

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 29 november 2022
Registratie nummer : GZDGWB93601/676661
Voorstelnummer : RV2022/133
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : 5
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen" (gewijzigd)

Beslispunten

1. het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.GDMKerkstr25en27-ONT1, met inachtneming van beslispunt 2, gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Kerkstraat 25-27 Geldermalsen"
3. geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

Het perceel aan de Kerkstraat 25-27 te Geldermalsen ligt al geruime tijd braak. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een commerciële functie op de begane grond en 1 appartement op de verdieping(en). Het college van voormalige gemeente Geldermalsen heeft ingestemd met dit verzoek (13 maart 2018). De extra woning (appartement) is vervolgens opgenomen in het woningbouwprogramma. Het bestemmingsplan "Centrum 2013" kent geen mogelijkheden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Gezien de hoge archeologische verwachting (burchtterrein van de heren van Malsen), is vanuit de gemeente aangegeven eerst de benodigde archeologische onderzoeken (w.o. proefsleuvenonderzoek) uit te voeren om de haalbaarheid in kaart te brengen. Nadat de regioarcheoloog Rivierenland akkoord was met het advies om het plangebied vrij te stellen bij ingrepen tot 60 cm – mv, zijn verdere onderzoeken in gang gezet. Vanuit het verkennend bodemonderzoek is een plan van aanpak voor bodemsanering van een niet ernstig geval voor het plangebied opgesteld en ook dit is door de Omgevingsdienst Rivierenland akkoord. Nadat alle onderzoeken voor deze fase akkoord zijn bevonden, is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf woensdag 21 december 2021) is een zienswijze ingediend namens Waterschap Rivierenland. In overleg met initiatiefnemer heeft het planbureau van initiatiefnemer rechtstreeks overleg gehad met het Waterschap om de zienswijze te verwerken. Eind augustus 2022 zijn de aanpassingen aangeleverd.

Samenvatting

Het perceel aan de Kerkstraat 25-27 te Geldermalsen ligt al geruime tijd braak. Gezien de hoge archeologische verwachting heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Waterschap Rivierenland heeft een zienswijze ingediend. In overeenstemming met het Waterschap zijn we tot een aantal wijzigingen gekomen.

Besluitgeschiedenis

Op 13 maart 2018 heeft voormalige gemeente Geldermalsen ingestemd het principeverzoek. Gezien de hoge archeologische verwachting zijn eerst alle omgevingsonderzoeken verricht. Nadat dit akkoord is is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Een planologische basis liggen om een gebouw op te richten met een commerciële functie op de begane grond en woning op de verdieping. In lijn met het bebouwingslint aan de Kerkstraat.

Argumenten

1. Er zijn geen belemmeringen

1.1 procedure en zienswijzen

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en geaccordeerd. Hierna is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze Ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ontvangen van Waterschap Rivierenland. Deze zienswijze is verwerkt in de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Kerkstraat 25-27 Geldermalsen". De ingediende zienswijze hebben na overleg met het Waterschap tot een aantal wijzigingen c.q. aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

1.2 het plan is ruimtelijk inpasbaar

Na het uitvoeren van omgevingsonderzoeken is het bestemmingsplan opgesteld en dit toont de uitvoerbaarheid van het plan. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Naar aanleiding van de zienswijze en in overleg met het Waterschap Rivierenland is een dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels toegevoegd, de watercompensatie berekend (zie memo) en de waterparagraaf in de toelichting is hierop Aangepast. Hierdoor zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

2. De ingediende zienswijzen zijn in overleg met het Waterschap verwerkt

Er is een zienswijze ontvangen van Waterschap Rivierenland. Deze zienswijze is verwerkt in de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Kerkstraat 25-27 Geldermalsen".

De voorkeur van het Waterschap is om nieuwe bebouwing niet in de dubbelbestemming Waterstaatsnetwerk te positioneren. Mocht aanpassing van het plan niet passen binnen de cultuurhistorische waarden, kan er in overleg van afgeweken worden. Aangezien op de locatie tot ca. 2010 een woning heeft gestaan en het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is de woning naar achteren te plaatsen, zal de woning in het bestaande lint worden gerealiseerd. Het hele gebouw zal in de zonering van de waterkering worden geplaatst. Er

wordt echter buiten het leggerprofiel (met uitzondering van de paalfundering) gebleven. Er zal wel een watervergunning nodig zijn voor de werkzaamheden.

Het verzoek om de zone waterkering toe te voegen met beschermingszone ligt in lijn met de bestemmingen van de Kerkstraat. Deze aanpassing heeft geen consequenties voor het toekomstige bouwplan. Er is tevens verzocht om de waterparagraaf verder uit te werken. Er is een aanvullende notitie opgesteld. De toename aan verharding zal onder de 500 m2 grens van de compensatieplicht van het Waterschap blijven. De notitie geeft tevens aanbevelingen voor het plan.

Alvorens deze aanpassingen zijn doorgevoerd heeft er uitvoerig overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Het Waterschap kan zich danook vinden in de genoemde aanpassingen.

Initiatiefnemer dient volgens het gemeentelijk beleid regenwater op te vangen op eigen terrein en verharding te compenseren. De grootte van de waterberging is afhankelijk van de totale bebouwing (en verharding) en wordt berekend bij de definitieve omgevingsvergunning.

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

Op grond van artikel 6.12 lid 2 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.

Kanttekeningen

n.v.t

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan. Tevens is in de anterieure overeenkomst het verhaal van planschade geregeld.

Communicatie en participatie

Waterschap zal op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit, ook de nota van zienswijzen zal verstrekt worden. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen" zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Uitvoering/Planning

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen" zal op de wettelijke wijze ter inzage worden gelegd. 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 voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt aangevraagd zal het bestemmingsplan daags na afloop van de ter inzage legging in werking treden.

26 september 2022

Kenmerk GZDGWB93601/676661

Pagina 4 van 5

Evaluatie

n.v.t

Risicoparagraaf

| Risico omschrijving | Soort risico | Kans | Effect | Beheersingsmaatregel |
|----------------------------------|--------------|-------|------------|----------------------|
| Voorlopige voorziening en beroep | juridisch | nihil | vertraging | Verweer voeren |

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022,

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 25-27 Geldermalsen" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.GDMKerkstr25en27-ONT1, met inachtneming van beslispoint 2, gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Kerkstraat 25-27 Geldermalsen"
3. geen exploitatieplan artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 november 2022, nummer 2022/133,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop