

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 26 september 2023
Registratie nummer : GZDGWB/
Voorstelnummer : RV2023-083
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman
Bijlage(n) : 6
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg'

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg'

Beslispunten

1. Conform de Nota van Zienswijzen 'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg' d.d. juni 2023 de zienswijze deels gegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg" met planidentificatie NL.IMRO.1960.WAAHetPlantsoen-ONT1 met de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen, langs elektronische weg en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 en 5 van de Nota van Zienswijzen 'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg' van juni 2023 ;
3. accepteren van het restrisico voor het aspect externe veiligheid vanwege de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de A2, de spoorlijn Geldermalsen – Den Bosch, de Betuweroute, de hogedruk aardgastransportleiding en het LPG-tankstation aan de Steenweg in Waardenburg;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

Op 17 december 2019 diende het bestuur van De Kernen een principeverzoek in om op een tweetal locaties in Waardenburg een aantal woningen te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. Het plan bestaat uit het slopen van 28 grondgebonden sociale huurwoningen waarvan 24 woningen liggen aan het Julianaplantsoen en 4 woningen aan de Koningin Wilhelminalaan en het slopen van woning, gelegen aan het Julianaplantsoen die in particulier bezit is. De Kernen wil op de vrijkomende locaties overgaan tot het realiseren van 22 grondgebonden sociale huurwoningen, 8 gestapelde sociale huurwoningen en het juridisch-planologisch mogelijk maken van een twee-onder-een kapper. Het openbaar gebied in en aansluitend aan het Julianaplantsoen wordt opnieuw ingericht.

Op 19 oktober 2020 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het principeverzoek om de betreffende woningen in Waardenburg te slopen en te herbouwen. Samen met De Kernen is gezocht naar een optimale inrichting van het plangebied.

De voorgestelde inrichting van het openbaar gebied integraal beoordeeld. Dit heeft geleid tot een definitieve inrichtingstekening voor het plangebied met voldoende ruimte voor parkeren, water en groen. Het plankostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van de anterieure overeenkomst. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

Op 3 mei 2023 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gestart voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. In de Nota van Zienswijzen worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Aan u wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

19-10-2020: besluit van het college tot het innemen van een positieve grondhouding ten aanzien van het principeverzoek van de Goede Woning-Neerijnen, om woningen te herbouwen aan het Julianaplantsoen & de Wilhelminalaan te Waardenburg.

25-4-2023: Het ontwerpbestemmingsplan 'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg' ter inzage te leggen als dit voldoet aan de wettelijke en door de gemeente gestelde kaders;
Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan de ontheffing hogere geluidswaarde ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het woningbouwprogramma en het woon- en leefklimaat van de bewoners verbeteren.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de woningbehoefte;

Door het slopen van de bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen in de sociale huursector wordt voorzien in de woningbehoefte. De te realiseren woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

1.2 Het verzoek past niet in de regels van het geldend bestemmingsplan;

Het verzoek voor sloop en nieuwbouw van de woningen aan het Koningin Julianaplantsoen en de Koningin Wilhelminalaan past niet binnen de regels van het geldend bestemmingsplan. Het aantal woningen neemt toe, net als de nok- en goothoogte. Ook het woningtype, namelijk appartementen en een twee-onder-een-kapper, past niet binnen de regels van het geldend bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan is ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar.

Door sloop en nieuwbouw verbetert de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. De bestaande woningen zijn verouderd. Ook het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht en voorzien van voldoende parkeerplaatsen. De parkeerdruk in de omgeving wordt hiermee verminderd.

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid, bodem,

archeologie, flora & fauna en een stikstof depositieonderzoek. Door de ligging van de woningen in de directe nabijheid van de A2, de spoorlijn Geldermalsen – Den Bosch en de Steenweg is het noodzakelijk om een besluit hogere grenswaarden voor het geluid vast te stellen. Dit besluit wordt genomen gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. De omgevingsaspecten vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

1.4 Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen van het Waterschap;

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van 3 mei tot en met 12 juni 2023. Tijdens de terinzagelegging heeft het Waterschap een zienswijze ingediend. In de Nota van Zienswijzen wordt voorgesteld om deels gevolg te geven aan de zienswijzen van het Waterschap. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt klimaatadaptatie nader toegelicht. Ook zijn de gevolgen van afkoppelen nader toegelicht. Alle voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan als gevolg van deze zienswijze staan vermeld in hoofdstuk 4 van de Nota van Zienswijzen.

2.1 Enkele ambtelijke wijzigingen zijn noodzakelijk;

Hoofdstuk 5 van de Nota van Zienswijzen bevat de ambtelijke wijzigingen:

- a. Het aspect externe veiligheid is verankerd in de regels van het bestemmingsplan en nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. De bijgebouwenregeling wordt aangepast. Er is aansluiting gezocht bij de planregels van een recent vastgesteld bestemmingsplan voor sociale huurwoningen.

Door het opnemen van de ambtshalve wijzigingen verbetert de inhoud van het bestemmingsplan. Er wordt gevolg gegeven aan het advies van de Veiligheidsregio en er ontstaat uniformiteit in de planregels.

3.1 Door het bevoegd gezag moet expliciet een besluit worden genomen over het restrisico; Vanwege de ligging in de nabijheid van de A2, de spoorlijn en een LPG-tankstation zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk op het gebied van externe veiligheid. Deze maatregelen bestaan uit het installeren van een centraal afschakelbare mechanische ventilatiesysteem en het treffen van bouwkundige maatregelen (brandwerende gevels en brandwerend/scherfvrij glas. Deze maatregelen worden in het bestemmingsplan verankerd.

Het groepsrisico neemt toe door het toevoegen van een extra woning in het plangebied. Aan u wordt voorgesteld het restrisico te aanvaarden.

4.1. Kostenverhaal is geregeld middels het afsluiten van 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 dan 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 door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten voor het behandelen van het bestemmingsplan worden hierbij verhaald op

de initiatiefnemer

Kanttelingen

Geen.

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

Communicatie

De indieners van de zienswijze zullen de nota van zienswijzen ontvangen en op de hoogte worden gesteld van de oordeelsvormende vergadering en het uiteindelijke raadsbesluit. Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de huidige bewoners van de woningen via reguliere bijeenkomsten op de hoogte gehouden van de voortgang in het project. Ook de directe omgeving is door de initiatiefnemer actief op de hoogte gehouden.

Uitvoering/Planning

De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Risicoparaagraaf

Risico-omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep	Juridisch	Nihil	Vertraging	Verweer voeren
Voorlopige voorziening	Juridisch	Nihil	Vertraging	Verweer voeren

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