

Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Elst, Prinses Irenestraat 53"

Ons kenmerk: 17RV000081

Nummer: 16

Elst, 26 september 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Elst, Prinses Irenestraat 53" voor de bouw van een zorgcomplex met 36 zorgappartementen, vaststellen;
2. De beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan als vervanging van het geldende beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Elst voor de betreffende locatie, vaststellen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Het project aan de Prinses Irenestraat / Kostverloren in het centrum van Elst is onderdeel van de 2e fase van het project Elst-centrum. Vanaf oktober 2016 is met Pleyade gesproken over het ontwerp van het zorgcomplex. Om de beoogde ontwikkeling, een zorgcomplex met 36 zorgappartementen met parkeerkelder, mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 4 juli 2017 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Daarnaast besloten wij, gelet op de wijzigingen t.o.v. het eerder ingediende plan, de koop- en realisatieovereenkomst te actualiseren. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 13 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Dit advies heeft tot doel het bestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf) voor een zorgcomplex met 36 appartementen aan de Prinses Irenestraat 53 te Elst aan u voor te leggen voor vaststelling. Uiteindelijk doel is een bestemmingsplan waarin de realisatie van het zorgcomplex planologisch mogelijk wordt.

4. Argumenten

1.1 De realisatie van een zorgcomplex sluit aan bij de toenemende vraag vanuit de markt voor zorg op maat

In Overbetuwe is een groeiende groep van momenteel ruim 3.000 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen, waarvoor passende huisvesting mét goede mogelijkheden voor zorg nodig zijn. Het merendeel van deze groep woont in de oostflank van de gemeente. Belangrijk voor de huisvesting van deze groep zijn niet alleen de geschiktheid van de woning, maar ook een goed toegankelijke woonomgeving.

Het onderhavige initiatief speelt in op de gesignaleerde, groeiende behoefte aan mogelijkheden voor een combinatie van wonen en zorg. In het woon-zorgcentrum kan intensieve zorg worden geboden en kunnen daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten, dagbesteding, etc. worden geboden. Daarnaast onderscheidt de locatie zich door een goede bereikbaarheid, gezien de ligging aan de rand van het centrumgebied, direct aan een uitvalsweg (Grote Molenstraat). Hiermee voorziet het plan in een belangrijke maatschappelijke behoefte.

1.2 De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering

De zorgeenheden geven geen druk op de woningbouwprogrammering van de gemeente Overbetuwe, aangezien er sprake is van intramurale zorg. Intramurale zorg wordt door de provincie niet meegerekend in de beschikbare contingenten. In het bestemmingsplan is zelfstandige bewoning uitgesloten waardoor de beoogde maatschappelijke (zorg)functie is geborgd.

1.3 De realisatie van een parkeerkelder zorgt voor voldoende parkeerplaatsen

Omdat door de schaal van het gebouw de parkeerplaatsen niet meer op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, maakt een parkeerkelder onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling. De aan te leggen parkeerkelder onder het zorgcomplex zorgt voor voldoende parkeergelegenheid (26). De huidige parkeerdruk zal daardoor in de Pr. Irenestraat en de nabije omgeving niet verder toenemen. De met Pleyade overeengekomen kiss and ride parkeerplaatsen (4) die door de ouders van de schoolgaande kinderen gebruikt mogen worden, blijven in het nieuwe ontwerp gehandhaafd en worden voor het woonzorgcomplex gerealiseerd.

1.4 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli t/m 23 augustus 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geeft een passend stedenbouwkundig kader voor de locatie.

Het initiatief wijkt af van de kaders die zijn gesteld in het beeldkwaliteitsplan voor het Centrum van Elst. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een beeldkwaliteitsplan (in de vorm van een paragraaf beeldkwaliteit in het bestemmingsplan) opgesteld. Deze paragraaf vervangt de tekst in het geldende beeldkwaliteitsplan voor de betreffende locatie. Het plangebied aan de Pr. Irenestraat in Elst betreft een fysiek lastige inbreidingslocatie voor een nieuwe ontwikkeling zoals dit zorgcomplex. Ondanks de kleinschalige opzet van het zorgcomplex brengt de locatie beperkingen met zich mee. Het geldende beeldkwaliteitsplan zorgt voor de gewenste kwaliteit binnen de gemeente, maar het kan ook de fysieke beperkingen van een locatie of nieuw pand vergroten zonder dat er sprake is dat de kwaliteit van het gebouw in het geding is. Door de aanpassing in het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van dit zorgcomplex mogelijk gemaakt en wordt tegelijkertijd de gewenste beeldkwaliteit geborgd.

2.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 13 juli t/m 23 augustus 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. Omdat met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Financiën

In de koop- en realisatieovereenkomst van september 2016 zijn afspraken gemaakt over de plankosten. Daarnaast zijn wij met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

Op 4 juli 2017 besloten wij, gelet op de wijzigingen t.o.v. het eerder ingediende plan, de koop- en realisatieovereenkomst te actualiseren. Alle kosten voor de planologische procedure worden verhaald op de initiatiefnemer.

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. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.

Communicatie

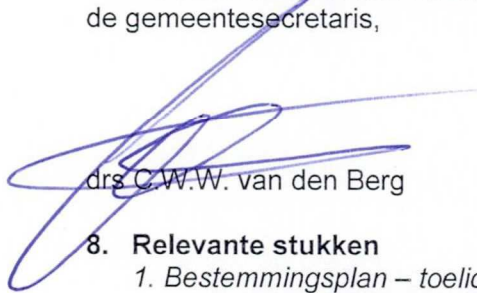
De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

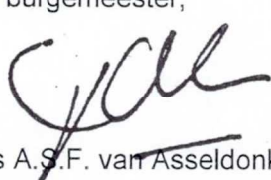
n.v.t.

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. Bestemmingsplan – toelichting en regels (17bijl4107);
2. Bestemmingsplan – verbeelding (17bijl4106);
3. Raadbesluit (17rb000128).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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



Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Elst, Prinses Irenestraat 53"

Ons kenmerk: 17rb000128

Nr. 16

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 21 november 2017;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf) "Elst, Prinses Irenestraat 53" vanaf 13 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf) "Elst, Prinses Irenestraat 53", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Elst, Prinses Irenestraat 53" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0272ELSTprinsire53-ONT1 met bijbehorende bestanden;
2. De beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan als vervanging van het geldende beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Elst voor de betreffende locatie, vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 4 december 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

