

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Elst, Bemmelseweg 108

Ons kenmerk: 19rv000124

Nummer:

Elst, 10 december 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Elst, Bemmelseweg 108" voor de omvorming van de Woon- en Tuinbestemming op genoemde locatie naar de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

In 2001 heeft de gemeente bedrijventerrein De Merm in Elst ontwikkeld. Daarbij is destijds de afweging gemaakt om de woning aan de Bemmelseweg 108 niet te mee te nemen, waardoor deze nu te midden van tal van bedrijven is gelegen. De bewoners ervaren het woon- en leefklimaat als zeer onprettig en hebben de gemeente verzocht om:

1. De bestemmingen Wonen en Tuin aan de Bemmelseweg 108 te herzien in de bestemming Bedrijventerrein;
2. Verwerving van de naastgelegen bedrijfskavel van de gemeente, gelegen tussen de Bemmelseweg 108 en Kolk 9, zodat de bewoners dit samen met hun woonperceel kunnen verkopen als één bedrijfskavel, waarna zij elders kunnen wonen.

In november 2018 is tussen de gemeente en de bewoners een koopovereenkomst tot stand gekomen. Afgesproken is dat de gemeente de bedrijfskavel ten oosten van het woonperceel, gelegen tussen de Bemmelseweg 108 en Kolk 9, verkoopt aan bewoners en dat de gemeente zich inspant om een bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij:

- De huidige Woon- en Tuinbestemming worden omgevormd naar de bestemming Bedrijventerrein;
- Sprake is van één bouwvlak dat in lijn is met de omgeving;
- Vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als omliggende percelen worden opgenomen;
- Een bedrijfswoning niet mogelijk wordt gemaakt;
- Het gebruik als wonen onder het overgangsrecht blijft toegestaan. Dit gebruik eindigt bij de eerstvolgende algehele herziening van het bestemmingsplan, tenzij de huidige bewoners hier nog woonachtig zijn. In dat geval wordt in het nieuwe bestemmingsplan persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Om het verzoek mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan (Elst, De Merm) noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 23 mei 2019 tot en met woensdag 3 juli 2019 voor zienswijzen ter inzage. Gedurende deze termijn ontvingen wij één zienswijze, welke na overleg tussen gemeente en indieners weer is ingetrokken.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de Bemmelseweg 108 in Elst. Met een besluit volgens voorstel wordt een volgende stap gezet in de

bestemmingsplanprocedure. Effect is dat een actueel planologisch kader gaat gelden waarbinnen de omvorming naar de bestemming Bedrijventerrein mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 Door voorliggend bestemmingsplan in procedure te brengen, worden afspraken uit de overeenkomst nagekomen.

Zoals hiervoor reeds toegelicht, verkoopt de gemeente een stuk grond, gelegen tussen de Bemmelseweg 108 en Kolk 9. In de verkoopovereenkomst is een inspanningsverplichting voor de gemeente opgenomen om de bestemming van het woonperceel aan de Bemmelseweg 108 te wijzigen. Door voorliggend ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, wordt hieraan uitvoering gegeven.

1.2 Het omvormen van de bestemming naar Bedrijventerrein past binnen de Visie Elst Zuidoost.

Het plangebied ligt binnen de contouren waarop de Visie Elst Zuidoost betrekking heeft. Uit genoemde visie volgt dat – in ieder geval tot 2025 - wordt ingezet op intensivering van het bedrijventerrein. Gestreefd wordt naar een modern terrein met gemengde bedrijvigheid, gericht op behoud van bestaande werkgelegenheid en bedrijven, zonder overlast naar de omgeving. Naast nog niet verkochte kavels, die direct zijn in te zetten voor ontwikkeling, zijn er ook kavels die intensiever gebruikt zouden kunnen worden. Het omvormen van de Woon- en Tuinbestemming in de bestemming Bedrijventerrein, het samenvoegen van het door de gemeente verkochte perceel met het woonperceel en het toekennen van ruimere gebruiksmogelijkheden voor omliggende bedrijven (nadat het gebruik als wonen is gestaakt) past binnen deze visie. Daarbij wordt met de omvorming de economische en functionele structuur aan de Bemmelseweg versterkt.

1.3 Het initiatief past binnen het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem-Nijmegen (hierna: RPW).

Bedrijventerreinen en uitbreiding van bedrijventerrein worden in de Omgevingsverordening Provincie Gelderland slechts toegestaan als wordt voldaan aan het RPW Arnhem-Nijmegen. Binnen de regio is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen. Vraag en aanbod sluiten vaak niet goed op elkaar aan. Het plan voegt ongeveer 0,23 ha aan het bedrijventerrein toe. Het RPW biedt ruimte voor maatwerk om bestaande bedrijventerreinen uit te kunnen breiden met minder dan 0,5 ha. Het gaat daarbij niet om 'gewone' uitbreidingen van bedrijventerreinen, maar om kleine uitbreidingen van de bedrijventerreinbestemming. Het moet gaan om ontwikkelingen die tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden en een lokaal probleem oplossen. Daarvan is in dit geval sprake: er wordt een bestaand lokaal probleem opgelost en de toekomstige kavelinvulling sluit functioneel en ruimtelijk stedenbouwkundig beter aan op de omgeving. Het plan vormt een afronding van het bestaande bedrijventerrein. De wijziging past daarom binnen de kaders van het RPW en is afgestemd met het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (IOW).

1.4 Er is sprake van een verbetering voor de bedrijven in de omgeving en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Nadat het gebruik van de woning is gestaakt, verdwijnt een gevoelige functie van het bedrijventerrein. Dit is een positieve ontwikkeling voor de bedrijven die rekening moeten houden met deze gevoelige functie. Om die reden kan voor enkele bedrijven ten zuiden van het plangebied een verhoging naar milieucategorie 3.2 plaatsvinden. Op het om te vormen perceel worden bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Zolang de woning nog als zodanig wordt gebruikt, kan op het verkochte perceel geen ontwikkeling van bedrijfsmatige functies dan wel een verhoging van de milieucategorie voor omliggende bedrijven plaatsvinden. Dit is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Zolang de huidige bewoners de woning blijven gebruiken,

verandert hun woon- en leefklimaat dus niet (ten nadele). Andere omliggende functies en bedrijven worden door de omvorming niet belemmerd.

1.5 Het plan is ambtshalve aangepast door de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan "Elst, De Merm" toe te voegen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Elst, Bemmelseweg 108" lag vanaf donderdag 23 mei 2019 tot en met woensdag 3 juli 2019 ter inzage voor zienswijzen. Tijdens deze periode ontvingen wij één zienswijze. Deze is na overleg tussen de gemeente en indieners later ingetrokken. Naar aanleiding van genoemd overleg is namelijk het bestemmingsplan ambtshalve aangepast. Aan de bestemmingsplanregels is artikel 3.6.1 toegevoegd voor bedrijven in een hogere milieucategorie. Deze wijzigingsbevoegdheid komt overeen het met voorheen geldende bestemmingsplan "Elst, De Merm".

1.6 De toelichting van het bestemmingsplan is ambtshalve aangevuld met stikstofdepositieberekening waaruit blijkt dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) is een stikstofdepositieberekening voor het toekomstig gebruik uitgevoerd. Er is een berekening gedaan van de aanleg- en de gebruiksfase waarbij is uitgegaan van de worst case scenario's. Uit de berekeningen blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie blijft onder de 0,00 mol/ha/ja waarmee significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. De berekeningen zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een bedrijfsgebouw, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van de opbrengsten van de grondverkoop (grondcomplex De Merm), zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Als voorliggend plan niet in procedure wordt gebracht, kan de gemeente worden aangesproken voor niet-nakoming van contractuele afspraken.

Zoals hiervoor reeds is toegelicht, is een inspanningsverplichting tot herziening van het bestemmingsplan overeengekomen tussen de gemeente en kopers. Als het plan niet verder in procedure wordt gebracht, loopt de gemeente het risico hierop in rechte te worden aangesproken.

6. Financiën

Het bouwvlak van de door de gemeente verkochte kavel moet worden aangepast. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure blijven daarom, mede gelet op het algemene belang dat is gediend met de bestemmingsplanherziening in dit specifieke geval (verdwijnen gevoelige functie van een bedrijventerrein), voor rekening van de gemeente. Eventuele planschadevergoedingen en advieskosten blijven om dezelfde reden tevens voor rekening van de gemeente en komen, indien aan de orde, ten laste van het grondcomplex De Merm. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de bedrijfskavel notarieel worden geëffectueerd.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in de Staatscourant en Hét GemeenteNieuws. Na 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 bewoners brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

Het plan is een uitwerking van de afspraken die met de bewoners van het perceel zijn gemaakt. Bewoners zijn betrokken bij het ontwerpbestemmingsplan en de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kon geven.

Evaluatie

n.v.t.

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

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan (19bij13331);
2. Verbeelding bestemmingsplan (19bij13332);
3. Concept raadsbesluit (19rb000156).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is mevrouw L.C. Rissewijck. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.