

Collegevoorstel

Zaaknummer 1342001

Onderwerp:

Vaststelling gewijzigd wijzigingsplan Killesteijn II Lexmond

Betrokkenheid raad: Informeren via besluitenlijst

Betrokkenheid pers: Informeren via besluitenlijst

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Steller: Sander de Kluijver

Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Datum collegebesluit: 18-02-2025

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het wijzigingsplan met de plannaam 'Killesteijn II, Lexmond' en met de planidentificatie NL.IMRO.1961.WPLXKillesteijnII-VA01 met de bijbehorende bestanden, conform de nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 4 oktober 2022.

Inleiding

De gemeente Vijfheerenlanden is voornemens deze locatie tussen de Killesteijnstraat en Kortenhoevensedijk in Lexmond, in samenwerking met woningcorporatie Fien Wonen en een marktpartij, te ontwikkelen.

Medewerking aan het plan is mogelijk via in het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik' opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder artikel 48.5 'Wijzigingsgebied 3'. De wijzigingsbevoegdheid maakt het voor het college B&W mogelijk om, binnen bepaalde voorwaarden, de gronden binnen het aangeduide wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 16 woningen met tuinen en eventuele bijgebouwen, de realisatie van een groenvoorziening met speelmogelijkheden, de aanleg van parkeerplaatsen en de aanleg van een waterlichaam.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.



In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze'. Eveneens zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. De zienswijzen, de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn samengevat in de 'Nota beantwoording zienswijze'. Na afloop van de zienswijzetermijn zijn mede naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen en zienswijzen diverse wijzigingen doorgevoerd in voorliggend plan. De beoordeling, afstemming en verwerking van de wijzigingen zijn een verklaring van de geruime tijd die het heeft geduurd om het plan ter vaststelling voor te leggen aan het college B&W.

Het college heeft naar aanleiding van het risico ten aanzien van nadeelcompensatie op 17 december jl. besloten het vaststellingsbesluit aan te houden en verzocht een risicoanalyse nadeelcompensatie toe te voegen als bijlage bij het collegevoorstel. Deze analyse is toegevoegd als bijlage bij voorliggend voorstel. Zodoende kan het college B&W dit risico meewegen in haar besluitvorming. Het plan wordt opnieuw ter besluitvorming aangeboden aan het college B&W. Het college B&W wordt gevraagd om het gewijzigde wijzigingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

- goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De "Nota beantwoording van zienswijze" geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.

Ingevolge artikel 3.9a lid 1 Wro is de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De inzagetermijn heeft geleid tot twee zienswijzen. Deze zijn beantwoord in de "Nota beantwoording van zienswijze", de Nota is bijgevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aan te passen, de doorgevoerde aanpassingen zijn samengevat in de "Nota beantwoording zienswijze".

1.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen verbeteren de kwaliteit van het plan en maakt deze overeenkomstig huidige regelgeving

De wijzigingen zijn redactioneel en/of ondergeschikt van aard, er is geen sprake van een ander plan. Hierdoor is het opnieuw ter inzage moeten leggen van het ontwerpwijzigingsplan niet aan de orde. De ambtshalve wijzigingen zijn samengevat in de "Nota beantwoording zienswijze".

2.1 Het plan voldoet aan de wijzigingsregels

Het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik' kent in artikel 48.5 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van het wijzigingsgebied te wijzigingen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer. (Strikt genomen voorziet de wijzigingsbevoegdheid enkel in de bestemmingswijziging van de agrarische gronden binnen het wijzigingsgebied, maar dat wordt beschouwd als kennelijke verschrijving.)



2.2 De bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, de VRU, het Waterschap Rivierenland en andere vooroverlegpartners. Naar aanleiding van de vooroverleg van het Waterschap zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het plan.

3.1 De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden vastgesteld.

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

Risicoparagraaf

2.1 De ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied is suboptimaal

In het kader van voorliggende wijzigingsprocedure is veelvuldig overleg geweest met de naburige grondeigenaar om over diens grond, ten oosten van het plangebied, een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen richting de Kortenhoeveneseweg. Zodoende hoeft het autoverkeer vanuit het plangebied niet helemaal door de wijk heen te rijden om de wijk uit te komen. Dit wordt ook aangestipt in de zienswijze. Daarbij komt ook nog het argument voor een goede bereikbaarheid van het plangebied voor de nooddiensten. De veiligheidsregio Utrecht (VRU) onderkent in haar vooroverlegreactie de suboptimale bereikbaarheid van het plangebied door de nooddiensten. In voorliggend plan wordt niet aan de bereikbaarheidsrichtlijnen van de nooddiensten voldaan. Een tweede ontsluitingsweg is wenselijk, maar behoort ten tijde van de vaststelling van voorliggend plan nog niet tot de mogelijkheden. In het kader van de planontwikkeling is een pragmatische oplossing voorgesteld waarbij zoveel mogelijk aan de bereikbaarheidsrichtlijn wordt voldaan. Bij het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met de minimale wegbreedte en bochtstralen die nodig zijn voor de nooddiensten om zich binnen het plangebied te kunnen manoeuvreren. Laatstgenoemde is gelet op de beperkte mogelijkheden die er zijn de meest pragmatische oplossing. Met dien verstande dat het aanbrengen van een keerlus in het plangebied, om het draaien en keren te vergemakkelijken, ten kosten van het groen- of woonperceel niet als realistisch alternatief wordt gezien.

Het college wordt gevraagd om een bestuurlijke afweging te maken of ze voorliggend plan met een suboptimale bereikbaarheid wil vaststellen. Met dien verstande dat er gevorderde onderhandelingen lopen met de bewuste grondeigenaar om ten oosten van het plangebied een tweede ontsluiting voor wegverkeer en langzaam verkeer te creëren.



2.2 Het geluidsmodel in het akoestisch onderzoek bevat een extra bouwblok

De omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) merkt op dat er in het geluidsmodel van het akoestisch onderzoek, ten opzichte van de schetsverkaveling uit de ruimtelijke onderbouwing, een extra bouwblok aan de zuidkant van het plan is opgenomen. In dit geval gaat het om een bouwblok van een nieuwe twee-onder-een-kapper naast Killesteijnstraat 48. De bouw van de twee-onder-een-kapper is planologisch gezien al mogelijk gemaakt in het moederplan 'Kernen Zederik' en maakt formeel gezien geen onderdeel uit van het plangebied. Desondanks wordt de nieuwbouw van deze twee-onder-een-kapper meegenomen bij de woningbouwontwikkeling Killesteijn II. Zodoende kan verklaard worden waarom er een verschil is tussen het aantal bouwblokken in de ruimtelijke onderbouwing en het geluidsmodel van het akoestisch onderzoek. De conclusies van het akoestisch onderzoek blijven onverminderd overeind en worden onderschreven door de ODRU. De geluidsbelasting blijft onder de voorkeurswaarde en er zijn geen extra geluidswerende voorzieningen nodig.

Dit punt vormt geen risico voor de houdbaarheid van het plan aangezien de conclusies onverminderd overeind blijven. Het zorgt hoogstens voor wat verwarring. Mochten reclamanten dit punt aangrijpen in hun beroep kan dit vrij eenvoudig uitgelegd worden. Dit risico is beperkt. Reclamanten hebben in de zienswijze geen woord hierover gerept.

2.3 De realisatie van een speeltuin nabij de woningen kan betekenen dat er in de toekomst mogelijk overlast hiervan wordt ondervonden door omwonenden

Het is op voorhand duidelijk dat met de korte afstand tussen de speeltuin en de woningen de toekomstige bewoners geluidsoverlast gaan ervaren van spelende kinderen. Het stemgeluid van spelende kinderen en van de bal die tegen het hek of muur wordt geschopt, levert nu eenmaal hoge piekwaarden op. Dat zorgt voor enige geluidsoverlast; dat is hier een gegeven. Een realistische benadering is om de nieuwe bewoners bewust te maken van het feit dat ze naast een speelplaats komen te wonen waar sprake kan zijn van enige geluidsoverlast. De ontwikkeling van de speeltuin vormt integraal onderdeel van voorliggende planontwikkeling. Zodoende is het voor een ieder duidelijk dat het uitgangspunt, van meet af aan is, om een speeltuin naast de woningen te realiseren.

2.4 Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren

Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Er zijn tegen het ontwerpwijzigingsplan twee zienswijzen ingediend. In de 'Nota beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen van reactie voorzien. Voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan is de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 met



de indiener van de zienswijze besproken. De verwachting is dat er geen beroep zal worden ingesteld, echter dit is nooit uit te sluiten. Een eventueel beroep betekent vertraging in de uitvoering van voorliggende woningbouwontwikkeling.

2.5 Planschadeclaims komen voor risico en rekening van de gemeente

Er is bewust voor gekozen om het planschaderisico niet bij de ontwikkelaar neer te leggen. (Onder de Omgevingswet spreken we niet meer van planschade, maar van nadeelcompensatie, maar voor de vertrouwdsheid worden deze termen nog door elkaar heen gebruikt.) Aangezien de ontwikkelaar dit risico in mindering zou brengen op de grondprijs (grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied is in bezit van de gemeente). Mocht er sprake zijn van eventuele planschade dan zal dat in mindering worden gebracht op de verkoopopbrengsten van de gronden. In het kader van voorliggend wijzigingsplan is een quickscan nadeelcompensatie opgesteld. Uit deze quickscan blijkt dat er sprake is van een planologisch nadeel bij enkele objecten. Er is bij laatstgenoemde gevallen een schatting gemaakt van de vergoedbare planschade. Dit resulteert in een beperkt geldbedrag 'vergoedbare planschade' (ter hoogte van € 12.000) aangezien voorliggende ontwikkeling, in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, reeds was voorzien in het moederplan 'Kernen Zederik' uit 2013 (en diens voorganger) en de bedrijfsvoering mogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven door deze ontwikkeling niet worden ingeperkt.

In de quickscan nadeelcompensatie is niet de suboptimale bereikbaarheid van de bestaande woningen/bedrijven door de nooddiensten meegenomen. De wijkontsluitingsweg (Killesteijnstraat) wordt op de uitlopers bij het plangebied na niet aangepast. Op basis van de voorlopige inrichtingstekening van de openbare ruimte bij voorliggend plan kan geconcludeerd worden dat de bereikbaarheid niet verslechterd en mogelijk iets beter wordt. Ervan uitgaande dat de toekomstige en huidige bewoners in en rondom het plangebied netjes binnen de parkeervakken parkeren en niet de rijbaan (deels) blokkeren. De doodlopende weg tegenover Killesteijnstraat 40 t/m 48 even wordt een fractie breder (5,3 m naar 5,5 m), maar dat maakt voor de bereikbaarheid van deze woningen geen wezenlijk verschil. De doodlopende weg langs de oostgevel van Killesteijnstraat 45 richting de oprit van Killesteijnstraat 55 wordt fors breder. Dat is op sommige delen 3 m breder en wordt verbreed naar een rijbaanbreedte tussen 5,5 en 6m. Wat dat betreft wordt de bereikbaarheid van de bestaande woningen in het rijtje Killesteijnstraat 51 t/m 59 (oneven) mogelijk iets beter. Het is en blijft een doodlopende hoek/uitloper van de Killesteijnstraat. Het planschaderisico voor de bestaande woningen/bedrijven rondom het plangebied is wat betreft de suboptimale bereikbaarheid van de nooddiensten nihil.

Het risico dat een claim nadeelcompensatie wordt ingediend is niet te berekenen, maar de rechtmatigheid van de claim en het schadebedrag wel. De algemene conclusie is dat het nadeelcompensatierisico beperkt is. Het college zal met de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan en bijbehorende grondverkoopovereenkomst dit risico aanvaarden.



Gevolgen voor mensen met een beperking

Vervolg

Indien het college het wijzigingsplan vaststelt zal het vaststellingsbesluit op wettelijke voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Vervolgens zal het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen voor beroep. Indien er in deze periode geen beroep wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt ingediend zal het wijzigingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk in werking treden.

Financiële paragraaf

Gelijktijdig met dit collegevoorstel wordt er in het college besloten over de ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar en woningcorporatie. Op dergelijke wijze worden de kosten de planontwikkeling verhaald. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de gemeente. Er is een planschade risicoanalyse gemaakt, zodat op voorhand het planschaderisico inzichtelijk is. Het risico dat een claim nadeelcompensatie wordt ingediend is niet te berekenen, maar de rechtmatigheid van de claim en het schadebedrag wel. De algemene conclusie is dat het nadeelcompensatierisico beperkt is.

Participatieparagraaf

Duurzaamheidsparagraaf

De nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd en conform de BENG-eisen uit het Bbl gebouwd. Deze woningbouwontwikkeling zal ten koste gaan van een (grotendeels) braakliggend groen terrein aan de rand van de woonwijk en het bedrijventerrein. Dit groene karakter zal grotendeels verdwijnen met voorliggende ontwikkeling, daar ook het parkeren op maaiveld veel ruimte in beslag neemt. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken waar mogelijk groen kan worden toegevoegd. In het noorden van het plangebied wordt een grote plas met water aangelegd. Dat is noodzakelijk voor de vereiste watercompensatie en levert gelijktijdig ook een positieve bijdrage aan de beeldkwaliteit van de locatie en het tegengaan van eventuele hittestress in de nabije omgeving. Binnen het plan wordt voorzien in een vervangende speelvoorziening van vergelijkbare kwaliteit en omvang, zodoende kan deze voorziening duurzaam in stand worden gehouden.

Communicatieparagraaf

Het wijzigingsplan zal volgens de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Betreft het een beleidsregel of verordening



Besluit college

Het college besluit conform het voorstel.

Aanvullend hierop besluit het college zich actief in te zetten om te komen tot een betere bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten via twee toegangswegen. Het college onderkent dat er in de huidige situatie sprake is van een veiligheidsrisico op het gebied van bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Bijlagen

20240828 conceptontwerp inrichting openbare ruimte.pdf (original), 20241205

r_NL.IMRO.1961.WPLXKillesteijnII-VA01.pdf (original), 20241205

t_NL.IMRO.1961.WPLXKillesteijnII-VA01.pdf (original), 20241205

v_NL.IMRO.1961.WPLXKillesteijnII-VA01.pdf (original), 20250205 Risicoanalyse

nadeelcompensatie_QuickScan_Killesteijn (definitief).pdf (original), Bijlage 1 bij de regels -

Stedelijke zones.pdf (original), Bijlage 1 bij de toelichting - Akoestisch onderzoek wegverkeer

Killestein II 06-03-2023.pdf (original), Bijlage 2 bij de toelichting - Verkennend

bodemonderzoek Killesteijn II 28-02-2023.pdf (original), Bijlage 3 bij de toelichting -

Quickscan Wet natuurbescherming Killesteijn II 18-01-2023.pdf (original), Bijlage 4 bij de

toelichting - AERIUS Memo Killesteijn II Lexmond 04-11-2024.pdf (original), Bijlage 5 bij de

toelichting - Archeologisch onderzoek Killesteijn II versie 1.1 03-03-2023.pdf (original), Bijlage

6 bij de toelichting - Waterparagraaf wijkontwikkeling Killestein II in Lexmond 06-05-2024.pdf

(original), Bijlage 7 bij de toelichting - Nota beantwoording zienswijzen.pdf (original),

Collegevoorstel Vaststelling gewijzigd wijzigingsplan Killesteijn II Lexmond.docx (original)

