

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Elst, Stationsstraat 14

Ons kenmerk: 12rv000088

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **11**

Elst, 21 augustus 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 17 oktober 2011 ontvingen wij van Hooiveld & Hooiveld, namens de familie Tap, een verzoek om informatie voor de Stationsstraat 14 te Elst. Het verzoek betreft de sloop van de huidige woning (inclusief bijgebouwen) om vervolgens een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouwen te kunnen realiseren. Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan omdat de woning wordt verplaatst en vergroot. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het verzoek (planologisch) mogelijk worden gemaakt.

Op 16 januari 2012 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van een partiële herziening kan het verzoek mogelijk worden gemaakt. Op 31 januari 2012 besloten wij de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Gezien de geringe impact van het plan op de omgeving en de geringe omvang van het plan zelf, besloten wij op 5 juni 2012 de inspraak over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan direct voor zienswijzen terinzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen.

2. Waarom naar de raad

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

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor de (her)bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Stationsstraat 14, Elst.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Om het verzoek (planologisch) mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk worden herzien.

De noodzakelijk onderzoeken (akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en een quickscan flora en fauna) zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is er een nader onderzoek gedaan. De resultaten van het naderonderzoek zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Naar aanleiding van het overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn er behalve voor de woning ook bouwblokken opgenomen voor de bijgebouwen. De situering van zowel de woning als de bijgebouwen komt hiermee vast te liggen.

Beleid

Het verzoek past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het verzoek is een ruimtelijke verbetering voor de omgeving gelet op de huidige (slechte) staat van de woning en de bijgebouwen.

Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juni t/m 1 augustus (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Tijdens de zienswijzenperiode is het bestemmingsplan getoetst door de plantoetsers. Naar aanleiding van deze toets zijn enkele onduidelijkheden aangepast in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld. Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

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

Het verzoek is op basis van artikel 6.2.1 Bro een aangewezen bouwplan (de bouw van een woning). Bij aangewezen bouwplannen is de gemeenteraad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via een exploitatieovereenkomst). De gemeenteraad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een geval zoals omschreven in artikel 6.2.1a Bro. Hiervan is onder meer sprake als de totaal te verhalen exploitatiebijdrage minder bedraagt dan € 10.000,- en er geen andere verhaalbare kosten zijn. Gelet op de minimale wijziging (herbouw) bestaat de totaal te verhalen exploitatiebijdrage alleen uit de gemeentelijke plankosten m.b.t. de bestemmingsplanwijziging. Er kan derhalve worden volstaan met het innen van leges en het sluiten van een exploitatieovereenkomst is in dit geval niet verplicht en ook niet noodzakelijk. De leges zijn op basis van de Legesverordening 2010 met de daarbij horende Tarieventabel 2012 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Gewijzigd bestemmingsplan Elst, Stationsstraat 14.

Portefeuillehouder: Wethouder F.M.J. van Rooijen

Team Beleidsrealisatie voor technische vragen: D. Ploum, tel.: (0481) 362300, email: d.ploum@overbetuwe.nl.