NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN 'RHENOY NOORD'

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 1 juli 2014

Colofon
Auteur : Team Ontwikkeling, Gemeente Geldermalsen
Versie : 4 door B&W aangeboden aan gemeenteraad.
GEANONIMISEERD VOOR INTERNETPUBLICATIE
Datum : 20 mei 2014

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 3

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO 7

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN 7

HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING 9

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 15

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In verband met de wettelijke plicht tot actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente Geldermalsen in 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de kern Rhenoy. Het terrein van het autodemontagebedrijf aan de Dorpsstraat 2-10 is in dit bestemmingsplan niet opgenomen, omdat er verregaande plannen waren om op korte termijn tot herontwikkeling van het terrein over te gaan.

In oktober 2013 is voor het terrein van het autodemontagebedrijf een voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd ten behoeve van vooroverleg en inspraak. Dit voorontwerp bestemmingsplan had ten doel de ongewenste bedrijfsbestemming te saneren en een nieuw planologische kader te bieden voor de gefaseerde ontwikkeling van 80 woningen (waarvan 25 onder een wijzigingsbevoegdheid). Naar aanleiding van vooroverleg en inspraak zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Het hoofddoel van het ontwerp bestemmingsplan is echter ongewijzigd gebleven.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf 14 februari 2014 tot en met 27 maart 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Rhenoy Noord' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.
De terinzagelegging is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant op donderdag 13 februari 2014. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben verschillende belanghebbenden gebruik gemaakt. Een volledige opsomming van indieners van zienswijzen en de ontvankelijkheidbeoordeling is hieronder opgenomen in hoofdstuk 3.

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 14 februari 2014 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

Nr.	**Indiener van een Zienswijze**	**Straat en huisnummer**	**Postcode en Woonplaats**	**Datum ontvangst**
1.	Waterschap Rivierenland T.a.v. *(NAAM)*	Postbus 599	4000 AN TIEL	4 mrt. 2014
2.	Bestuursrechtelijk Adviesbureau Menhart *Namens bewoners van* (ADRESSEN) *te Rhenoy.*	Dr. A. Kuijperweg 36	4153 XB BEESD	27 mrt. 2014

Alle zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 27 maart 2014. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Bijzonderheden

- Aan het einde van de zienswijzentermijn is door de eigenaar van de locatie gestart met het verwijderen van de toplaag van het terrein. Deze toplaag is gekwalificeerd als afval en voor het verwijderen hiervan is geen nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Deze werkzaamheden (waarvoor door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vergunning is verleend zonder dat de gemeente hier actief bij is benaderd) hebben ondanks inspanningen van de initiatiefnemer om zo min mogelijk overlast te veroorzaken tot onrust in de directe omgeving geleid. Kort na het sluiten van de zienswijzentermijn zijn diverse brieven en e-mails ontvangen met betrekking tot deze afvaltransporten. Deze reacties zijn separaat afgehandeld en worden in deze nota van zienswijzen verder niet behandeld. Reacties hebben namelijk betrekking op uitvoeringsaspecten die los staan van de planologische regeling in het ontwerp bestemmingsplan.
- Per e-mail is op 17 februari 2014 door de Adviseur Ruimtelijke Ordening van Provincie Gelderland aangegeven dat de provincie geen zienswijze zal indienen op het ontwerp bestemmingsplan. Wel wordt verzocht de Provinciale landschapsarchitect voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie te betrekken bij het inrichtingsplan voor het gebied.

HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.
Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken.
Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. Waterschap Rivierenland, t.a.v. *(NAAM)*, Postbus 599, 4000 AN Tiel
Samenvatting zienswijze
Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, het wateradvies is voldoende in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Het plan is daarmee conform de eisen en wensen van het waterschap. Wel wordt erop gewezen dat voor de uitvoering van het plan een watervergunning van het waterschap is vereist.
Standpunt gemeenteraad
Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De ontwikkelaar wordt erop gewezen dat bij uitgewerkte bouwplannen ook een watervergunning noodzakelijk is.
Besluit
Er is geen aanleiding om de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.
Indiener zienswijze
2. Bestuursrechtelijke Adviesbureau Menhart, Dr. Kuyperweg 36, 4153 XB Beesd *Namens bewoners van (ADRESSEN) te Rhenoy.*
Samenvatting zienswijze
Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening, strijdig is met diverse beleidsuitgangspunten en onzorgvuldig is voorbereid. Naast een verwijzing naar de eerder ingediende inspraakreactie wordt hiertoe een zevental argumenten aangevoerd: <u>A. Het plan is in strijd met provinciaal beleid (Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening)</u> Onder deze stelling gaat reclamant in op de sturingsfilosofie van de Provincie in het Streekplan Gelderland 2005 welke is gericht op bundeling van stedelijke functies en het voorkomen van verstening in het landelijke gebied. Bovendien wordt gesteld dat de vitaliteit van kernen als Rhenoy onder druk staat als gevolg van wegtrekkende jongeren, ouderen en verdwijnende voorzieningen. In het kader van de Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt gewezen op artikel 2.2 waarin is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en de zoekzones voor wonen en werken in de Streekplanuitwerking. Volgens reclamant is voor Rhenoy een zoekzone aangewezen ten westen van de Van Wijnenstraat en ten noorden van de Van Gamerenstraat. Bovendien verwijst Reclamant naar prestatieafspraken met KleurrijkWonen en de gemeente betreffende de ontwikkeling van woningen op deze alternatieve locatie.

B. Het plan is in strijd met Regionaal beleid
Onder deze stelling wordt ingegaan op de rode contouren uit de regionale visie ´één lijn voor kwaliteit' waarbinnen nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden. Deze zijn overgenomen in de streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies' met als doel uitbreidingen van dorpen beperkt mogelijk te maken middels organische groei. Binnen de gemeente Geldermalsen is alleen voor de kern Geldermalsen een subregionale opvangfunctie voor woningzoekenden en een daaraan gekoppelde groter uitbreidingsgebied toegekend. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het regionale beleid omdat in het bestemmingsplan niet is uitgesloten dat gegadigden van buiten de regio in aanmerking kunnen komen voor een woning.

C. Het plan is in strijd met gemeentelijk beleid (woningbouwprogramma 2010-2020)
Onder deze stelling merkt Reclamant op dat op basis van het woningbehoefteonderzoek van Companen een gewijzigde woningbouwprogrammering is vastgesteld door de gemeenteraad. Reclamant beargumenteerd vervolgens waarom het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het vastgestelde woningbouwprogramma, maar stelt in meer algemene zin de behoefte aan de voorziene woningbouw en de kwaliteit van het door RIGO uitgevoerde onderzoek in twijfel. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:
- In de toelichting van het Bestemmingsplan Kern Rhenoy 2013 (vastgesteld in mei 2013) wordt nog een woningaantal van 40 genoemd en wordt aangegeven dat nog met de ontwikkelende partij wordt besproken of een lager aantal woningen ook mogelijk is.
- Nabij Leerdam is een nieuwbouwwijk 'Broekgraaf' in ontwikkeling alwaar 1.000 woningen in verschillende prijsklassen zijn voorzien.
- Gewezen wordt op een bestaande plancapaciteit in bestemmingsplannen van de gemeente Geldermalsen (circa 500) en bestaande woningen die binnen de kernen van Geldermalsen te koop staan (circa 400) die buiten beschouwing worden gelaten in het onderzoek en de onderbouwing.
- Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat de woningmarkt op slot zit.

D. De concrete eigen behoefte is onvoldoende gewaarborgd in de regels
Onder deze stelling merkt Reclamant op dat –gelet op het in hun ogen ruime aanbod van woningen- onvoldoende in de regels is vastgelegd dat de woningen voorzien in de 'eigen behoefte'. De suggestie wordt gewekt dat beperkingen gesteld zouden moeten worden aan de verkoop van de woningen aan gegadigden van 'bovenlokale komaf'.

E. Strijd met rechtszekerheid
Onder deze stelling geeft Reclamant aan dat de afwijking zoals opgenomen in artikel 7.3.2 ervoor zorgt dat de aanduiding 'aaneengebouwd' wordt omzeild en er onduidelijkheid ontstaat over de alsdan toegestane diepte van het hoofdgebouw.

F. Onvoldoende objectieve begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid
Onder deze stelling brengt Reclamant nogmaals naar voren dat er een uitbreidingswijk tegen het bestaande dorp wordt 'aangeplakt'. Ook wordt wederom gewezen op het ontbreken van behoefte aan de geprojecteerde woningen, ditmaal specifiek de 25 woningen onder de wijzigingsbevoegdheid. Verkoop van woningen in de eerste fase kan zijns inziens de behoefte ook niet aantonen.
Voorts is Reclamant van mening dat de wijzigingsbevoegdheid een omvangrijk gebied betreft en de afwijkingsmogelijkheid veel mogelijkheden biedt waardoor rechtsonzekerheid ontstaat.
Reclamant stelt dat de voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft het aantal te realiseren tussenwoningen omdat er in artikel 4.5 onder c een vereiste wordt gesteld waar bij artikel 4.5 onder d weer van afgeweken kan worden. Reclamant noemt dit een met de wet strijdige afwijkingsbevoegdheid binnen een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is voor reclamant ook onvoldoende duidelijk om hoeveel hoekwoningen als 'sociale huur- dan wel koopwoningen' het gaat.

G. Ruimtelijke effecten zijn onvoldoende in beeld gebracht
Onder deze stelling geeft Reclamant aan dat de parkeerdruk niet in beeld is gebracht ingeval er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om middels afwijking gestapelde woningen te realiseren. Daarnaast is reclamant van mening dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de wijze waarop een verkeersveilige aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de Lingedijk (in combinatie met de reeds aanwezige kruising met de Breezij) kan worden gerealiseerd.

Tot slot en concluderend verzoekt reclamant het voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en –indien woningbouw voor eigen behoefte noodzakelijk is- de locaties nabij de K. van Wijnenstraat en Wethouder van Gamerenstraat opnieuw in overweging te nemen.

Standpunt gemeenteraad

Voor zover reclamant verwijst naar de inspraakreactie, verwijzen wij graag naar de reactie hierop in het inspraakdocument dat als bijlage 10 van de Toelichting onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan. Hierin is onder punt H uitgebreid ingegaan op de inspraakreactie van Reclamant. Reclamant heeft niet aangegeven op welke onderdelen van de inspraakreactie onvoldoende of op onjuiste wijze is ingegaan.

Ad A

Toetsing van het bestemmingsplan aan het provinciale beleid heeft plaatsgevonden en de resultaten zijn weergegeven in paragraaf 3.2 van de Toelichting. Dat door de provincie is medegedeeld dat geen zienswijze wordt ingediend, bevestigt dat het bestemmingsplan de toets aan het provinciale beleid heeft doorstaan. Uit de opmerkingen die reclamant maakt ten opzichte van de sturingsfilosofie en vitaliteit van kleine kernen kunnen wij geen ruimtelijk relevante argumenten destilleren die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan. Hierbij speelt een doorslaggevende rol dat het de op woningbouw gerichte bestemmingen volledig binnen het door de provincie als 'bestaand stedelijk gebied' aangewezen perceel zijn voorzien. Gelet hierop volgen wij de opmerking dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met artikel 2.2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ook niet.
Voor zover verwezen wordt naar andere locaties die als 'zoekgebied' zijn aangemerkt door de provincie merken wij nog op dat –conform Rijks- en Provinciaal beleid- herontwikkeling van een bestaande stedelijke functie de voorkeur heeft boven het omvormen van een niet-stedelijke functie in een zoekzone. Bovendien staan belemmeringen als archeologische waarden en spuitzones in verband met boomgaarden de verdere ontwikkeling van deze locaties in de weg. Dit is ook de reden dat de (in 2013 verlopen)prestatieafspraken met de KleurrijkWonen hierover niet tot verdere uitvoering van het plan hebben geleid.

Ad B

Omdat het regionale beleid is opgenomen in het provinciale beleid is er in de toelichting geen separate aandacht besteed aan de regionale structuurvisie uit 2004. De 'rode contouren' zijn hierin rondom bestaande stedelijke functies getrokken en laten op sommige plekken ruimte voor uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3.1 in de Toelichting). Aangezien de nieuwe woningen binnen de begrenzing van het terrein van het voormalige autodemontagebedrijf worden voorzien, wordt de 'rode contour' hiermee niet overschreden.
Voorts kan in dit kader nog worden gesteld dat uit het woningbehoeftenonderzoek blijkt dat er in de directe omgeving van het bouwplan voldoende vraag zal zijn om de woningen binnen de planperiode van 10 jaar af te zetten. Gelet op de vrije marktwerking in de woningmarkt, is het niet toegestaan om potentiële kopers van buiten de regio via regels in het bestemmingsplan te verbieden een woning in het gebied te kopen.

Ad C

In paragraaf 3.3 van de Toelichting wordt beschreven op welke wijze het gemeentelijk woningbouwprogramma in overleg en afstemming met de regiogemeenten in 2011 is aangepast naar maximaal 1.690 woningen. Voorafgaande aan de aanpassing bestond het gemeentelijk woningbouwprogramma uit circa 2.400 woningen. Er is dus in 2011 aanzienlijk geschrapt.
Bij de laatste evaluatie van de woningbouwprogrammering (behandeld in de raadsvergadering van 25 februari 2014) is geconstateerd dat –grotendeels vanwege de economische crisis- in de periode 2010 – 2013 slechts 218 woningen zijn opgeleverd. Het (in 2011 naar beneden bijgestelde) kwantitatieve woningbouwprogramma biedt daarmee tot 2020 dus nog ruimte voor de realisatie van 1.472 woningen. Dit is beduidend meer dan het aantal bouwtitels dat is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Geldermalsen (circa 500). Ontwikkelingen in naastgelegen gemeenten in de Regio Rivierenland zijn reeds betrokken in de regionale afstemming van het woningbouwprogramma. Gemeente Leerdam valt echter in een andere provincie en daarmee een andere afstemmingsregio. In het woningbehoefteonderzoek van Rigo wordt ook geen doorslaggevend belang gehecht aan vraag vanuit Leerdam welke noodzakelijk zou zijn om het voorliggend plan te onderbouwen.
Een bestemmingsplan geldt voor een periode van 10 jaar. Bij een gefaseerde ontwikkeling zal een gedeelte van de woningen pas in de periode na 2020 worden opgeleverd. Doordat de wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de voortgang van de realisatie van de eerste fase van 55 woningen, is de daadwerkelijke behoefte in

zoverre bepalend voor het al dan niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.
Met betrekking tot de kritiek op het woningbehoefteonderzoek van Rigo willen wij tot slot benadrukken dat een dergelijk onderzoek altijd een onderbouwde voorspelling op basis van expert judgement betreft en geen wiskundige berekening. Er kan nu eenmaal niet exact worden berekend hoeveel woningen noodzakelijk zijn om aan 'de behoefte' te voldoen. Daarom zijn in het rapport van Rigo meerdere onderzoeksmethodes toegepast, hetgeen resulteert in een bepaalde bandbreedte. De voorgenomen plannen passen binnen deze bandbreedte. De uiteindelijke woonkwaliteit en prijsstelling van de woningen (welke niet of beperkt in een bestemmingsplan worden geregeld) zijn bepalend voor de eindconsument (uit Rhenoy of van elders) om al dan niet tot de koop van een woning over te gaan. Wij blijven van mening dat het rapport van Rigo het voldoende aannemelijk maakt dat er in de planperiode van 10 jaar behoefte zal zijn of zal kunnen ontstaan aan de 55 en 25 woningen die dit bestemmingsplan gefaseerd mogelijk maakt.

Ad D
Het beleid van de gemeente is erop gericht in de kleinere kernen zoals Rhenoy vooral te bouwen voor de lokale behoefte. Dit is enigszins te reguleren door niet te veel woningen op de markt te brengen en goed te (laten) luisteren naar de wensen van de lokale woningzoekenden. Voor een kern als Rhenoy is een uitbreiding met 55 (maximaal 80) woningen een aanzienlijke uitbreiding en vestiging van buiten de direct omliggende dorpen kan in zekere mate verwacht worden. Gelet op het feit dat de woningmarkt een vrije markt is en de gemeente op dit gebied geen aanvullende voorwaarden mag stellen in het bestemmingsplan is dit ook niet te voorkomen. In dit kader waardeert de gemeenteraad wel de toezegging van de ontwikkelaar (zoals ook in het inspraakdocument verwoord) dat aan Rhenoy gebonden potentiële kopers als eerste in de gelegenheid zullen worden gesteld om tot aankoop van een woning over te gaan.
Daarbij wordt opgemerkt dat in Rhenoy sinds 1985 geen aanvullende woningbouw heeft plaatsgevonden. De bestaande woningvoorraad sluit niet aan op de behoefte van woningzoekenden in Rhenoy. Zoals in het rapport van Rigo is vermeld zal een deel van de gemigreerde huishoudens willen terugverhuizen naar Rhenoy als er meer woningaanbod is. Het te realiseren bouwprogramma speelt in op deze behoefte en onderscheidt zich van grotere ontwikkelingen die elders binnen de gemeente worden gerealiseerd. De voorziene uitbreiding draagt tevens bij aan de leefbaarheid in Rhenoy en het draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen.
De gemeente heeft een beleidsvrijheid in de keuze voor de specifieke locaties waar woningbouw wordt toegestaan. In deze afweging spelen meerdere factoren een rol. Een reden om het onderhavige terrein aan te wijzen als prioriteitslocatie is dat hierdoor een ongewenste bedrijfsbestemming kan komen te vervallen, en een ernstige bodemverontreiniging definitief kan worden gesaneerd. Dit is in het belang van een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van de leefomgeving.
Tot slot kan in dit kader nog worden vermeld dat in het coalitieakkoord 2014-2018 dat op 22 april in de raadsvergadering is behandeld wordt bevestigd dat de ontwikkeling van het voorliggende plan als prioriteit wordt gezien. Dit in tegenstelling tot de uitbreidingswijk bij het nabijgelegen Beesd waarvoor nog geen ontwerp bestemmingsplan in procedure was gebracht.

Ad E
Naar aanleiding van de zienswijze en bij nadere beschouwing van het stedenbouwkundig plan en de te verwachten vraag naar woningtypen is in overleg met de ontwikkelaar besloten de afwijkingsbevoegdheid voor gestapelde woningbouw geheel uit de regels te schrappen. De vermeende strijd met rechtszekerheid is hiermee niet meer aan de orde.

Ad F
Met betrekking tot het ontbreken van voldoende woningbehoefte wordt verwezen naar hetgeen onder 'Ad C' reeds is vermeld. Het opnemen van een fasering binnen het bestemmingsplan om enerzijds de bouwwerkzaamheden te concentreren en anderzijds te voorkomen dat (ondanks de in onze ogen voldoende aangetoonde woningbehoefte) onnodige directe bouwtitels ontstaan te voorkomen getuigt in onze ogen juist van een goede ruimtelijke ordening. Indien onverhoopt en onverwacht uiteindelijk niet het volledige plangebied kan worden afgezet, is er op deze wijze sprake van een waardevol groengebied voor het buurtschap dat aansluit op de naastgelegen groenstructuur. De ecologische en belevingswaarde hiervan is uiteraard hoger dan her en der verspreide, langdurig onbebouwde bouwkavels.
Aangezien de planregels voor Woongebied na wijziging van de bestemming van toepassing zullen zijn, is voldoende objectief voorzienbaar hoe het wijzigingsgebied alsdan wordt ingevuld.
Dat artikelen 4.5 lid c en d tot onduidelijkheid leiden bij Reclamant kunnen wij bij nadere bestudering begrijpen. Doel van deze artikelen is te borgen dat –conform gemeentelijke kaderstelling- ten minste 20

woningen worden gerealiseerd in de sociale sector (huur of koop). De ontwikkelaar heeft beoogd de tussenwoningen als zodanig aan te merken. Als gevolg van wijzigingen in het stedebouwkundig plan en de beperking van het aantal woningen per rijtje, is het mogelijk dat er slechts 18 of 19 tussenwoningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan beoogt dit toe te staan, mits er dan enkele hoekwoningen als sociale huur- of koopwoning worden ontwikkeld zodat er nog steeds tenminste 20 'goedkope' woningen worden gerealiseerd. Door artikel 4.5 lid d op een andere wijze te formuleren verwachten wij de onduidelijkheid weg te nemen. <u>Ad G</u> Naar aanleiding van de zienswijze en bij nadere beschouwing van het stedenbouwkundig plan en de te verwachten vraag naar woningtypen is in overleg met de ontwikkelaar besloten de afwijkingsbevoegdheid voor gestapelde woningbouw geheel uit de regels te schrappen. De eventuele gevolgen voor de parkeeroplossing bij gestapelde bouw behoeven daarom geen verdere bespreking. De aansluiting van het plangebied op de Lingedijk (en de Dorpsstraat) zal nog nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan dat de goedkeuring van de gemeente als (toekomstig) wegbeheerder behoeft. Binnen de regels van het bestemmingsplan is voldoende planologische ruimte om een verantwoorde aansluiting van het plangebied op de reeds bestaande openbare wegen te realiseren. Ook de afstand van 70 meter tot het kruisingsvlak van de Dorpsstraat en de Breezij –in combinatie met het aantal te verwachten verkeersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 5.9 van de Toelichting- vormt niet een zodanig onoplosbaar verkeersprobleem dat het bestemmingsplan niet vastgesteld zou kunnen worden.
Besluit
De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het betreft de mogelijke gevolgen bij realisatie van gestapelde woningen. Voorts wordt onderkend dat artikelen 4.5 onder c en d onvoldoende helder zijn geformuleerd. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijze wordt –onder vernummering van de volgende artikelen- artikel 7.3.2 uit de Regels verwijderd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt lid d van artikel 4.5 herschreven met als doel de onduidelijkheid weg te nemen: "*In afwijking van het bepaalde onder c, kan worden toegestaan dat maximaal twee tussenwoningen worden vervangen door hoekwoningen, mits deze worden uitgevoerd als sociale huur- of koopwoning"*

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast de in het vorige hoofdstuk beschreven wijzigingen in de toelichting worden bij de vaststelling geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingplan.

Ambtshalve wijzigingen toelichting
geen

Ambtshalve wijzigingen regels
geen

Ambtshalve wijzigingen plankaart
geen

De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2014, nummer 004,

besluit:

1. het ontwerp bestemmingsplan Rhenoy Noord d.d. januari 2014 met inachtneming van de Nota van Zienswijzen d.d. 20 mei 2014 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan Rhenoy Noord;
3. het beeldkwaliteitplan Rhenoy Noord d.d. 22 januari 2014 vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 1 juli 2014, nummer 20,
de griffier, de voorzitter,

Raadsvoorstel

Vergadering	:	1 juli 2014
Voorstelnummer	:	07.20
Registratienummer	:	14.007351
Portefeuillehouder	:	R.S. van Meygaarden
Afdeling	:	MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	:	3
B&W-datum/nummer	:	20 mei 2014, nummer 004
Commissie/datum	:	Grondgebied, 10 juni 2014
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Rhenoy Noord

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Rhenoy Noord en bijbehorend beeldkwaliteitplan.

Beslispunten

1. het ontwerp bestemmingsplan Rhenoy Noord d.d. januari 2014 met inachtneming van de Nota van Zienswijzen d.d. 20 mei 2014 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan Rhenoy Noord;
3. het beeldkwaliteitplan Rhenoy Noord d.d. 22 januari 2014 vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Inleiding

De herontwikkeling van het buiten gebruik geraakte terrein van het voormalig autodemontagebedrijf aan de noordzijde van Rhenoy staat reeds geruime tijd op de politieke agenda. Eind 2013 is uw raad geïnformeerd over het feit dat met de eigenaar van het terrein Story Beheer BV een samenwerkingsovereenkomst is gesloten omtrent het uitvoeren van de bodemsanering en het herontwikkelen van het terrein tot een nieuwe woonbuurt met een gefaseerde ontwikkeling van eerst 55 en later nog eens 25 woningen. Hiermee wordt tevens de ongewenste bedrijfsbestemming definitief gesaneerd.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanprocedure gestart. Op het voorontwerp bestemmingsplan en als reactie op de georganiseerde informatieavond (vierde kwartaal 2013) zijn 23 inspraakreacties ontvangen. Na beperkte aanpassing van het bestemmingsplan is het ontwerp hiervan formeel ter inzage gelegd. Dit heeft uiteindelijk één positieve reactie van het Waterschap en één negatieve zienswijze namens zeven huishoudens in de directe omgeving van het plangebied opgeleverd. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen wordt een voorstel gedaan over hoe met de zienswijze kan worden omgegaan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan (bijlage 1) –met inachtneming van de Nota van Zienswijzen (bijlage 2)- gewijzigd vast te stellen.

Omdat de huidige welstandsnota nog uit gaat van de bestaande (bedrijfs)situatie, wordt tevens voorgesteld het bijgevoegde beeldkwaliteitplan (bijlage 3) vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota zodat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aanvragen voor omgevingsvergunningen kan toetsen.

Beoogd effect

De transformatie van het buiten gebruik geraakte autodemontagebedrijf aan de Dorpsstraat 2-10 te Rhenoy planologisch faciliteren.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om woningbouw op de locatie van het autodemontagebedrijf mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om woningbouw toe te staan. Uitsluitend bedrijven (autodemontagebedrijven en vergelijkbare activiteiten) zijn toegestaan. Door wijziging van het bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk en behoort zware bedrijvigheid op deze locatie definitief tot het verleden.

1.2 Als gevolg van de transformatie naar woningbouw wordt een ernstige bodemverontreiniging gesaneerd.

De Provincie Gelderland heeft vastgesteld dat binnen het plangebied sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Door woningbouw op de locatie toe te staan, ontstaat enerzijds de noodzaak om de bodem daadwerkelijk te saneren om aan de strengere bodemkwaliteitseisen voor woningbouw te kunnen voldoen. Anderzijds worden met de bouw van de woningen middelen gegenereerd die de kosten voor de sanering kunnen dekken.

1.3 Het bestemmingsplan past in de beleidskaders van de gemeente Geldermalsen en voldoet aan de wet.

Voor een volledige onderbouwing van dit argument wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken. Vermeldenswaard zijn in ieder geval:

- het betreft een bedrijfslocatie binnen het dorp waar op grond van ruimtelijk beleid van gemeente en provincie prioriteit aan moet worden gegeven
- de direct bestemde woningen passen in het in laatstelijk in februari 2014 vastgestelde woningbouwprogramma en bijbehorende uitvoeringsprogramma
- in het coalitieakkoord 2014-2018 is Rhenoy Noord (De Oudenborch) als prioritaire woningbouwlocatie aangemerkt

1.4 Zienswijzen geven aanleiding tot beperkte aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Zoals in de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Aanpassingen nader is uitgewerkt, is er één (negatieve) zienswijze ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan. Deze is ingediend namens een zevental huishouden die voornamelijk in de directe omgeving van het plangebied wonen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de genoemde nota (bijlage 2).

Indieners van de zienswijze kunnen zich niet verenigen met het aantal woningen dat wordt toegestaan en de wijze waarop deze binnen het plangebied worden geprojecteerd. Vooral de rijwoningen tussen het centrale pleintje en de bestaande woningen vormen een doorn in het oog van de indieners van de zienswijze. Binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en de samenwerkingsovereenkomst is het niet mogelijk om de plannen zodanig aan te passen dat indieners van zienswijzen tevreden zullen zijn. Wel wordt voorgesteld enkele beperkte wijzigingen door te voeren: gestapelde woningen worden niet meer toegestaan en de

wijzigingsbevoegdheid voor de tweede fase is strakker geformuleerd. Deze wijzigingen zijn overigens besproken met en akkoord bevonden door de ontwikkelende partij.

2.1 Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. De gemeenteraad kan besluiten hiervan af te wijken indien het verhaal van de kosten 'anderszins' is verzekerd. Dit is geregeld via de anterieure overeenkomst waarvan de zakelijke beschrijving als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

3.1 Het beeldkwaliteitplan biedt handvaten voor toetsing van bouwplannen door de commissie ruimtelijke kwaliteit.
De huidige welstandsnota is voor het plangebied afgestemd op de aanwezige bedrijfsbebouwing. In het kader van de verlening van omgevingsvergunningen zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hieraan moeten toetsen. Om te voorkomen dat elk advies negatief zal zijn omdat het niet voldoet aan de verouderde kaders voor een bedrijfsbestemming is een aanvullend toetsingkader nodig.
Het beeldkwaliteitplan (bijlage 3) geeft een helder beeld van de ruimtelijke kwaliteit die wordt gewenst. Hierbij worden harde regels en inspiratiekader meegegeven op basis waarvan de uitwerking van individuele bouwplannen kan plaatsvinden. Dit biedt bij de beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit mogelijkheden om 'in de geest van het kader' waar nodig veel waarde te hechten aan bepaalde stedenbouwkundige of architectonische elementen en waar mogelijk iets meer vrijheid te bieden. Dit uiteraard zo lang het gewenste totaalbeeld maar bereikt wordt.

3.2 Inspraakreacties hebben niet geleid tot wijziging van het ontwerp van het beeldkwaliteitkader.
Evenals het bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitkader ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen is slechts door een enkeling gebruik gemaakt. De reactie betrof met name een vraag over het toegestane materiaalgebruik, deze vraag is al in de inspraaknota beantwoord. Er is daarom geen reden om het beeldkwaliteitkader te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

Kanttekeningen
1.1 Vaststelling van het bestemmingsplan legt beslag op een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma
In de raadsvergadering van november 2011 is het woningbouwprogramma tot 2020 vastgelegd. In februari 2014 heeft de laatste bijstelling en aanpassing van het uitvoeringsprogramma plaatsgevonden. De direct bestemde woningen passen in het vastgestelde woningbouwprogramma. Voor de woningen onder de wijzigingsbevoegdheden geldt dat deze pas mogelijk zijn indien –na de periodieke evaluatie- het woningbouwprogramma hiervoor ruimte biedt. Dit betekent dat op grond van marktontwikkelingen te zijner tijd extra woningen aan het programma moeten worden toegevoegd, óf dat overwogen moet worden 'contingenten' te verschuiven. In het laatste geval zal niet alleen in de markt concurrentie tussen de plannen ontstaan, maar ook binnen het totaal van de politiek vast te stellen woningbouwprogrammering. Hierbij zal meegewogen moeten worden dat aan het project Rhenoy Noord vanwege de bodemsanering en het feit dat het een inbreidingslocatie betreft veel prioriteit moet worden toegekend.

2.1 Notariële vastlegging van de overeengekomen zekerheden moet hebben plaatsgevonden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar zekerheden zal bieden ten gunste van de gemeente. De notariële vastlegging hiervan loopt –gelet op de doorlooptermijnen voor het aanleveren van raadsvoorstellen- deels gelijk op met de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien onverhoopt blijkt dat notariële vastlegging vertraging oploopt en op 1 juli 2014 nog niet is gerealiseerd, zal de vaststelling van het bestemmingsplan moeten worden uitgesteld tot de vergadering van september.

Financiën

De ontwikkeling van het gebied gebeurt geheel voor rekening en risico van Story Beheer BV met wie een anterieure samenwerkingsovereenkomst is gesloten. In deze overeenkomst is ook de vergoeding van de gemeentelijke uren voor de begeleiding van het project vastgelegd. De gemeente is geen risico- of kostendragende partij. Voor het verlenen van omgevingsvergunningen zullen de reguliere leges worden geheven.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak geboden op het ontwerp bestemmingsplan. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Planning

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een gewijzigd vastgesteld plan zes weken na vaststelling worden gepubliceerd, na een beroepstermijn van 6 weken zal het vervolgens in werking treden. De planning van Story Beheer BV is erop gericht daarna zo spoedig mogelijk met de start van de bouw te beginnen.

Afgesproken is dat over routering van het bouwverkeer ten behoeve van de bodemsanering en het daadwerkelijk bouwen van de woonbuurt vooraf met de gemeente contact zal worden gezocht.

Evaluatie

Niet van toepassing; op basis van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

Advisering raadscommissie

De commissie grondgebied adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk te agenderen.

Bespreekpunten:

- PvdA en D66 willen graag een advisering over het raadsvoorstel in het licht van de gevolgen voor de grondexploitatie van de gemeente Geldermalsen.
- VVD en D66 willen graag voor het vaststellen van dit raadsvoorstel een discussie met de gehele raad over de gevolgen voor de grondexploitatie van de gemeente Geldermalsen.
- Leefbaar Geldermalsen wil dat er in drie fasen in plaats van in twee fasen wordt gebouwd.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Beroep bij de Raad van State	Tijd	Middel	6 mnd. vertraging	1	Accepteren en goed verweer voeren.
Concurrentie andere gemeentelijke woningbouwprojecten	Geld (grondexploitatie)	Beperkt	Onbekend	2	Promotie De Plantage niet laten verslappen.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,

de secretaris, J.C. Steurrijs

de burgemeester, Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

Vergadering Gemeenteraad

Datum 01/07/2014 Nr. besl. 20

Raadsstuk nr. 07.20 Afd. MRO outs.

Beslissing:

- ☐ Voorstel Presidium aangenomen
- ☒ Voorstel B en W aangenomen met 14 (Db, CDA, SGP + Lb) tegen 7 (PvdA, D66 en VVD) stemmen.
- ☐ Initiatiefvoorstel aangenomen
- ☐ Aangenomen voor kennisgeving
- ☐ Aangehouden
- ☐ Af te handelen volgens procesgang
- ☐ _____