

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Elst, Groenestraat 84"

Ons kenmerk: 20RV000069

Nummer:

Elst, 18 augustus 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

De raad voorstellen om:

1. Het bestemmingsplan "Elst, Groenestraat 84" voor de omvorming van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met de bouw van drie extra woningen vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Schetsboek beeldkwaliteitsplan Groenestraat 84 Elst' als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe voor genoemde locatie vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 30 december 2019 ontvingen wij, na een positieve beoordeling van een conceptaanvraag, een formeel verzoek om bestemmingsplanherziening voor de locatie Groenestraat 84 in de kern Elst. Het verzoek betreft de omvorming van een Bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'caravanstalling' en 'bedrijfswoning' op het perceel naar een Woonbestemming. De initiatiefnemer wil de bedrijfsopstallen slopen en op het perceel een viertal woningen realiseren. Het betreft twee vrijstaande woningen en één tweekapper.

Op 10 maart 2020 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Op 6 mei 2020 besloten wij om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Verder stemden wij in met het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder en met tervisielegging van dit ontwerpbesluit voor zienswijzen. Daarnaast stemden wij in met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en tervisielegging van dit plan voor inspraak.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel "Groenestraat 84, Elst". Met een besluit volgens het voorstel kan een volgende stap worden gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen ofwel inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden.
De bouw van vier woningen is een passende ontwikkeling op deze inbreidingslocatie,

gelet op de functies in de omgeving. De ontwikkeling verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, omdat daarmee een milieubelastende functie verdwijnt en het woon- en leefklimaat van omliggende woningen verbetert. De ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast met een inrichtingsplan. De realisatie van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd. Tevens krijgt het inrichtingsplan de status van beeldkwaliteitsplan om de gewenste uitstraling van de woningen te borgen (zie argument 2.1).

1.3 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen, groen, water en infrastructuur aanwezig. Afstanden tot nabijgelegen bedrijfsactiviteiten voldoen aan de richtafstanden conform de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Het initiatief vormt geen belemmering voor deze functies. De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van bedrijfsmatige activiteiten, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft ten slotte de noodzakelijke milieuonderzoeken laten uitvoeren. Hieruit volgen geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

1.4 Nadelige effecten op stikstofgevoelige habitats in Natura-2000 gebieden zijn uitgesloten.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Het bestemmingsplan "Elst, Groenestraat 84" betreft de realisatie van een viertal woningen. Uit de uitgevoerde berekeningen in Aerius volgt dat de depositiewaarden onder de 0,00 mol/ha/jr blijven. Daarom zijn er geen significante effecten op stikstofgevoelige habitats te verwachten.

1.5 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig, omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.- (beoordelings) plicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen (toevoeging van drie) mogelijk. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in lijst C van het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk slechts 3 woningen in plaats van 2.000 woningen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is daarom geen sprake van m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.- beoordeling is niet aan de orde.

1.6 Er zijn tegen het ontwerpbesluit Hogere Waarden geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit Hogere waarden is inmiddels genomen.

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder voor het perceel Groenestraat 84 in Elst lag vanaf donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen (bijlage 4).

2.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft een passend stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling aan de Groenestraat 84 te Elst.

Speciaal voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 5). Dit plan zal na de vaststelling door de gemeenteraad de welstandnota voor de betreffende locatie vervangen. De gewenste uitstraling voor deze woningen blijft zo geborgd.

6. Raadsbesluit (20rb000078).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

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