

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan en kostenverhaal Rosa Manusstraat 3
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	14 januari 2020
Behandelend ambtenaar:	Roest - Bragt, Eline
Registratienummer:	GEM - 1945506/705

Inleiding:

1.1. Het initiatief

Aan de Betsy Perkweg, Roosje Voslaan en Rosa Manusstraat is de Oranje Nassauschool met bijbehorende gymzaal gelegen, in eigendom van de gemeente. Deze school is inmiddels niet meer in gebruik, waardoor is besloten deze van de hand te doen. Er is een aanbestedingsprocedure tot verkoop van het perceel (met de school) gevoerd, waarna de koper een bestemmingsplanprocedure is gestart. Inmiddels is er een bestemmingsplan opgesteld om de huidige opstallen te slopen, en daarvoor in de plaats twee appartementgebouwen te bouwen met in totaal zeventien woningen. Er worden energieneutrale en levensloopbestendige woningen gerealiseerd, dit mede ook naar aanleiding van de gestelde eisen zoals vastgelegd in de koopovereenkomst en allonge daarop.

In het bestemmingsplan is een inrichtingsplan opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte, waarmee wordt aangesloten bij de ontwikkeling van het park aan de Prijsseweg / Roosje Voslaan.

1.2. De procedure

Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de ontwikkeling is gelegen in de buurt van de spoorlijn en een 50km-weg (Roosje Voslaan), is door het college een ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder verleend.

Van 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020 hebben het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Rosa Manusstraat 3 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. De stukken behoeven dus geen aanpassingen, waardoor deze ongewijzigd kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.3. Kostenverhaal

Aangetoond moet worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is een koopovereenkomst gesloten en daarmee is het door de gemeenteraad vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond met de exploitatieberekening (kosten-/batenopstelling) ONS-locatie 2020 (geheim).

1.2. Is het geluidsklimaat aanvaardbaar?

Omdat de ontwikkellocatie gelegen is naast een 50km-weg (Roosje Voslaan), die een geluidzone heeft op grond van de Wet geluidhinder, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevels van de appartementen toelaatbaar 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 het besluit hogere waarde Wet geluidhinder Rosa Manusstraat 3 is gemotiveerd waarom het verlenen van een hogere waarde voor deze situatie aanvaardbaar is. De conclusie is dat maatregelen (denk aan geluidswallen, reduceren maximum snelheid, vervangen wegdek) om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeurswaarde niet mogelijk zijn of te kostbaar zijn en daardoor niet doelmatig.

1.3. Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei 2019 is 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 stikstof-gevoelige habitats in het Natura-2000 netwerk. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Lingegebied & Diefdijk-zuid (5 km) en Kolland en Overlangbroek (11,5 km).

Voor dit project worden zeventien woningen toegevoegd, waardoor er netto geen significante toename is van de stikstofdepositie. Hiervoor is een Aerius-berekening uitgevoerd, die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze berekening volgt dat zowel gedurende de aanleg- als gebruiksfase de emissie niet hoger ligt dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie van stikstof plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop van de voormalige Oranje Nassau School en de bouw en bewoning van de zeventien nieuwe energiezuinige appartementen in het plangebied.

2. Financiële risico's

De met deze locatieontwikkeling samenhangende financiële risico's zijn opgenomen in de kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2020 (geheim). In het project wordt op de afzonderlijke risico's gestuurd.

Kosten, Baten, Dekking:

De ambtelijk besteedde uren voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn verhaald op initiatiefnemer middels het afsluiten van een koopovereenkomst. Omdat het kostenverhaal hierdoor anderszins is verzekerd, wordt de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

De kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2020 sluit naar verwachting met een positief financieel eindresultaat. Uw raad wordt voorgesteld dit resultaat ten gunste te brengen van de reserve grondexploitatie. Tevens wordt de raad voorgesteld de bij de kosten-/batenopstelling behorende jaarkredieten beschikbaar te stellen.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend, de verwachting is dan ook dat er geen beroep aangetekend zal worden tegen het bestemmingsplan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Begin 2019 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden waarin de initiatiefnemer zijn plannen heeft toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst is gebleken dat de buurt geen bezwaren had tegen de plannen. De reacties waren overwegend positief. Daarnaast is in oktober 2019 een bijeenkomst geweest waarin de nieuwe woningen zijn gepresenteerd.

Tevens heeft initiatiefnemer contact gezocht met de molenaar, aangezien de plannen zijn gelegen binnen de molenbiotoop en dus effect kunnen hebben op de windvang voor de molen Johanna.

Raadsbesluit

Registratienummer: GEM - 1945506/705

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. het bestemmingsplan Rosa Manusstraat 3 met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPRosamanusstr3-VSG1 ongewijzigd vast te stellen;
 2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
 3. de kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2020 met de jaarschijf 2020 t/m 2021 vast te stellen;
 4. het financiële resultaat van de kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2020 na afloop ten gunste van de reserve grondexploitatie te laten komen.
-

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

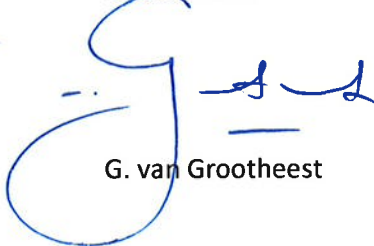
Gehouden op 13 februari 2020.

De griffier



A.N. van Aarsen

De voorzitter



G. van Grootheest