

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 23 april 2024
Registratie nummer : GZDGWB 23794/1354418
Voorstelnummer : RV2024-046
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : 4
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen"

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan "D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen"

Beslispunten

1. De "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen" vast te stellen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.djvwijkstr91115-ONT1, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft in 2019 een principeverzoek ingediend voor het oprichten van 26 luxe levensloopbestendige woningen. Aangezien de lokale woonbehoefte vooral bestaat uit woningen voor starters en senioren (lage tot midden huur), heeft initiatiefnemer haar verzoek herzien. Een aangepast principeverzoek voor het oprichten van 56 appartementen t.b.v. starters en senioren is ingediend.

Op 18 november 2020 is er, naar aanleiding van het afwegingskader woningbouwinitiatieven, in beginsel positief ingestemd voor een herontwikkeling, met een reductie van het aantal appartementen. Om te beoordelen wat er aan volume op de betreffende locatie mogelijk zou kunnen zijn is een volume studie uitgevoerd.

Deze is beoordeeld door onze stedenbouwkundige en akkoord bevonden, met dien verstande dat het uitgangspunt 1 parkeerplaats per appartement is, zodat het middenterrein groen en onverhard kan (en moet) blijven.

Dit definitieve plan van 48 huurappartementen met elk een afmeting van ca 42 m2 is op genoemde locatie ruimtelijk inpasbaar.

Op 14 juni 2022 heeft het college ingestemd met het realiseren van 48 huurappartementen en een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement. Hierna zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Op 20 juni 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek om de bedrijfsbestemming van het naastgelegen perceel aan de D.J. van Wijkstraat 15 en 15a eveneens te wijzigen in de bestemming wonen en mee te nemen in de procedure voor de herontwikkeling van het tankstation en bijgebouwen aan de D.J. van Wijkstraat 9-11 te Geldermalsen.

Door deze bestemmingswijziging mee te nemen in deze procedure, verdwijnt de bedrijfsbestemming binnen de woonomgeving in zijn geheel.

De huidige bedrijfswoning wordt burgerwoning en op het gehele perceel komt een specifieke aanduiding voor het bedrijf aan huis, welke passend is binnen de woonomgeving.

Deze wijziging van de bestemming D.J. van Wijkstraat 15/15a Geldermalsen is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Initiatiefnemer is het gesprek met direct omwonenden aangegaan. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er afspraken gemaakt. Initiatiefnemer zal blad houdende leibomen tegenover de woningen D.J. van Wijkstraat 6a en 6b plaatsen en de uitrit aan de Oranje Nassaustraat zal worden afgesloten en alleen toegankelijk zijn voor de bewoners van de appartementen (voet en fietsverkeer).

Op 9 oktober 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in "de Pluk" in Geldermalsen. Dit is ook gepubliceerd in Het Kontakt van 3 oktober 2023.

Aangezien er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen uit de noodzakelijke onderzoeken. Is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen.

De ingediende zienswijzen hebben na overleg met initiatiefnemer geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Op de verbeelding zal de bouwhoogte van de bijgebouwen worden toegevoegd (2,5 meter). In de toelichting wordt een doorsnede tekening, een situatietekening met type bomen, impressies en een schaduwstudie toegevoegd.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen hebben na overleg met initiatiefnemer geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Op de verbeelding zal de bouwhoogte van de bijgebouwen worden toegevoegd (2,5 meter). In de toelichting wordt een doorsnede tekening, een situatietekening met type bomen, impressies en een schaduwstudie toegevoegd

Besluitgeschiedenis

Op 18 november 2020 is in beginsel positief ingestemd voor een herontwikkeling op genoemde locatie.

Op 14 juni 2022 heeft het college ingestemd met het realiseren van 48 huurappartementen en een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement.

Op 20 juni 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek om de bedrijfsbestemming van het naastgelegen perceel aan de D.J. van Wijkstraat 15 en 15a te wijzigen in de bestemming wonen en mee te nemen in de procedure voor de herontwikkeling van het tankstation en bijgebouwen aan de D.J. van Wijkstraat 9-11 Geldermalsen.

Beoogd effect

Herontwikkeling mogelijk maken, zodat er 48 huurappartementen kunnen worden opgericht ten behoeve van de lage tot midden huur. Alsmede de naastgelegen bedrijfsbestemming te wijzigen naar wonen met bedrijf aan huis.

Argumenten

1. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt

Er zijn 5 zienswijzen ontvangen namens bewoners uit de D.J. van Wijkstraat, de Oranje Nassaustraat en de Koningsweg. Alle zienswijzen zijn verwerkt in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen".

De ingediende zienswijzen hebben na overleg met initiatiefnemer geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Op de verbeelding zal de bouwhoogte van de bijgebouwen worden toegevoegd (2,5 meter). In de toelichting wordt een doorsnede tekening, een situatietekening met type bomen, impressies en een schaduwstudie toegevoegd

Ook de anterieure overeenkomst is op een aantal punten aangevuld. Er is een verplichting opgenomen t.b.v. de aanplant van blad houdende leibomen. Voor de galerij verlichting zal initiatiefnemer gebruik maken van "down-lighters" en de inrit aan de Oranje Nassaustraat wordt afgesloten. De inrit is alleen toegankelijk voor bewoners van de appartementen.

2. Er zijn geen belemmeringen

1.1. procedure en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en heeft van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen.

Alle zienswijzen zijn verwerkt in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan D.J. van Wijkstraat 9-11 en 15/15a Geldermalsen".

De ingediende zienswijzen hebben na overleg met initiatiefnemer geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Op de verbeelding zal de bouwhoogte van de bijgebouwen worden toegevoegd (2,5 meter). In de toelichting wordt een doorsnede tekening, een situatietekening met type bomen, impressies en een schaduwstudie toegevoegd.

1.2. het plan is ruimtelijk inpasbaar

Na het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit toont de uitvoerbaarheid van het plan.

De omgevingsaspecten, de (minimale) aanpassing in de verbeelding en de toevoegingen in de toelichting vormen geen beperking of belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Ook de anterieure overeenkomst is op een aantal punten aangevuld. Er is een verplichting opgenomen t.b.v. de aanplant van blad houdende leibomen. Voor de galerij verlichting zal initiatiefnemer gebruik maken van "down-lighters" en de inrit aan de Oranje Nassaustraat wordt afgesloten. De inrit is alleen toegankelijk voor bewoners van de appartementen.

3. het vaststellen van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden

3.1. Er is een anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting vervalt indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op een andere manier is verzekerd. Wel dient de raad het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (volgens artikel 6.12 lid 2 Wro).

In dit geval is de financiële haalbaarheid verzekerd doordat initiatiefnemer de financiën voor haar rekening neemt. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

De gemaakte (financiële) afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Ook eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer. Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan.

Communicatie en participatie

Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze en de appellanten ontvangen het raadsbesluit en de publicatie van het gemeenteblad.

Uitvoering/Planning

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijke verplichte wijze aangekondigd. De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het vastgestelde plan. Er kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Evaluatie Risicoparagraaf

n.v.t.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
voorlopige voorziening	juridisch	aanwezig	vertraging	verweer voeren
Beroep	Juridisch	Aanwezig	Vertraging	Verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop