

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 28 september 2021
Registratie nummer	: GZDGWB29049/188166
Voorstelnummer	: RV2021/085
Portefeuillehouder	: Sietske Klein-de Jong
Bijlage(n)	: 5
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Rodenburgstraat & Laan van Crayestein Tricht"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Rodenburgstraat & Laan van Crayestein Tricht",

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Rodenburgstraat & Laan van Crayestein Tricht" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.TR1rodenburgcraye-ONT1 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

Kleurrijk Wonen heeft een plan ingediend voor de sloop van de bestaande 16 woningen en het oprichten van 19 nieuw te bouwen woningen t.b.v. de sociale huur.

De bestaande 16 woningen bestaan uit 10 eengezinswoningen en 6 grondgebonden / levensloopbestendige woningen. Deze worden gesloopt en hiervoor zullen 5 eengezinswoningen en 14 grondgebonden / levensloopbestendige woningen voor terugkomen.

In 2016 heeft Kleurrijk Wonen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Geldermalsen, hierin is onder andere afgesproken dat Kleurrijk Wonen ca. 97 woningen in de komende 5 jaar in alle dorpen van de gemeente meer zorggeschikt zal maken en bij nieuwbouw levensloopbestendige woningen te realiseren. Deze herontwikkeling is een uitwerking hiervan.

Aanvankelijk was voor dit plangebied een onderhoudsproject in voorbereiding (ontwikkelfase). Door de slechte staat van de woningen is er gekozen voor vervangende nieuwbouw. Hierdoor zijn er al veel bewoners (tijdelijk) verhuisd.

Bewoners en omwonende zijn van dit plan al enige tijd op de hoogte.

Om de uitvoering planologisch mogelijk te maken zijn onderzoeken gedaan, een bestemmingsplan opgesteld en is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Samenvatting

Uw college heeft ingestemd met het principeverzoek voor deze herontwikkeling. Uit alle noodzakelijke onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Een anterieure overeenkomst is getekend.

Besluitgeschiedenis

Op 9 juni 2020 heeft uw college ingestemd met deze herontwikkeling. Hierna zijn alle benodigde onderzoeken verricht. Afspraken en kosten zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en ondertekend. Aangezien er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen uit de noodzakelijke onderzoeken, is het ontwerp bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 06 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

In dit raadsvoorstel wordt de vaststelling van het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

Beoogd effect

Herontwikkeling mogelijk te maken, zodat er meer grondgebonden woningen kunnen worden opgericht ten behoeve van de sociale huursector

Argumenten

1. Er zijn geen belemmeringen

1.1. procedure en zienswijzen

Uw college heeft op 09 juni 2020 besloten in te stemmen met het principeverzoek en bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Een ontwerp bestemmingsplanplan is opgesteld en heeft van 06 mei tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.2. Het plan is ruimtelijk inpasbaar

Na het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken en akkoord van de omgevingsdienst hierop is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit toont de uitvoerbaarheid van het plan. Op verzoek van het waterschap wordt ambtshalve de verhardingsbalans als bijlage bij de toelichting gevoegd. Ook wordt de tekst in de toelichting onder het kopje Externe veiligheid verder uitgebreid. De omgevingsaspecten en ambtshalve toevoeging vormen geen beperking of belemmering voor de uitvoering van dit plan.

2. Vaststellen exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden

2.1. Er is een getekende 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

n.v.t.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

Uitvoering/Planning

Uitvoering

Met Kleurrijk Wonen zijn in de anterieure overeenkomst over en weer afspraken gemaakt over de taken en verantwoordelijkheden bij de uitvoering van het project.

Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico gaan herontwikkelen. Zij is voornemens de woningen duurzaam te bouwen waarbij zoveel mogelijk de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Zo wordt er o.a. slimmer nagedacht over de materialen die worden gebruikt. Initiatiefnemer wil woningen bouwen en onderhouden met materialen die goed zijn voor de huurders, het milieu en voor de mensen die ze vervaardigen.

Het afsluiten van de anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van uw college van burgemeester en wethouders. Voor de uitvoering van de overeenkomst geldt het voorbehoud dat de raad instemt met de realisering van het project en daarvoor het bestemmingsplan vaststelt.

Planning

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

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is voor de activiteit slopen, kan de sloop gaan plaatsvinden. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Start 1e bouwfase: juli 2022

Oplevering 1e bouwfase: december 2022

Start 2e bouwfase: januari 2023

Oplevering 2e bouwfase: augustus 2023

Verwacht wordt dat het gehele project in 2023 zal worden afgerond.

Evaluatie

n.v.t.

29 juni 2021

Kenmerk GZDGWB29049/188166

Pagina 4 van 5

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Voorlopige voorziening	juridisch	nihil	vertraging	verweer voeren
Beroep	juridisch	nihil	vertraging	verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Karen Coesmans
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juli 2021,

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Rodenburgstraat & Laan van Crayestein Tricht" met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.TRlrodenburgcraye-ONT1 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 september 2021, nummer 2021/085,

de griffier,
Koen Steenbergen

de voorzitter,
Servaas Stoop