

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5

Ons kenmerk: 14RV000068

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 2 september 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 18 november 2009 verzocht Project Consult te Veenendaal medewerking voor herontwikkeling van de locatie aan de Rijksweg Zuid 1-3-5 te Elst. Het verzoek betrof de sloop van de bestaande bebouwing (met uitzondering van de voorgevel en een deel van de zijgevels van het gemeentelijke monument) en de realisatie van appartementen, grondgebonden woningen en kantoren/dienstverlenende functies.

Dit verzoek paste niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Elst'. Daarom was een bestemmingsplanherziening nodig om de plannen toch mogelijk te maken.

Op 22 december 2009 stelden wij de projectopdracht 'Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst' en het Programma van Eisen 'Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst' vast.

Op 23 december 2010 diende Project Consult een verzoek om omgevingsvergunning in voor de activiteiten bouwen, slopen en aanpassen van een monument. Daarnaast diende de initiatiefnemer een formeel verzoek in om, zover de omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, deze strijdigheid op te lossen door middel van een bestemmingsplanherziening. Tot slot verzocht de initiatiefnemer om door toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 van de Wro) de voorbereiding en uitvoering van de verschillende procedures voor het project te coördineren. Op 22 februari 2011 besloot u in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling.

Nadat er op het voorontwerpbestemmingsplan één inspraakreactie (ondertekend door vijf omwonenden) was ontvangen, is het plan op enkele punten aangepast en lag - vanaf donderdag 26 april 2012, gedurende zes weken - het ontwerpbestemmingsplan samen met de aanvraag om omgevingsvergunning ter visie. Binnen de termijn ontvingen we vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan (waarvan één door vijf omwonenden werd ondertekend).

Op 23 oktober 2012 besloten wij u voor te stellen het Rapport Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 en het bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 vast te stellen.

In de voorbereidende vergadering van 27 november 2012 bleek dat een groot aantal fracties zeer kritisch was op het voorliggende bouwplan. De wethouder nam tijdens de voorbereidende vergadering de stukken terug.

Het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan is na 27 november op enkele onderdelen aangepast. Zo zijn de drie grondgebonden woningen geschrapt en is de massa van het pand op de hoek Rijksweg Zuid - Eshofsestraat aangepast (o.a. inspringing op 4^e en 5^e laag).

Op 13 mei 2014 besloten wij in te stemmen met het aangepaste ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 en dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Ook besloten wij in te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder en het ontwerpbesluit vrij te geven voor zienswijzen en in te stemmen met de ontwerpomgevingsvergunning en deze vrij te geven voor zienswijzen.

We ontvingen 1 zienswijze (ondertekend door vijf omwonenden) op het ontwerpbestemmingsplan. Er werden geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en op de ontwerpomgevingsvergunning.

2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan, Rijksweg Zuid 1-3-5. Met een besluit volgens voorstel, kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden, waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Coördinatieregeling

Op 23 december 2010 heeft Project Consult naast een omgevingsvergunningaanvraag ook het verzoek gedaan om door toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) de voorbereiding en uitvoering van de verschillende procedures voor het project te coördineren. Op 22 februari 2011 besloot u (10rb000180) in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling.

De coördinatieregeling zorgt ervoor dat de procedure voor de omgevingsvergunning 'inhaakt' bij de bestemmingsplanprocedure. In de verdere procedure betekent dat dat na vaststelling van het bestemmingsplan het college een besluit neemt over de omgevingsvergunning. Beide besluiten liggen daarna ter inzage en hiertegen kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Communicatie omwonenden

Tijdens de voorbereidende vergadering op 27 november 2012 zijn door diverse fracties kritische vragen gesteld over het plan. Dit werd mede ingegeven door bezwaar van een aantal direct omwonenden en belanghebbenden. Het bezwaar richtte zich op de massaliteit van het bouwplan en de mate van betrokkenheid van bewoners tijdens de planfase.

Na 27 november 2012 (intrekking van de plannen) is ervoor gekozen om eerst met de projectontwikkelaar te onderzoeken of aanpassingen aan het plan gedaan konden worden waarmee mogelijk een deel van de bezwaren zouden kunnen worden weggenomen. Na een aantal ontwerpessies waarbij ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken, zijn substantiële aanpassingen aan het bouwplan doorgevoerd.

Het blijft een feit dat direct omwonenden en belanghebbenden bezwaar blijven houden tegen de omvang van het bouwplan, maar aangeven dat het voorliggende plan een verbetering is ten opzichte van het vorige. Dit is terug te zien in de ingediende zienswijze. In het Rapport Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 wordt de zienswijze weergegeven en wordt gereageerd op de zienswijze.

Bestemmingsplan en bouwplan

Naar aanleiding van de behandeling in de voorbereidende vergadering en de daarop volgende gesprekken met omwonenden, is het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan aangepast.

Het bouwplan is op hoofdlijnen op de volgende onderdelen gewijzigd.

De ronde kapvorm van het hoofdgebouw is vervangen door een platte kap. Het hoofdgebouw is daardoor ongeveer één meter lager geworden. Door het toepassen van een set-back constructie, waarbij de bovenste verdieping zo ver terug gelegd wordt dat er een fictieve kapschuinte ontstaat, is de massaliteit van het gebouw sterk verminderd. Hierdoor lijkt het vanaf straatniveau of het gebouw een verdieping lager is. Door het toepassen van twee kleuren in de gevel en de keuze van opbouw in de raamverdeling is er verder nog een horizontaliteit in de gevel aangebracht die mede zorgt voor een optische correctie in de hoogte van het gebouw. Beide ontwerptechnieken zijn maximaal ingezet om het gebouw minder hoog en massaal te laten zijn. De setback-constructie heeft ook daadwerkelijk gezorgd voor een veel minder grote laatste bouwlaag.

Ook de opbouw van het monument heeft een platte afdekking gekregen waarbij een setback-constructie is toegepast zodat het gebouw minder massaal wordt. De appartementen aan het hoofdgebouw aan de zijde van de Eshofsestraat zijn vereenvoudigd en hebben een plat dak gekregen waardoor ze iets lager zijn dan in het vorige plan.

De inijk bij omwonenden vanuit raampartijen in de achtergevel is zeer kritisch bekeken. Door aanpassing en weglating van raampartijen is de overlast tot een minimum beperkt. Daarnaast zijn de buitenruimten van de appartementen op het punt van inijk bij omwonende zeer kritisch bekeken en is voor een oplossing gekozen waarbij overlast tot minimum wordt beperkt.

De drie woningen aan de parkzijde zijn komen te vervallen. Dit heeft onder andere tot gevolg dat er vrijwel geen grond van het naastgelegen park meer aan de ontwikkelaar verkocht wordt (alleen een grenscorrectie ter optimalisering van de perceelsgrens en het parkeren). Omdat in de kelder van de drie woningen bergruimte voor de appartementen gepland was en deze nu dus komt te vervallen, is er in het gewijzigde plan vrijstaande bergruimte op de achterzijde van het terrein geprojecteerd. Bij de verdere inrichting van het terrein is rekening gehouden met de afscheiding van het perceel richting omwonenden en het bestaande recht van overpad.

Op 2 april 2014 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit definitief positief geadviseerd op het gewijzigde plan.

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het college bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. Het vaststellingsbesluit van de raad en het besluit de omgevingsvergunning te verlenen publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling en de omgevingsvergunning treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in De Betuwe. De indieners van de zienswijzen krijgen het Rapport zienswijzen thuisgestuurd.



Kosten, baten en dekking

Alle kosten die samenhangen met de uitvoering van het project en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure worden doorberekend aan de initiatiefnemer middels de in 2012 afgesloten exploitatieovereenkomst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

7. Relevante stukken

1. raadsbesluit (14rb000099)
2. vast te stellen Rapport Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 (14bes00100)
3. vast te stellen bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 (14bes00111)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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