

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 30 mei 2023
Registratie nummer	: GZDGWB142879/927129
Voorstelnummer	: RV2023-043
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	<ul style="list-style-type: none">• Ontwerp-omgevingsvergunning: documentnr. 927444;• Nota van zienswijzen: documentnr. 927575;• Onderzoek naar molenbiotoop De Bouwing: documentnr. 927438
Onderwerp	: Woningbouwplannen Van Dam van Isseltweg 4/4a Geldermalsen.

Onderwerp

Woningbouwplannen Van Dam van Isseltweg 4/4a Geldermalsen.

Beslispunten

1. Met inachtneming van de in de nota van zienswijzen verwoorde beantwoording van de ontvangen zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning, een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van het voortzetten van de uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure Wabo voor de woningbouwplannen aan de Van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen;
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 25 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgegeven voor de bouwplannen aan de Van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen.

Het gaat om het gebied waar zich nu nog de gebouwen van het voormalige kantoor van Univé bevinden. Voor dit gebied is een plan ontwikkeld om na sloop van het voormalige kantoorgebouw een achttal nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast blijft de voormalige bedrijfswoning aan de Van Dam van Isseltweg 4a bestaan. Deze woning zal na toepassing van het kruimelbeleid Wabo (ander gebruik binnen de bebouwde kom) als reguliere burgerwoning in gebruik worden genomen.

De eerder verleende 'verklaring van geen bedenkingen' betrof slechts een ontwerpbesluit. In dat besluit was bepaald dat de verklaring alleen definitief werd (zonder nieuw raadsbesluit) als er geen zienswijzen worden ingediend.

In de periode dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen (van 1 maart 2023 tot en met 11 april 2023) is een zienswijze ingediend. Dat betekent dat de gemeenteraad met kennisneming van de ontvangen zienswijze een definitief besluit zal moeten nemen over het verlenen van een 'verklaring van geen bedenkingen'.

In bijgevoegde 'nota van zienswijzen' wordt inhoudelijk ingegaan op de ontvangen zienswijze. De zienswijze is dusdanig dat het bouwplan niet hoeft te worden aangepast. Conclusie is namelijk dat met kennisneming van deze zienswijze nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor meer informatie over het bouwproject (onder meer de ruimtelijke onderbouwing) wordt verwezen naar de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl . Daar staan de relevante stukken van de omgevingsvergunning met het planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.Gdm.DamIsseltweg4a-ONT1

Besluitgeschiedenis

De gemeenteraad heeft eerder (25-10-2022) een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo afgegeven.

Beoogd effect

Het kunnen voltooien van de opgestarte uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) door het verlenen van een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen'.

Argumenten

1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening:
 - 1.1. De onderzoeken hebben aangetoond dat het bouwplan uitvoerbaar is.
 - 1.2. Ten opzichte van het raadsbesluit van 25 oktober 2022 zijn geen nieuwe ruimtelijke inzichten naar voren gekomen die de uitvoerbaarheid van het bouwplan alsnog ter discussie stellen.
 - 1.3. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen of de lopende planologische procedure te staken. In de nota van zienswijzen wordt inhoudelijk verslag gedaan van de ontvangen zienswijze. De eindconclusie is dat de ingebrachte zienswijze als ongegrond dient te worden aangemerkt en dat er geen reden is de planopzet te wijzigen.
 - 1.4. De bouw van 8 woningen draagt bij aan de maatschappelijke wens tot meer woningen.
2. De financiële consequenties zijn anderszins geregeld:
 - 2.1. Met de initiatiefnemer is een zgn. anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn wederzijdse verplichtingen vastgelegd. Een exploitatieplan is dan niet nodig.

Kanttekeningen

Uit ambtshalve overwegingen zal de definitieve omgevingsvergunning en de bijhorende ruimtelijke onderbouwing nog worden aangevuld/gecorrigeerd. Dit naar aanleiding van (ambtelijk) overleg met provincie en waterschap Rivierenland.

- Hoewel in de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerp-omgevingsvergunning in paragraaf 3.2.2 (omgevingsverordening Gelderland) al werd ingegaan op de gevolgen van het bouwplan voor de windvang van de molen De Bouwing (Rijksstraatweg 33) was uitgebreider onderzoek nodig. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en bevestigt het beeld dat er nauwelijks tot geen storende effecten zijn te verwachten (zie bijlage).
- De berekening van de benodigde watercompensatie, zoals was verwerkt in paragraaf 4.8 (water) van de ruimtelijke onderbouwing, is opnieuw uitgevoerd. Het waterschap heeft hiervoor input aangeleverd. Ook is rekening gehouden met de gemeentelijke hemelwaterverordening. De eindconclusie is dat er meer waterberging in het plangebied nodig is. Dit zal in de definitieve omgevingsvergunning worden vastgelegd.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief. De kosten van de planontwikkeling komen ten laste van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is aanvullend een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie en participatie

De te verlenen definitieve omgevingsvergunning zal ter inzage worden gelegd. Dit zal op de gebruikelijke wijze kenbaar worden gemaakt. Aanvullend krijgen indieners van een zienswijze afzonderlijk ook een mededeling van de komende terinzagelegging van het definitieve besluit.

Uitvoering/Planning

Na afgifte van een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' zal zo spoedig mogelijk een omgevingsvergunning worden verleend aan de initiatiefnemer. Dit besluit zal voor zes weken ter inzage worden gelegd voor eventueel beroep bij de Rechtbank Arnhem.

Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan in principe worden gestart aan de uitvoering van de bouwplannen.

Risicoparagraaf

Inherent aan het voeren van ruimtelijke procedures kan er door belanghebbenden beroep worden aangetekend tegen het besluit. In dit geval dus tegen een verleende omgevingsvergunning.

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 25 april 2023,

besluit:

1. Met inachtneming van de in de nota van zienswijzen verwoorde beantwoording van de ontvangen zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning, een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven ten behoeve van het voortzetten van de uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure Wabo voor de woningbouwplannen aan de Van Dam van Isseltweg 4/4a te Geldermalsen;
2. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 mei 2023, nummer 2023-043,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop