



Raadsvoorstel

Vergadering	: 22 september 2015
Voorstelnummer	: 09.07
Registratienummer	: 15.010263
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 3
B&W-datum/nummer	: 7 juli 2015, nummer 003
Commissie/datum	: Grondgebied, 8 september 2015
Onderwerp	: Appartementencomplex De Lingewaarden

Onderwerp

Appartementencomplex De Lingewaarden

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan De Lingewaarden, eerste herziening ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 23 april 2013 is het bestemmingsplan De Lingewaarden door uw Raad vastgesteld. Met de uitspraak van 15 januari 2014 is dit bestemmingsplan gedeeltelijk onherroepelijk geworden en kan de eerste fase van 96 woningen door Middengebied Geldermalsen BV worden gebouwd.

Inmiddels heeft Middengebied Geldermalsen BV overeenstemming bereikt met KleurrijkWonen en SZR over de bouw van twee appartementencomplexen met zelfstandige woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Een appartementencomplex past in het bestemmingsplan en kan worden vergund door de Omgevingsdienst Rivierenland. Het tweede appartementencomplex past niet in het bestemmingsplan, omdat op de locatie aan de Rijnstraat in eerste instantie grondgebonden woningen waren voorzien.

Ons College heeft geconstateerd dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en past binnen de kaders van de door uw Raad vastgestelde Coördinatieverordening. Om deze reden zijn het bestemmingsplan, de hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder en de aangevraagde omgevingsvergunning gecoördineerd voorbereid en wordt uw Raad gevraagd over het bestemmingsplan te besluiten. Tijdens de zienswijzentermijn van zes weken zijn geen reacties binnen gekomen, daarom wordt uw Raad nu voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Ons college zal na vaststelling van het bestemmingsplan de hogere grenswaarden vaststellen en de omgevingsvergunning verlenen

Besluitgeschiedenis

23 april 2013: Vaststelling bestemmingsplan De Lingewaarden

26 mei 2015: Kennisname informatienotitie gecoördineerde voorbereiding, inclusief ontwerp bestemmingsplan De Lingewaarden 1^e herziening.

Beoogd effect

Zo efficiënt mogelijk medewerking verlenen aan de bouw van een appartementencomplex met 15 zelfstandige woningen, geschikt voor mensen met een zorgvraag.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

De locatie van het appartementencomplex is gelegen direct nabij het centrum en daarmee zeer geschikt voor de beoogde doelgroep: ouderen met een zorgbehoefte die nog wel zelfstandig kunnen wonen. De behoefte hieraan staat vast door het commitment van KleurrijkWonen en SZR. Qua bouwmassa is het complex acceptabel, omdat het complex lager is dan de grondgebonden woningen die al waren toegestaan en er door de compacte bouw juist meer ruimte ontstaat aan de



randen van het perceel. Bovendien neemt het totaal aantal woningen binnen het gehele plangebied van de eerste fase niet toe.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt.

In het bijzonder is er de laatste maanden veel aandacht voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieraan is in de toelichting uitgebreid aandacht besteed. Het plan en de gevolgde procedure voldoen aan hetgeen hierover in de Wro en aanpalende regelgeving is vastgelegd.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de termijn van zes weken zijn geen reacties ontvangen van omwonenden of andere geïnteresseerden. De provincie Gelderland heeft actief laten weten geen zienswijze in te dienen. Er is dan ook geen aanleiding om het plan nog aan te passen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1 Er zijn geen verhaalbare kosten boven de drempelwaarde

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt niet indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, of indien de verhaalbare kosten de drempelwaarde van € 10.000,- niet overschrijden.

In dit geval worden er door de gemeente uitsluitend kosten gemaakt voor het voeren van de planologische procedure. Middels de leges die op grond van de legesverordening in rekening worden gebracht, worden deze kosten gedekt. Er zijn dan ook geen verhaalbare kosten meer waarvoor een exploitatieovereenkomst moet worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De ontwikkeling van het appartementencomplex betreft een particuliere ontwikkeling. Gemeentelijke apparaatskosten worden gedekt vanuit de leges.

Uitvoering

Communicatie

Uw raadsbesluit wordt op de gebruikelijke manier verwerkt in het bestemmingsplan en de beschikkingen. Vervolgens wordt de kennisgeving van uw besluit gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit van het college over de hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning zal gelijktijdig worden gepubliceerd.

Planning

Publicatie van uw besluit is voorzien binnen anderhalve week na de raadsvergadering. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treden zes weken na de publicatie in werking. De ontwikkelaar is voornemens om daarna snel te starten met de bouw.

Evaluatie

Omdat er geen zienswijzen ingediend zijn, is het vrijwel uitgesloten dat er nog ontvankelijke beroepschriften tegen uw besluit worden ingediend. Een nadere evaluatie zal dan ook niet aan de orde zijn.

Advisering raadscommissie(s)

De meerderheid van de commissie is verheugd met het voorstel om dichterbij het centrum twee appartementencomplexen met zorg te bouwen. In totaal 31 woningen. Kwaliteit van het plan moet gewaarborgd blijven. De commissie adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raad van 22 september.



Tabel risicoparaaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Beroep tegen besluit	Juridisch	Uiterst klein	Vertraging	0	Goed verweer voeren.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

Vergadering Gemeenteraad

Datum 22.09.15 Nr. besl. 07

Raadsluk nr. 09.07 Afd. MRO. oukw.

Bestlissing:

☐ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procesgang

☐ _____

met 18 tegen 2 (DGG) stemmen.



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 juli 2015, nummer 003,

besluit:

1. Het bestemmingsplan De Lingewaarden, eerste herziening ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 22 september 2015, nummer 07,
de griffier, de voorzitter,