

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

Ons kenmerk: 12rv000114

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 23 oktober 2012

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 betreft 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 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Elst'. Daarom is 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) is ontvangen, is het plan op enkele punten aangepast en als ontwerpbestemmingsplan samen met de aanvraag om omgevingsvergunning ter visie gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan ontvingen we vier zienswijzen (waarvan één door vijf omwonenden is ondertekend). Een samenvatting van en reactie op deze zienswijzen vindt u in het Rapport zienswijzen.

2. Waarom naar de raad

Op basis van artikel 3.8 Wro is de raad 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

Bestemmingsplan

Stedenbouw

Het plan is in samenspraak met de welstandscommissie en stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan zoals dat er nu ligt en op basis waarvan voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Zowel de welstandcommissie (nu commissie Ruimtelijke Kwaliteit) als het stedenbouwkundig bureau hebben het plan positief beoordeeld. Het plan is passend in de omgeving en markeert/accentueert door de vorm en massa de entree van het centrum van Elst aan de Dorpsstraat. Het plan voorziet in een trapeziumvormige hoogteopbouw waarbij het hoogste punt op de hoek Rijksweg Zuid / Eshofsestraat is gelegen. De gebouwen nemen in hoogte af naar mate het plan dichterbij de bestaande woningen rondom het plangebied komt. Hierdoor sluit de bebouwing binnen het plangebied goed aan op de rijwoningen en vrijstaande woningen grenzend aan het plangebied.

De drie woningen die naar het bestaande parkje zijn georiënteerd zijn bewust met de voorzijde naar het park gebouwd om te benadrukken dat in het (verre) verleden de Stationsstraat door het park liep. Het park wordt op deze manier ook weer meer betrokken bij de dorps omgeving. Bij de situering en uitwerking van de nieuwe woongebouwen is tot slot rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande woningen aan de Eshofsestraat en de Stationsstraat. Door gebruik te maken van blinde zijgevels en de rekening te houden bij de situering van ramen wordt inkijk in achtertuinen zoveel mogelijk voorkomen.

Monument

Het pand aan de Rijksweg 3-5 staat geregistreerd op de gemeentelijke monumentenlijst. De monumentencommissie (nu commissie Ruimtelijke Kwaliteit) heeft in het verleden aangegeven dat met name de voorgevel van het pand monumentaal is en derhalve behouden moet blijven. Het bouwplan voorziet hierin: de voorgevel en een deel van de zijgevels blijven behouden. Het bouwplan is beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft een positief advies gegeven op het plan en vindt dat de monumentale voorgevel goed verwerkt is in het bouwplan.

Geluid

Voor een aantal appartementen en één nieuwe woning is op basis van artikel 110a, lid 1 juncto artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder, op 16 augustus 2012 een besluit hogere grenswaarden vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ontvangen om het voornemen dit besluit te nemen (gepubliceerd op 4 juli 2012).

Voor de aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en archeologie geldt dat er op deze gebieden geen belemmeringen zijn voor de verdere planuitvoering.

Bestemmingsplan

Voor de verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

Coördinatieregeling

Op 22 februari 2011 besloot de gemeenteraad in te stemmen met het verzoek om de coördinatieregeling toe te passen. De coördinatieregeling zorgt ervoor dat de procedure voor de omgevingsvergunning 'inhaakt' bij de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn dan ook gelijktijdig gepubliceerd en hebben samen voor zienswijzen terinzage gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het college worden voorgesteld de omgevingsvergunning te verlenen. In de verdere procedure betekent dit dat de omgevingsvergunning en het

bestemmingsplan op dezelfde dag worden gepubliceerd en dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning samen voor beroep ter inzage liggen.

Grondeigendom

In 2010 heeft de eigenaar van de woning met adres Stationsstraat 4 gevraagd de grond gelegen naast deze woning te kunnen kopen. Op 11 januari 2011 is een strook van circa 105 m² aangeboden. Deze grondaanbieding is onterecht verzonden omdat de betreffende grond voor een deel nodig is voor de beoogde ontwikkeling 'Rijksweg Zuid 1-3-5'. Dit is per brief (persoonlijk overhandigd door toenmalig wethouder J. van Baal) aan de eigenaar van de woning medegedeeld. De grondaanbieding was toen nog niet aanvaard en is ingetrokken.

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

Na besluit volgens voorstel, ontvangen reclamanten een brief met de voorgenomen behandelingsdata (Politieke Avonden). Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, publiceren wij het vaststellingsbesluit in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. De reclamanten ontvangen dan een brief met het besluit en het vastgestelde rapport Zienswijzen. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken, 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 (tenzij er voorlopige voorziening is aangevraagd).

6. Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in De Betuwe.

7. Kosten, baten en dekking

Alle kosten die samenhangen met de uitvoering van het project en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure zijn doorberekend aan de initiatiefnemer middels de in 2011 afgesloten intentieovereenkomst en de in 2012 afgesloten exploitatieovereenkomst.

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

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. vast te stellen Rapport Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 - laatste pagina met NAW-gegevens **VERTROUWELIJK**
2. vast te stellen bestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5
3. Concept beschikking omgevingsvergunning

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: H.H.J. Bos, tel.: (0481) 362300,
email: h.bos@overbetuwe.nl