

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

Ons kenmerk: 10rv000107

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer:

Elst, 19 oktober 2010

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 8 maart 2010 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor De Zuiling 8 te Elst. Het verzoek betreft de bouw van een vrijstaande woning.

Op 23 maart 2010 stemde het college in met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. De benodigde onderzoeken zijn vervolgens uitgevoerd en akkoord bevonden.

Op basis van artikel 6.2.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de bouw van een vrijstaande woning een bouwplan waarvoor een exploitatieovereenkomst moet worden opgesteld.

Op 10 augustus 2010 stemde het college in met het aangaan van de exploitatieovereenkomst en stemde in met het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf donderdag 19 augustus gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

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 de bouw van een vrijstaande woning.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Voor de vrijstaande woning (ontsluiting aan de Ruiterskamp) is een herziening van het bestemmingsplan 'De Zuiling' noodzakelijk. Het verzoek bleek echter stedenbouwkundig en met behoud van de bestaande parkeerplaatsen niet haalbaar. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en is er een nieuw formeel verzoek ingediend. Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening om de vrijstaande woning op het achterterrein van De Zuiling 8 te Elst planologisch juridisch mogelijk te maken.



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 ontwerp bestemmingsplan.

Akoestiek

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Wgh) niet wordt overschreden evenals de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 db. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Exploitatieovereenkomst

Om de toegang tot het perceel mogelijk te maken moeten 4 openbare parkeerplaatsen worden verplaatst. De kosten voor het verplaatsen van de parkeerplaatsen bedragen 20.000 euro. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Ook is de overdracht voor het strookje grond voor de realisatie van de 4de parkeerplaats opgenomen in de overeenkomst en zal na realisatie van het plan voor het symbolische bedrag van 1 euro worden overgedragen.

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt dit besluit gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan, wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State.

6. Communicatie

Na vaststelling van het 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 voor de bestemmingsplanprocedure zijn door middel van een exploitatieovereenkomst (10ink16332), in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan 'Elst, De Zuiling 8';
2. Zienswijzenrapport 'Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8';
3. Akoestisch onderzoek, 16 april 2010.

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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

