



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017 nummer 004,

besluit:

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' d.d. februari 2017 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de Nota van Zienswijzen d.d. 9 mei 2017;
- 2) Het geringe restrisico door het mogelijk maken van woningen binnen de 100% letaliteitszone vanaf de aardgastransportleiding te accepteren;
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 juni 2017, nummer 07,
de griffier, de voorzitter,

B/a



Raadsvoorstel

Vergadering	: 27 juni 2017
Voorstelnummer	: 06.07
Registratienummer	: 17.007160
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 6
B&W-datum/nummer	: 9 mei 2017, nummer 004
Commissie/datum	: Grondgebied, 6 juni 2017
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'

Beslispunten

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' d.d. februari 2017 gewijzigd vaststellen, met inachtneming van de Nota van Zienswijzen d.d. 9 mei 2017 en het Beeldkwaliteitsplan;
- 2) Accepteren van het geringe restrisico door het mogelijk maken van woningen binnen de 100% letaliteitszone vanaf de aardgastransportleiding;
- 3) Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'.

Inleiding

In 2009 is voor de ontwikkeling van de woonwijk De Plantage de Structuurvisie De Plantage vastgesteld. Op basis van deze Structuurvisie worden voor verschillende deelgebieden van De Plantage bestemmingsplannen in procedure gebracht. In september 2010 heeft u het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' vastgesteld. In dit plangebied worden nu al enkele jaren woningen gerealiseerd. Door de continue bouwstroom is het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' binnen enkele jaren volgebouwd. Om de bouwstroom te continueren, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan aan u voor te leggen.

Besluitgeschiedenis

- De Structuurvisie De Plantage is op 31 maart 2009 vastgesteld;
- Het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' is in september 2010 vastgesteld.

Beoogd effect

Voorzien in de woningbehoefte door het realiseren van een woonwijk met een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Argumenten

1.1) *Het plangebied voor de tweede fase van De Plantage ligt ten zuiden van het inmiddels gedeeltelijk gerealiseerde plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest';*

Bij de begrenzing van het nieuwe deelplan is ervoor gekozen om een zo logisch mogelijk vervolg te geven aan het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest'. Bij de rotonde Rijkstraatweg – Noorderhof valt een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'. Dat is noodzakelijk, omdat woningen hier worden gerealiseerd op de bestemming 'Water'. De indeling van het cluster is vanwege de aangepaste woningbehoefte gewijzigd.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bentinckshof en de daarlangs gelegen singel. Aan de westzijde wordt het bestemmingsplan begrensd door de Rijkstraatweg. De bestaande woning aan Rijkstraatweg 74 is opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de zuidzijde loopt het plangebied door tot aan de Blankersteweg. Aan de oostzijde loopt het plangebied tot aan de zuidzijde van de plas in de eerste fase. Een strook rondom de plas wordt opgenomen in het bestemmingsplan om een ontsluitingsweg te kunnen realiseren.



Op de luchtfoto is het plangebied met rood ingetekend:



1.2) Het realiseren van 188 woningen past in het Uitvoeringsprogramma woningbouw;

In het Uitvoeringsprogramma woningbouw dat geldt tot 2024 zijn voor De Plantage Zuidwest 188 woningen opgenomen. In dit bestemmingsplan worden ook acht woningen mogelijk gemaakt uit vlek 19. Vlek 19 valt in het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' en heeft hierin gedeeltelijk de bestemming 'Water'. De planvorming voor deze vlek is gewijzigd, zodat woningbouw op de bestemming 'Water' is gepland. Omdat het geldend bestemmingsplan woningbouw hier niet mogelijk maakt, wordt deze vlek meegenomen in het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest'.

Het bestemmingsplan geldt voor een periode van tien jaar, dus tot 2027. Om de bouwstroom te continueren is het noodzakelijk om extra woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken voor de periode na 2024. In overleg met de provincie is in het bestemmingsplan daarom een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor 150 woningen. Uitgaande van een bouwstroom van 50 woningen per jaar na 2024 worden er 150 woningen mogelijk gemaakt door middel van de uitwerkingsbevoegdheid. Voorwaarden hierin zijn onder andere dat deze 150 woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en dat een start is gemaakt met de bouw van 167 woningen in het plangebied. Dit is een garantie richting de provincie dat we pas gebruik maken van de uitwerkingsbevoegdheid als de behoefte aan deze extra woningen aanwezig is.

1.3) In het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' worden vijftig extra sociale huurwoningen mogelijk gemaakt;

Vanwege de behoefte aan goedkope woningbouw worden er vijftig extra woningen voor sociale woningbouw mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat deze woningen buiten de regionale afspraken vallen over het Uitvoeringsprogramma, omdat met deze extra behoefte bij het maken van de regionale afspraken geen rekening kon worden gehouden. Deze woningen komen dus bovenop de 196 woningen die wel zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma woningbouw.

1.4 In het ontwerpbestemmingsplan worden in totaal 396 woningen mogelijk gemaakt;

Op basis van de hierboven vermelde argumenten kan de volgende rekensom worden gemaakt voor het woningbouwprogramma in het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest':



- Uitvoeringsprogramma woningbouw tot 2024 incl. cluster 19	188 + 8 =	196
- Uitwerkingsbevoegdheid na 2024		150
- Sociale huurwoningen		50
TOTAAL		396

1.4) De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond door het uitvoeren van verschillende onderzoeken;

Om de bestemmingsplanprocedure op te kunnen starten, moet de uitvoerbaarheid aangetoond zijn. Een aantal onderzoeken waren al uitgevoerd voor het gehele plangebied (archeologie, bodem), dus deze aspecten hoefden niet nader onderzocht te worden. Bij een aantal aspecten, zoals flora & fauna, externe veiligheid en de spuitzone, zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dus voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

1.5) Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 17 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen zijn van instanties, namelijk de Gasunie, de Veiligheidsregio en het Waterschap. Eén zienswijze is van een particulier. Deze zienswijzen leiden tot ondergeschikte wijzigingen in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen, deze voorgestelde wijzigingen zijn beperkt. De Nota van Zienswijzen is bijgevoegd.

2.1) In het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' loopt een aardgastransportleiding;

In het bestemmingsplan worden in het invloedsgebied van de aardgastransportleiding woningen mogelijk gemaakt. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet daarom het groepsrisico verantwoord worden. Het plangebied ligt deels binnen de 100% letaliteitscontour van de leiding. Vanuit de Veiligheidsregio worden daarom een aantal maatregelen voorgesteld, die gedeeltelijk in het bestemmingsplan zijn geborgd. Bij het bouw- en woonrijp maken wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de gasleiding. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met vluchtroutes. Binnen een zone van 50 meter vanaf de aardgastransportleiding worden nieuwe bijzonder kwetsbare objecten niet toegestaan. Een nieuw kwetsbaar object is bijvoorbeeld een peuterspeelzaal. Hoewel er aanvullende maatregelen worden genomen en hiermee het groepsrisico voldoende is verantwoord, resteren er restrisico's. Hoewel de kans op een calamiteit zeer klein is, kan het voorkomen hiervan niet geheel worden uitgesloten. U dient derhalve in te stemmen met het aanwezige restrisico.

3.1) Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk;

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop kan worden gebouwd. Artikel 6.12 lid 2 geeft aan dat van deze algemene regel kan worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Voor het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' geldt dat hiervoor een samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars wordt afgesloten voor de tweede fase. Binnen de gemeentelijke begroting is voor dit project een grondexploitatie opgenomen. Het verhaal van kosten is dus via de samenwerkingsovereenkomst geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

2.1) Vanwege de ligging langs de Rijksstraatweg is een ontheffing hogere geluidswaarde noodzakelijk;

Voor het aspect geluid is een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat bij 23 woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het concept besluit hogere geluidswaarde ter inzage gelegen. Het college is hiervoor het bevoegd gezag. Het college heeft in haar vergadering van 9 mei 2017 de ontheffing hogere geluidswaarde verleend.



Effecten GNL-fusie

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in totaal 396 woningen op te richten. Dit legt beslag op het Uitvoeringsprogramma van de gemeente Geldermalsen. Na 1 januari 2019 leggen deze woningen beslag op het Uitvoeringsprogramma van de nieuwe gemeente West Betuwe.

Duurzaamheidsparagraaf

Op basis van de Duurzaamheidsvisie wordt in het plangebied van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' gasloos gebouwd.

Financiën

Uitvoering van het bestemmingsplan 'De Plantage Zuidwest' vindt plaats binnen het hiervoor beschikbare budget. Met de projectontwikkelaars wordt voor dit plangebied een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

Uitvoering

Zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gestart met het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Er wordt gestart aan de westzijde, omdat er opties zijn op kavels die wij hier verkopen.

Planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door het stedenbouwkundig bureau het vastgestelde bestemmingsplan opgesteld. Als dit bestemmingsplan door de gemeente is geaccordeerd, wordt de beroepstermijn opgestart. Als geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Evaluatie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gekeken naar de ervaringen met het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest'. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan. Ook dit bestemmingsplan wordt geëvalueerd als de derde fase wordt opgestart.

Advisering raadscommissie(s)

De commissie is akkoord met het voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 27 juni 2017.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen verzoek om voorlopige voorziening en toekennen hiervan	Extern	Klein	Groot	Dit is een wettelijk recht.
Indienen beroepschrift	Extern	Klein	Klein	Dit is een wettelijk recht.

Vergadering Gemeenteraad

Datum 27-6-2017 Nr. besl. 004

Raadsstuk nr. 07 Afd. RO ontw.

Beslissing:

Voorstel Presidium aangenomen

Voorstel B en W aangenomen

Initiatiefvoorstel aangenomen

Aangenomen voor kennisgeving

Aangehouden

Af te handelen volgens procesgang

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

Unaniem aangenomen
B/a