

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Gelddijk
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	1 oktober 2019
Behandelend ambtenaar:	Roest - Bragt, Eline
Registratienummer:	GEM - 1944975/654

Inleiding:

Aan de Gelddijk en Otto van Reesweg waren 27 verouderde huurwoningen gelegen, gesitueerd rondom een verhard binnenterrein waar zich ook 35 garageboxen aan bevonden. Dit binnenterrein werd door de bewoners als onveilig ervaren. Daarom heeft initiatiefnemer (KleurrijkWonen) besloten om de woningen te slopen en te herbouwen. 27 eengezinswoningen zijn inmiddels gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 11 levensloopbestendige woningen en 18 eengezinswoningen teruggebouwd. Voor 1 eengezinswoning wordt de planologische mogelijkheid geboden een kangoeroe-woning te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd; daarnaast bestaat de intentie om de woningen uit te voeren als nul-op-de-meter woningen, als pilot-project van initiatiefnemer. Het stenige binnenterrein wordt vervangen door een parkje, dat t.z.t. samen met de toekomstige bewoners zal worden vormgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben vanaf 3 juni 2019 tot 15 juli 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Argumenten:

1.1. *De ontwikkeling is een kwaliteitsimpuls voor de wijk*

Door herbouw van de woningen, wat mogelijk wordt door de vaststelling van het bestemmingsplan Gelddijk, krijgt de locatie een kwaliteitsimpuls. De verouderde woningen worden vervangen door energiezuinige en levensloopbestendige woningen, die voldoen aan alle eisen van deze tijd. Tevens wordt voor 1 perceel de mogelijkheid geboden een kangoeroe-woning te realiseren. Bewoners krijgen de gelegenheid om zonder huurverhoging terug te keren in de wijk. Ook wordt het stenige binnenterrein vervangen door een groen parkje.

1.2. *De sociale veiligheid neemt toe*

Momenteel wordt het huidige binnenterrein als een onveilige plek ervaren. Daarom is ervoor gekozen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen naar 'Groen'. Het binnenterrein kan dan ingericht worden als een binnentuin voor de bewoners; afsluitbaar en door de bewoners zelf onderhouden. Doordat de garageboxen niet meer terugkomen, maar er een binnentuin wordt gerealiseerd ontstaat er een open ruimte, zichtbaar vanuit de woningen, waardoor de sociale veiligheid en sociale controle op het binnenterrein toeneemt. Het beheer en onderhoud van de binnentuin zal worden

uitgevoerd door de bewoners zelf, wat een toename van het verantwoordelijkheidsgevoel voor de omgeving en een toename van de sociale cohesie teweeg moet brengen. Op deze manier ontstaat tevens een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar in gesprek kunnen gaan.

1.3 Een stukje Culemborg verduurzaamd

Verouderde, energie-inefficiënte woningen worden gesloopt, waarvoor in de plaats duurzame woningen worden teruggebouwd. De woningen zullen worden uitgevoerd als nul-op-de-meter woningen. Dit houdt in dat de woningen energieneutraal en gasloos worden uitgevoerd. Dit project is hierin een pilot van initiatiefnemer, in overleg met de gemeente.

Kanttekeningen:

Naast de positieve effecten zijn er ook kanttekeningen te plaatsen bij dit bestemmingsplan:

1.1. Flora en fauna is een aandachtspunt

Doordat de huidige woningen al decennia lang op deze locatie aanwezig zijn, hebben er zich gierzwaluwen, huismussen en dwergvleermuizen gevestigd. Deze diersoorten komen voor op de lijst beschermde diersoorten onder de wet Natuurbescherming. Omdat het gaat om beschermde diersoorten is er een ontheffing aangevraagd bij de provincie. Deze is inmiddels verleend en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Tevens is er op 29 mei 2019 de 'stikstof-uitspraak' geweest door de Raad van State, waarbij het Programma Aanpak Stikstof is vernietigd. Per project zal nu moeten worden bepaald of er sprake is van negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats in het Natura-2000 netwerk. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Lingegebied & Diefdijk-zuid (5,5 km) en Kolland en Overlangbroek (8,5 km).

Voor dit project worden netto 2 woningen toegevoegd, waardoor er netto geen significante toename is van de stikstofdepositie. Gedurende de aanlegfase, de sloop van de 27 oude woningen uit 1958 en de garageboxen en de bouw van 29 nieuwe energiezuinige woningen, wordt naar verwachting niet gezorgd voor extra stikstofdepositie ten opzichte van de huidige situatie. Met name de forse daling van het aantal verkeersbewegingen van en naar de garageboxen levert een reductie van stikstof op. Geconcludeerd wordt dat gezien de beperkte omvang van het plan de depositie als gevolg van de aanlegfase naar verwachting minder dan wel gelijk zal zijn aan de reductie van de depositie die optreedt door de afname van het aantal verkeersbewegingen.

1.2. Is het geluidsklimaat aanvaardbaar?

Omdat de ontwikkellocatie gelegen is naast een spoorlijn en een 50km-weg (Otto van Reesweg), die beiden een geluidzone hebben op grond van de Wet geluidhinder, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevels van de woningen aanvaardbaar is. Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde niet. Hierdoor dient afgewogen te worden of de geluidbelasting op de gevels tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde toelaatbaar is. In de op 21 mei 2019 door het college van burgemeester en wethouders verleende besluit hogere waarde Wet geluidhinder Gelddijk is deze afweging gemotiveerd. De conclusie is dat maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeurswaarde (denk aan geluidswallen, reduceren maximum snelheid, vervangen wegdek) niet mogelijk zijn of te kostbaar zijn. De kosten wegen hierdoor niet op tegen de voordelen, waardoor de maatregelen niet doelmatig zijn.

1.3. Ingediende zienswijze / trillinghinder

Door Prorail is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarin wordt verzocht om het aspect 'trillingen' nader te onderzoeken, te toetsen aan de meet- en beoordelingsrichtlijn van de SBR en hierover een separate paragraaf in te toelichting op te nemen, hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zouden eisen/maatregelen kunnen worden overwogen in de uitwerking van het plan.

Omdat de nieuwbouwwoningen dichtbij het spoor zijn gepland, kan inderdaad trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers optreden als gevolg van treinverkeer. Echter, er is sprake van sloop- en nieuwbouw, waarbij gedateerde woningen (lichte bouw, gefundeerd op staal), worden vervangen door woningen van deze tijd (gefundeerd op palen, ruim geïsoleerd, e.d.). Alleen al door dit feit is er sprake van een verbetering van de situatie. Aan initiatiefnemer is het verzoek gedaan dit te berekenen, zodat er afhankelijk van de resultaten extra voorschriften aan de omgevingsvergunning kunnen worden gesteld. Deze notitie is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de resultaten van de berekening, zal door de gemeente worden bepaald of er extra maatregelen genomen moeten worden om trillinghinder te beperken.

Kosten, Baten, Dekking:

De ambtelijk besteedde uren voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verhaald op initiatiefnemer middels het afsluiten van een exploitatieovereenkomst. Dit geldt tevens voor de te verwachten planschade. Ook zijn afspraken omtrent de aanleg van riolering, parkeerplaatsen e.d. in deze overeenkomst vastgelegd. Omdat het kostenverhaal hierdoor anders is verzekerd, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze binnengekomen. Op deze zienswijze wordt geanticipeerd tijdens de omgevingsvergunningprocedure.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. De verwachting is dat de indiener van de zienswijze niet in beroep zal gaan tegen het bestemmingsplan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

In 2016 en 2017 heeft initiatiefnemer bij de bewoners van het plangebied geïnventariseerd wat de wensen zijn voor de woningen en het binnengebied: renovatie, of sloop en herbouw. Op basis van deze gesprekken is besloten de woningen en garageboxen volledig te slopen en nieuwe woningen te realiseren. Tevens is in overleg met de bewoners gekozen om een afsluitbare binnentuin te realiseren, welke zelf wordt onderhouden. Onderhavig bestemmingsplan maakt deze afspraken planologisch mogelijk.

De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de communicatie richting de oud-bewoners en omwonenden wat betreft het vaststellen van het bestemmingsplan. Tevens zal de vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant, Culemborgse Courant, op de website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

1. Verbeelding bestemmingsplan Gelddijk (1944975/52556)
 2. Regels bestemmingsplan Gelddijk (1944975/52557)
 3. Toelichting bestemmingsplan Gelddijk (1944975/52558)
 4. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Gelddijk (1944975/52559)
 5. Nota van beantwoording zienswijzen (1944975/21059)
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GEM - 1944975/654

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

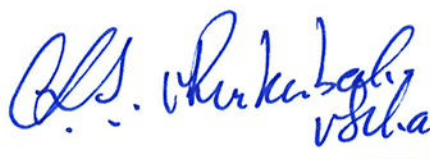
1. het bestemmingsplan Gelddijk met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPGelddijk-VSG1 ongewijzigd vast te stellen;
2. de bij het bestemmingsplan behorende nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 21 november 2019.

De griffier

De voorzitter



C.L.I. van Ruitenbeek- van Schaik

G. van Grootheest