

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan
'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20'

gemeente **Overbetuwe**



Ons kenmerk: 10rv000139

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: **7**

Elst, 4 januari 2011

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 10 juni 2010 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor de Valburgseweg 16 t/m 20 te Elst. Het betreft het voormalige pand van keuken en badkamerzaak Novina aan de Valburgseweg 18, 18a en 20 te Elst, en de naastgelegen woning (nr. 16).

Het verzoek betreft de realisatie van een supermarkt en dagwinkels. Op het dak van dit gebouw komt een parkeerdek en op de hoek van de Valburgseweg en het Kokkeland één bedrijfswoning. Aan de zijde van de Valburgseweg is op de verdieping ruimte gereserveerd voor bijbehorende kantoorruimte.

Op 22 juni 2010 heeft het college ingestemd het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 1 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen. Op 5 juli 2010 is een informatieavond georganiseerd.

Op 12 oktober 2010 heeft het college ingestemd het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan / zienswijzenrapport is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regime voor het mogelijk maken van het verzoek.

4. Argumenten en alternatieven

Onderzoeken

Er zijn diverse onderzoeken verricht ten aanzien van verkeer/parkeren, lucht, geluid (industrialawaai & wegverkeerslawai), milieuzonering, bodem, archeologie, waterhuishouding en flora & fauna. De resultaten van de betreffende onderzoeken zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen.



Bestemmingsplan

De voorgenomen bouwplannen passen niet binnen de huidige bouwvlakken zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Met name aan de Valburgseweg binnen de bestemming 'Dienstverlening' liggen de bouwvlakken te ver van de weg af voor het voorgenomen bouwplan. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het maximale bouwvolume en de functiemogelijkheden nemen door de herziening in beperkte mate toe.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan deze wetgeving. Het bestemmingsplan moet om deze reden gewijzigd worden vastgesteld.

Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

Exploitatieovereenkomst

De kosten die samenhangen met de realisatie van het verzoek zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Het college heeft op 12 oktober ingestemd met de exploitatieovereenkomst. Op 14 oktober is de overeenkomst ondertekend door gemeente/initiatiefnemer.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen. Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestisch onderzoek industrielawaai op een aantal punten verduidelijkt en aangevuld. In het rapport zienswijzen zijn de wijzigingen opgenomen.

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

Voor de in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen is akkoord nodig van de Inspectie VROM en de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Van Gedeputeerde Staten is reeds toestemming (wijzigingen raken geen provinciale belangen). Zodra het gewijzigde vaststellingsbesluit is genomen, zal dit besluit langs elektronische weg naar de Inspectie worden gestuurd met het verzoek toestemming te verlenen om versneld te publiceren (sneller dan de gestelde termijn van 6 weken). De wijzigingen raken immers ook geen nationale belangen.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt na bericht van VROM gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

6. Communicatie

Na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in Hét Gemeente Nieuws en de Staatscourant. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van uw besluit.



7. Kosten, baten en dekking

De kosten die samenhangen met de realisatie van het verzoek zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst (10int01077) en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.

de burgemeester,

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Gewijzigd bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20';
2. Zienswijzenrapport 'Bestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16 t/m 20';

Portefeuillehouder: R.W. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362300, email: t.vanderwielen@overbetuwe.nl.

