

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 3 maart 2020
Registratienummer	: 41241
Voorstelnummer	: 2020/009
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 17 (bestemmingsplan inclusief bijlagen en Nota van Zienswijzen inclusief bijlagen)
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen'

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen'

Beslispunten

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen', identificatienummer NL.IMRO.1960.GDMHKuijkstraat44-ONT1 om de ontwikkeling van tien appartementen en twee commerciële ruimtes mogelijk te maken;
2. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat conform artikel 6.12 lid 2 sub a het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aan de Herman Kuijkstraat 44-50 in Geldermalsen staat de oude apotheek al lange tijd leeg. Aan de overzijde van de straat is de nieuwe apotheek opgericht. De bestaande panden aan Herman Kuijkstraat 44-50, waarin voorheen de apotheek was gevestigd, staan inmiddels ongeveer tien jaar leeg. De panden zijn niet onderhouden en in de loop van de jaren in een vervallen staat geraakt. Voor deze locatie is sloop van deze panden en het realiseren van nieuwbouw de enige oplossing om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering. Voor de omgeving betekent het nieuwe bouwplan dat een einde komt aan de jarenlange onzekerheid over de toekomst van het gebied. De verloedering van de percelen komt hiermee tot een eind. Het voormalig college van gemeente Geldermalsen heeft in 2018 een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van tien appartementen en twee commerciële ruimtes op deze locatie. Gelet op de wens om de ruimtelijke kwaliteit in de Herman Kuijkstraat te verbeteren heeft het college van voormalig gemeente Geldermalsen medewerking verleend aan het principeverzoek.

Inhoud principeverzoek

Uiteraard wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Op het vrijkomende perceel wordt vervolgens een gebouw opgericht, waarin tien appartementen worden gerealiseerd. Op de begane grond worden twee commerciële ruimtes gerealiseerd. In deze commerciële ruimtes is ruimte voor een kleinschalig kantoor of dienstverlening. Het gebouw wordt voorzien van een lift, waardoor de appartementen uitermate geschikt zijn voor senioren. Bovendien liggen de appartementen vlakbij het centrum van

Geldermalsen in de directe nabijheid van voorzieningen. Het bouwblok bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de bovenste terugliggend in een daklaag is ontworpen.

Het realiseren van de tien appartementen en twee commerciële ruimtes past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het voeren van een bestemmingsplanprocedure is daarom noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Besluitgeschiedenis

In haar vergadering van 20 september 2017 heeft het college van Geldermalsen ingestemd met de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. In haar vergadering van 8 augustus 2018 heeft het college van Geldermalsen ingestemd met het schetsplan d.d. juni 2018. Ook heeft het college besloten om een bestemmingsplanprocedure te voeren om de herontwikkeling van Herman Kuijkstraat 44-50 in Geldermalsen mogelijk te maken. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels een raadsinformatienota in september 2018. In haar vergadering van 11 juni 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure door het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de Herman Kuijkstraat door het slopen van de verwaarloosde bebouwing en het oprichten van nieuwe bebouwing.

Argumenten

1.1) Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundige visie opgesteld:

Door sloop van de bestaande bebouwing en het oprichten van nieuwe bebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit in de Herman Kuijkstraat. Het is echter wel van belang dat de op te richten bebouwing past binnen het bestaande bebouwing. In de loop der tijd zijn in de Herman Kuijkstraat verschillende percelen herontwikkeld. Al deze ontwikkelingen zijn gebaseerd op een visie op de Herman Kuijkstraat. Voor de percelen gelegen aan de Herman Kuijkstraat 44-50 is een nadere uitwerking van deze visie opgesteld. Hierin wordt de maximale bouwhoogte omschreven, net als de geïntegreerde onderdoorgang naar het achtergelegen parkeerterrein. Ook wordt hierin aangegeven dat sprake moet zijn van geleiding in de bebouwing door verspringing van de voorgevelrooilijn, verspringing in de goothoogte en andere materialisering. Door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is getoetst aan de visie. Zij heeft ingestemd met het bouwplan.

1.2) De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond;

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht. Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de uitvoerbaarheid aan te tonen. Er zijn Aerijs-berekeningen uitgevoerd, er is onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna, archeologie en bodem. Alle onderzoeken zijn bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren voor het realiseren van de bebouwing binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Parkeren vindt plaats aan de achterzijde van de op te richten

bebouwing. Het voorterrein wordt groen ingericht. De appartementen passen binnen het woningbouwprogramma.

1.3) *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 juni 2019 tot 7 augustus 2019;* Op 26 juni 2019 is een informatieavond georganiseerd op het gemeentehuis waar iedereen in de gelegenheid was om het bouwplan en het bestemmingsplan te bekijken en hierover vragen te stellen. Deze avond is goed bezocht.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen kunt u teruglezen in de Nota van Zienswijzen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar het geluidsaspect, de uitstoot van stikstof en de invloed van de bebouwing op de molenbiotop. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De conclusie van deze onderzoeken moet alsnog worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt aan u voorgesteld om de situering van het bouwvlak in het bestemmingsplan te wijzigen. Het bouwvlak verschuift enkele meters in de richting van de Herman Kuijkstraat, zodat het nieuwe gebouw beter aansluit bij de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het plangebied. Aan u wordt derhalve voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 *Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten;*

In deze overeenkomst is onder andere grondoverdracht geregeld, zodat aan de Herman Kuijkstraat een breder trottoir gerealiseerd kan worden. Verder zijn in deze overeenkomst afspraken vastgelegd over onder andere het aspect planschade. Het verplicht kostenverhaal is hiermee geregeld.

Kanttekening

In de Nota van Zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen weergegeven. De zienswijzen richten zich op verschillende onderwerpen, waaronder parkeren. Uit de voorgestelde reactie op de zienswijzen blijkt dat wij niet geheel tegemoet komen aan de inhoud van de zienswijzen. Dit kan tot gevolg hebben dat beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan inclusief de Nota van Zienswijzen door u is vastgesteld, worden de door u vastgestelde wijzigingen verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan kan hiertegen beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Planning

Uiteraard wordt de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan voortvarend opgepakt.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen de Nota van Zienswijzen, zodat zij kunnen lezen wat uw reactie is op de ingediende zienswijze. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het weekblad West Betuwe.

Tabel risicoparaagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep tegen vastgesteld bestemmingsplan	Juridisch	Groot	Groot	Goed verweer voeren bij de Raad van State
Verzoek om voorlopige voorziening indienen bij Raad van State	Juridisch	Groot	Groot	Goed verweer voeren bij Raad van State, zodat verzoek wordt afgewezen.

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 17 december 2019,

besluit:

1. gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Herman Kuijkstraat 44-50 te Geldermalsen', identificatienummer NL.IMRO.1960.GDMHKuijkstraat44-ONT1 om de ontwikkeling van tien appartementen en twee commerciële ruimtes mogelijk te maken;
2. geen exploitatieplan vaststellen, omdat conform artikel 6.12 lid 2 sub a het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2020, nummer 2020/009,

de griffier,

de voorzitter,