter inzage lag aangegeven dat er voldoende waterberging op het perceel moet worden gerealiseerd. Compensatie binnen het peilgebied bleek namelijk niet mogelijk. Om dit te waarborgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

De buurtbewoner zag de inrit van het perceel graag anders ingetekend i.v.m. inschijnen van autolichten in zijn woning. Op verzoek van de buurtbewoner en in overleg met initiatiefnemer en zijn adviseur is de inrit anders ingetekend. Op deze manier kan de bestaande aansluiting van het perceel op De Zuiling worden gebruikt. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

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

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en 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. Evaluatie is niet noodzakelijk.

6. Communicatie

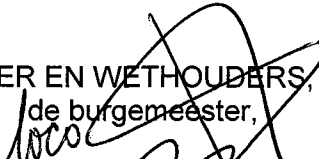
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure worden/zijn op basis van de overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,


Th. Hoex MMO *M.J.P. van Mil*


de burgemeester,


drs A.S.F. van Asseldonk *R.M. Moen*

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan 'Elst, De Zuiling 8';
2. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen 'Elst, De Zuiling 8';

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

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