



***Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan Elst, Centrum***

augustus 2015

Vastgesteld door de raad op 20 oktober 2015
Registratienummer: 15INT02731

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
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, Centrum. Het bestemmingsplan maakt vooral bestaande en mogelijk gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk. Het bestemmingsplan blijft qua bebouwing overwegend conserverend van aard, qua gebruiksmogelijkheden vindt er in grote lijnen een verbreding van het toegestane gebruik plaats.

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 28 januari 2015. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 29 januari 2015 tot en met woensdag 11 maart 2015 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 Diensten van het Rijk, Provincie, Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Indieners zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1.1 *Toekomstvisie+*

Indieners vinden de Toekomstvisie+ niet meer representatief, legitiem en actueel en daarom mag deze niet fungeren als basis voor het bestemmingsplan Elst, Centrum. Indieners verzoeken om een nieuwe en actuele Toekomstvisie op te stellen, welke als basis kan worden gebruikt bij het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 *Nota van Uitgangspunten Centrum Elst*

Verzocht wordt om de cursieve tekst op pagina 14 van de plantoelichting aan te vullen. Verder wordt gevraagd wat de sterren op pagina 15 van de plantoelichting betekenen. Op pagina 16 van de plantoelichting staat geciteerd 'een grotere aantrekkende culturele/maatschappelijke functie'. Indieners vragen wat hiermee wordt bedoeld en vinden het begrip "grotere" niet passend binnen het dorpse karakter. Indieners verzoeken het woord "grotere" te verwijderen. Ook vragen indieners zich af waarom dit wenselijk is en wie dit heeft bepaald. Als laatste wordt gevraagd om een toelichting van het begrip "grondgebonden".

1.3 *Nota Parkeernormen*

Indieners vragen om een toelichting waarom niet aan de eis van parkeren op eigen terrein kan worden voldaan. Zij verzoeken om de verplichting tot parkeren op eigen terrein weer in te stellen en dit niet af te wentelen op bestaande parkeerplaatsen of bestaande open ruimten.

Indieners verzoeken om de stedelijkheidsgraad aan te passen in weinig stedelijk (i.p.v. matig stedelijk). Indieners verzoeken om de Nota Parkeernormen te laten vervallen. Zij zijn van mening dat de gemeente ruimschoots over de normen van het CROW heen wilt gaan.

Indieners verzoeken de afwijkingsbevoegdheid uit de Nota Parkeernormen en het bestemmingsplan Elst, Centrum te verwijderen. Indiener vindt het in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur om nieuwe

planologische ontwikkelingen te kunnen realiseren door het in werking laten treden van een afwijkingsbevoegdheid voor de stedelijke zone centrum.

Op basis van de ingediende motivatie verzoekt indiener de oplossing die gezocht wordt in de realisatie van een centrale parkeerplaats uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Reactie op zienswijze:

1.1 *Toekomstvisie+*

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is het vastgestelde beleid van Rijk, Provincie en Regio en Gemeente opgenomen. Het gaat hier om eerder vastgestelde beleidsstukken. In dit bestemmingsplan kan dit beleid niet aangepast of gewijzigd worden. Daarmee ontstaat een niet correcte weergave van bestaande/vigerende beleidsstukken.

De gemeente is het proces gestart voor een nieuwe gemeente brede omgevingsvisie. Gelet op het voornamelijk conserverende en beheersmatige karakter van het onderhavige bestemmingsplan, zien wij geen reden om met het opstellen van het bestemmingsplan te wachten op de vaststelling van deze omgevingsvisie waarvan vaststelling gepland is in 2016/2017.

1.2 *Nota van Uitgangspunten Centrum Elst*

Zoals bij 1.1 is vermeld is in hoofdstuk 3 van de plantoelichting het vastgestelde beleid van Rijk, Provincie en Regio en Gemeente opgenomen. Het gaat hier om eerder vastgestelde beleidsstukken. In dit bestemmingsplan kan dit beleid niet aangepast of gewijzigd worden. Daarmee ontstaat een niet correcte weergave van bestaande/vigerende beleidsstukken.

De tekening op pagina 15 van de plantoelichting is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Deze tekening paste niet in een bestemmingsplan dat beheersmatig/conserverend van aard is.

Met "grotere" is bedoeld groter ten tijde van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten aanwezig in het Centrum van Elst. De nota is vastgesteld door de gemeenteraad, het betreft dus een wens van de gemeente.

Het woord "grondgebonden" is gekoppeld aan woningtypes. Het gaat hier om woningen direct verbonden met de grond. Een appartement is een goed voorbeeld van een niet grondgebonden woningtype.

1.3 *Nota Parkeernormen*

Op grond van artikel 17 lid 2 van het bestemmingsplan dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze voor bestaande en nieuwe situaties aan deze verplichting wordt voldaan.

Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Slechts als dit niet mogelijk is, wordt naar andere oplossingen gekeken.

De hogere verstedelijkingsgraad (matig i.p.v. weinig stedelijk) heeft juist tot gevolg dat de parkeernorm die van kracht is lager is. Om aan de normen uit de CROW-publicatie te kunnen toetsen, dient de gemeente deze normen van toepassing te verklaren. Dit heeft de gemeente gedaan met het vaststellen van de nota Parkeernormen.

De afwijkingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op het afwijken van de parkeernorm. Het is niet zo dat hiermee afgeweken kan worden van bestemmingen. De afwijking omvat het niet voldoen aan de parkeernorm, met andere woorden, er worden te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, er is geen mogelijkheid om de parkeerbehoefte op te vangen in de openbare ruimte en een centrale parkeervoorziening biedt ook geen oplossing. Gezien de inhoud van de zienswijze lijkt dit juist tegemoet te komen aan de wens van de indiener.

Indiener zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Indiener vraagt om op het perceel St. Werenfriedplein 3 te Elst de realisatie van ca. 1.000 m² aan commerciële ruimte, bijvoorbeeld winkels, entertainment en horeca combineerd met ca. 3 a 4 appartementen en parkeerplaatsen, in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken. Een en ander zodanig dat de parkeerplaatsen en de commerciële ruimte via de achterzijde (Europaplein) en de nader overeen te komen passage bereikbaar zijn, waarbij de passage 'wand' aan de oostzijde wordt onderbroken als toegang.

Reactie op zienswijze:

- 2.1 Het huidige bestemmingsplan Kern Elst geeft voor het gebied tussen St. Werenfriedplein en Europaplein al een ontwikkelingsmogelijkheid. Zo is in dit plan al de mogelijkheid voor een doorsteek opgenomen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is de voorgestelde ontwikkeling in hoofdlijnen al mogelijk. Ook in het ontwerpbestemmingsplan zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie St. Werenfriedplein 3 opgenomen. Deze mogelijkheden worden aangepast aan het ontwikkelingsplan waar met initiatiefnemer (èn indiener van de zienswijze) overeenstemming over is bereikt.

Indieners zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- 3.1 Het is indieners opgevallen dat het bouwvlak van het perceel Rijksweg Zuid 30 afwijkt van het vigerend bestemmingsplan uit 2004. De diepte van het bouwvlak is in de nieuwe situatie aan de achterzijde beperkt tot ca. 10 meter diepte, hetgeen grofweg overeenkomt met de huidige bestaande hoge achtergevel. In het voorgaande bestemmingsplan was dit ca. 13 meter. Vanwege de lijndikte op de tekening is het lastig de exacte maatvoering vast te stellen. Indieners menen te zijn benadeeld door deze beperking van de bouwmogelijkheden. Immers, uitbreiding buiten het bouwvlak wordt gelimiteerd tot andere bouw- en goothoogte dan uitbreiding binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter; buiten het bouwvlak is dit respectievelijk 3 meter en 4,5 meter (artikelen 13.2.2 en 13.2.3 van de regels). Hoewel artikel 13.3.1 van de regels mogelijk is bedoeld om tegemoet te komen aan deze verandering, is deze afwijkingsmogelijkheid gevoelig voor interpretatie, motivatie en bezwaar en biedt daarmee onvoldoende zekerheid in de toekomst. Volgens indieners hebben hun burens (Rijksweg Zuid 32) recentelijk het huis aan de achterzijde tot de volle hoogte binnen goot- en nokhoogte uitgebreid. Het bouwvlak van Rijksweg Zuid 32 is in het nieuwe bestemmingsplan is dan ook dieper dan het bouwvlak van het perceel van indieners. Gezien het bovenstaande verzoeken indieners een correctie aan te brengen overeenkomstig Rijksweg Zuid 32 of in elk geval overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan te corrigeren. Gelet op de eenduidige stedenbouwkundige context opteren indieners nadrukkelijk voor een overeenkomstige situatie als Rijksweg Zuid 32.

Reactie op zienswijze:

- 3.1 Het bouwvlak ter plaatse van de woning van indieners op de verbeelding van het nu nog geldende bestemmingsplan Kern Elst is inderdaad iets ruimer dan het nieuwe bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. De verandering wordt veroorzaakt doordat in het voorliggende bestemmingsplan de standaardregeling van de gemeente ten aanzien van de bestemming Wonen is overgenomen. Gelet op de uitbreiding op het naburige perceel en het geldende bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast conform de afmetingen van het bestaande bouwvlak (diepte 12,5m)

5. Conclusie

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen 2 en 3 leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat daarnaast aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 oktober 2015.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen door zienswijze

Naar aanleiding van zienswijze 2:

- wordt het bouwvlak op de plankaart aangepast.
- wordt de bouw van 4 appartementen mogelijk gemaakt en
- vervalt de mogelijkheid om de doorsteek te overkappen.

Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt:

- het bouwblok ter plaatse van de woning van indieners zienswijze 3 aangepast overeenkomstig het desbetreffende bouwblok op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Kern Elst.

4.2 Aanpassingen ambtshalve

Naast de aanpassingen voortvloeiend uit de ingediende zienswijzen, zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen. Deze vloeien voort uit een nadere bestudering van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het herstellen van enkele gebreken, het correct vertalen van andere bestemmingsplannen en enkele tekstuele aanpassingen. Deze laatste categorie wijzigingen wordt in onderstaande opsomming niet beschreven.

Toelichting

- De plantoelichting is aangevuld met een passage over de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Met het in werking treden van de provinciale omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening zijn de paragrafen over het Streekplan en de ruimtelijke verordening verwijderd.

Regels

- Het begrip Evenement wordt aangevuld met een minimum aantal bezoekers (in overeenstemming met artikel 17.3);
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 4 (Centrum 1) is opgenomen dat er plaats van de aanduiding bedrijf een smederij is toegestaan;
- In de bouwregels van artikel 4 en 5 (Centrum 1 en 2) is toegevoegd dat uitbreiding alleen aan de achterzijde kan plaatsvinden. In de plantoelichting was dit al zo vermeld;
- De bouwregels van artikel 4 en 5 zijn uitgesplitst in hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen anderzijds. Dit om verwarring over de bestaande (goot)hoogte te voorkomen;
- Artikel 17.3 Evenementen wordt aangevuld met een regeling voor de op- en afbouw en enkele tekstuele aanpassingen.
- Voor het bestaande zelfstandige kantoor aan de Dorpsstraat 16-18 is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-5' toegevoegd aan artikel 4.4.1 sub k.

Plankaart

- Aan de Mozartstraat is de plangrens aangepast aan de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan Elst, Mozartstraat 1-15 en St. Maartenstraat 30.
- De horecabedrijven aan de Rijksweg-Noord 13 en 19 en de Dorpsstraat 23b vallen onder categorie 2 en krijgen de correcte aanduiding $h \leq 2$.
- Dorpsstraat 14 krijgt de aanduiding kantoor.
- Dorpsstraat 16-18 krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-5' teneinde het bestaande zelfstandige kantoor op de verdieping correct te bestemmen.