



Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22"

Ons kenmerk: 17RB000102

Nr. 18

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 3 oktober 2017;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en e van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22" vanaf 8 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat binnen deze periode één zienswijze is ontvangen en het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze is gewijzigd. In de toelichting is de paragraaf 3.10 'Trillingen' opgenomen;

b e s l u i t

1. Het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0263ELSToldenbar22-ONTD met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 24 oktober 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.



Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22

Vastgesteld door de raad op 24 oktober 2017
Registratienummer: 17int03690

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning op het perceel Van Oldenbarneveltstraat 22, Elst juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 7 juni 2017. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 8 juni 2017 tot en met woensdag 19 juli 2017 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting

ProRail is van mening dat er trillinghinder kan ontstaan bij de woning als gevolg van het treinverkeer. Er bestaan geen wettelijke normen voor trillinghinder, maar zij geven aan dat het wenselijk is dat in de planvorming daar wel aandacht voor is.

Reactie:

De zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het aspect - trillinghinder is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.10 van de toelichting) aan de hand van onder meer de onderzoeksresultaten zoals beschreven in het bestemmingsplan "Elst Centraal Infra P+R en Huis der Gemeente". De conclusie in dit onderzoek was dat op aanmerkelijk kortere afstand (ca. 30m in plaats van 90m in het onderhavige plan) werd voldaan aan de normen. Op basis daarvan is het aannemelijk dat bij de woning aan de normen wordt voldaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gegarandeerd. Het ligt bovendien aan de rand van het indicatieve onderzoeksgebied (100m) en er zijn geen wettelijke normen. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, bestaan er met betrekking tot het aspect trillinghinder geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woning in het plangebied.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

In paragraaf 3.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect trillingen onderbouwd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

n.v.t.

5. Conclusie

Er is 1 schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk

Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22"

Ons kenmerk: 17RV000064

Nummer: **18**

Elst, 29 augustus 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22", voor de bouw van een vrijstaande woning, gewijzigd vaststellen;
2. Het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Elst, Van Oldenbarneveltstraat 22" vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Het perceel Van Oldenbarneveltstraat 22, Elst is onderdeel van het project Elst Centraal. Op het perceel is de bouw van een vrijstaande woning voorzien. De gemeente is eigenaar van de grond. Om de woning planologisch mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien.

Op 30 mei 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 8 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij ontvingen 1 zienswijze (ProRail) tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is een vrijstaande woning planologisch mogelijk maken op het perceel Van Oldenbarneveltstraat 22, Elst. Het beoogd effect is de verkoop van een bouwkaavel.

4. Argumenten

1.1 De woning vormt stedenbouwkundig een schakel tussen de bestaande woningen en het beoogde appartementencomplex.

In 2012 is het Stedenbouwkundig Plan Elst Centraal opgesteld in het kader van deze integrale ontwikkeling. Momenteel wordt een herziening van dit stedenbouwkundig plan opgesteld. Aanleiding daarvoor is een wijziging ten opzichte van het oorspronkelijk plan, waardoor het stationsplein met het busstation aan de westkant van het spoor in plaats van de oostkant is gerealiseerd. In september 2016 is vooruitlopend op de herziening een uitgangspuntennotitie opgesteld. In deze stedenbouwkundige uitgangspunten is de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel opgenomen.

Bij het opstellen van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kaders in dit bestemmingsplan, zijn de opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten in acht genomen. De kavel biedt ruimte voor de bouw van één vrijstaande woning in maximaal twee bouwlagen met een kap. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. De voorgevellijn sluit aan op de voorgevellijn van de naastgelegen twee-aaneengebouwde woning Van Oldenbarneveltstraat 18-20. De noklijn is loodrecht op de Van Oldenbarneveltstraat georiënteerd. Uit beeldkwaliteitsoogpunt verdient afdekking met een ruim overstekend zadeldak de voorkeur.

Met de opgestelde uitgangspunten vormt de woning in het plangebied een duidelijke schakel tussen de bestaande woningen aan de Van Oldenbarneveltstraat en het beoogde appartementencomplex ten oosten van het plangebied.

1.2 De verkoop van het bouwka­vel draagt positief bij aan de exploitatie van het project Elst Centraal.

De gemeente is eigenaar van de gronden. Zodra de bestemming van het perceel (onherroepelijk) is gewijzigd kan de verkoop van het perceel worden opgestart. De opbrengsten van de verkoop van dit bouwka­vel dragen positief bij aan de exploitatie van het project Elst Centraal.

2.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan beter te onderbouwen voor wat betreft het aspect trillinghinder.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni t/m 19 juli 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door ProRail:

Reactie:

ProRail is van mening dat er trillinghinder kan ontstaan bij de woning als gevolg van het treinverkeer. Er bestaan geen wettelijke normen voor trillinghinder, maar zij geven aan dat het wenselijk is dat in de planvorming daar wel aandacht voor is.

Beantwoording:

Het aspect trillinghinder is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.10 van de toelichting) aan de hand van onder meer de onderzoeksresultaten zoals beschreven in het bestemmingsplan "Elst Centraal Infra P+R en Huis der Gemeente". De conclusie in dit onderzoek was dat op aanmerkelijk kortere afstand (ca. 30m in plaats van 90m in het onderhavige plan) werd voldaan aan de normen. Op basis daarvan is het aannemelijk dat bij de woning aan de normen wordt voldaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gegarandeerd. Het ligt bovendien aan de rand van het indicatieve onderzoeksgebied (100m) en er zijn geen wettelijke normen. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, bestaan er met betrekking tot het aspect trillinghinder geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woning in het plangebied.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval is het een initiatief van de gemeente en komen de kosten van de bestemmingsplanprocedure ten lasten van het grondcomplex Elst Centraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

5. Kanttekeningen

1.1 Er is geen specifiek onderzoek verricht naar het aspect trillinghinder

Ondanks dat wij van mening zijn dat in het bestemmingsplan het aspect trillinghinder voldoende is onderbouwd zonder nader specifiek onderzoek, vormt het ontbreken van een specifiek onderzoek een risico. Mocht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van mening zijn dat het aspect trillinghinder onvoldoende is onderbouwd dan kan het via een bestuurlijke lus worden hersteld.

6. Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure komen ten lasten van het grondcomplex Elst Centraal.

Gelet op de planologische wijziging is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit de analyse is gebleken dat de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende

bestemmingsplan niet toenemen en dat de gebruiksmogelijkheden per saldo voordeliger worden dan de geldende gebruiksmogelijkheden. Als gevolg van de planologische wijziging zal daarom geen planschade optreden.

7. Vervolg

Planning

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.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

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



drs C.W.W. van den Berg



drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. *Definitief ontwerpbestemmingsplan, regels en toelichting (17bijl5295);*
2. *Verbeelding (17bijl5294);*
3. *Rapport zienswijzen (17int03690);*
4. *Raadsbesluit (17rb000102).*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl.