

Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)

Ons kenmerk: 18rv000057

Nummer:

Elst, 21 augustus 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)" voor de bouw van een winkelruimte met bovenwoning analoog en digitaal vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 29 juni 2017 ontvingen wij namens DAES B.V. (hierna: de initiatiefnemer) het verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van een winkelruimte met een bovenwoning op het perceel aan de Dorpsstraat in Elst tussen nummer 89 en 97. Op 17 juli 2017 besloten wij om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Ook besloten wij om met de initiatiefnemer een brief- en planschadeovereenkomst aan te gaan.

Op 29 mei 2018 besloten wij om medewerking te verlenen aan het gewijzigde plan voor deze locatie. Uit overleg met de initiatiefnemer bleek dat zij in de toekomst de mogelijkheid wil hebben om de winkelruimte van 158 m² te vergroten naar 295 m². Om een nieuwe planologische procedure op dat moment te voorkomen, is alvast een groter bouwvlak opgenomen. Op die manier wordt een toekomstige uitbreiding en mogelijke verbinding met het Rabobankgebouw (Dorpsstraat 85), dat ook in eigendom is van de initiatiefnemer, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Verder besloten wij om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, de inspraakfase over te slaan en het plan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 7 juni 2018 tot en met woensdag 18 juli 2018 ter inzage. Wij ontvingen geen zienswijzen. Op 21 augustus 2018 besloten wij om het bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan uw raad.

3. Doel en beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel een volgende stap te zetten in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat de bouw van een winkelruimte met bovenwoning aan de Dorpsstraat in Elst (tussen nummer 89 en 97) juridisch-planologisch mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

De locatie is gelegen in het kernwinkelgebied van het centrum van Elst naast het kantoor van de Rabobank. Op dit moment is de locatie onbebouwd en vormt het een 'gat' in de gevelwand. Opvullen van dit 'gat' verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Uitbreiding van het bouwvlak ten opzichte van het voorlopige inrichtingsplan levert stedenbouwkundig geen bezwaren op en past bij de maat en schaal van Elst.

1.2 Door het opnemen van een bouwvlak van 295 m² ontstaat flexibiliteit op deze centrumlocatie.

De initiatiefnemer geeft aan op dit moment geen concrete plannen te hebben voor een uitbreiding van de winkelruimte, maar dat toekomstige uitbreiding wellicht tot de opties behoort. Door het opnemen van een bouwvlak met een totale oppervlakte van 295 m² ontstaat flexibiliteit. Op die manier blijven verschillende toekomstige uitbreidingsopties open. Op het moment dat een uitbreiding aan de orde is, moet de initiatiefnemer aantonen op welke manier in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (zie hieronder).

1.3 Met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan wordt geborgd dat aan de parkeerbehoefte uit de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 wordt voldaan. Er is een tekort van 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruimte voor 12 in plaats van 16 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 3.1 van de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 staat dat het parkeren onder bepaalde voorwaarden mag worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte. Dit moet dan worden aangetoond met een parkeerbalans. De gemeente Overbetuwe heeft in april 2017 een parkeeronderzoek uitgevoerd in het centrum van Elst, waarbinnen dit initiatief valt. Uit dit onderzoek blijkt dat in de directe omgeving nog beschikbare ruimte aanwezig is om het tekort van 4 parkeerplaatsen op te vangen. Daarbij is rekening gehouden met een CROW acceptabele loopafstand van 200 meter voor winkelen.

In het bestemmingsplan worden de volgende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot parkeren:

1. Op basis van het plan zonder uitbreiding (bruto vloeroppervlak van 158 m²) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Voor een toekomstige uitbreiding wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Of een uitbreiding mogelijk is, zal dus onder meer afhangen van de oppervlakte ervan in relatie tot de parkeerbehoefte. In de praktijk betekent dit dat een uitbreiding niet kan doorgaan als niet aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplan waarbij een bouwplan, zoals bedoeld in art. 6.2.1 Bro, wordt mogelijk gemaakt, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig, omdat met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst is gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure worden op basis van de briefovereenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemer tevens een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan met 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.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen wij 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. Raadsvoorstel (18rv000057);
2. Toelichting en regels bestemmingsplan (18bij07922);
3. Verbeelding bestemmingsplan (18bij07923);
4. Concept raadsbesluit (18rb000077).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: mevrouw L.C. Rissewijck, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.





Onderwerp: Bestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)"

Ons kenmerk: 18RB000077

Nr. 14

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 23 oktober 2018;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

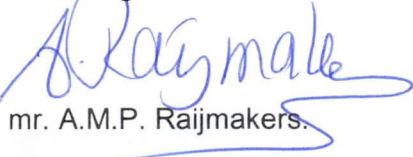
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)" vanaf 7 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)" geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Elst, Dorpsstraat ongenummerd (tussen 89 en 97)" analoog en digitaal vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

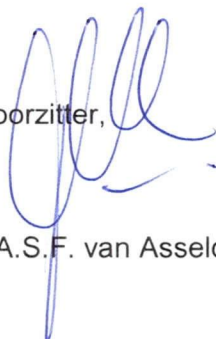
Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 13 november 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de wnd. griffier,



mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,



drs. A.S.F. van Asseldonk.

