

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Elst, Nieuwe Aamsestraat 70

Ons kenmerk: 14rv000037

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: 20

Elst, 27 mei 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 14 januari 2014 ontvingen wij van de heer Buijs een informatieverzoek voor de vestiging van een hoveniersbedrijf aan de Nieuwe Aamsestraat 70 in Elst.

Het verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Elst, Bedrijventerrein De Aam". Om het verzoek mogelijk te maken, is een verruiming van de mogelijkheden voor een bedrijf aan huis noodzakelijk.

Op 27 januari 2014 adviseerde de Regiekamer positief over het verzoek, mits de nieuw te bouwen loods voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie. De initiatiefnemer heeft vervolgens het verzoek verder uitgewerkt, de nadere uitwerking voldoet aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op 5 februari 2014 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Op 18 februari 2014 besloten wij de bestemmingsplanprocedure op te starten en met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aan te gaan.

Op 11 maart besloten wij het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn ontvingen wij geen zienswijzen.

2. Waarom naar de raad

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

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Verzoek

De initiatiefnemer is voornemens om zijn hoveniersbedrijf te vestigen aan de Nieuwe Aamsestraat 70, Elst. Voor de vestiging van zijn hoveniersbedrijf is een loods van circa 250m² noodzakelijk.

Beleid

Een kleinschalig hoveniersbedrijf met bijbehorend wonen past goed binnen de visie Elst-Zuidoost, woon-werkcombinaties zijn hier voorzien.

Bestemmingsplan

Gelet op het kleinschalige karakter is het wenselijk de woonbestemming te handhaven en binnen de woonbestemming de mogelijkheden voor een bedrijf aan huis te verruimen in plaats van de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

Voor de loods is een bouwvlak en een maximale goot- / bouwhoogte van 4.30 / 7.00 meter opgenomen, conform het ingediende plan en het advies van de Regiekamer.



Onderzoeken

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De loods wordt pas over een aantal jaren gerealiseerd, op dat moment wordt archeologisch onderzoek gedaan. In het bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen zodat het aspect archeologie is geborgd in het bestemmingsplan.

Voorwaardelijke verplichting

Gelet op de toename van het verhard oppervlak is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de bouw van de loods. Deze voorwaardelijke verplichting ziet op een te realiseren noodzakelijke waterberging, i.v.m. de toename van het verhard oppervlak.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 maart 2014 t/m 30 april 2014 (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Waterschap heeft (informeel) verzocht om een tekstuele toevoeging aan de voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.6). De onderstaande cursieve tekst is toegevoegd aan de voorwaardelijke verplichting:

4.4.6 Voorwaardelijke verplichting

"Gelijktijdig met of voorafgaand aan de aanleg van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' dient voldoende waterberging gerealiseerd te worden, wanneer de uitbreiding van het verhard oppervlak (dak + terreinverharding) groter is dan 500m². De realisatie van de waterberging in overleg met de waterbeheerder uitwerken."

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 gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten voor de planologische procedure is bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen wij op basis van deze overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

- Bestemmingsplan Elst, Nieuwe Aamsestraat 70.

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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

