



Agendapunt : 6
Raadsvergadering : 18 augustus 2010
Kenmerk : SO\DKramer, JvdBergh
Portefeuillehouder : C. van Rhee – Oud Ammerveld
Begrotingsprogramma : 5
Onderwerp : Bestemmingsplan Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2' overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* d.d. 07-06-2010.
De digitale versie van dit plan beschikbaar stellen onder NL.IMRO.0281.BP00005-0301.
2. Besluiten over de zienswijzen, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage *Advies hoorcommissie* d.d. 07-06-2010.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Voor de ontwikkeling van Passewaaij (zuid) is in 1995 het bestemmingsplan Passewaay Zuid vastgesteld (in werking getreden in 1996). Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een groot deel van Passewaaij mogelijk. Inmiddels zijn op buurt 7 na alle buurten ontwikkeld en bewoond. De momenteel gewenste ontwikkeling van buurt 7 past op een aantal punten niet in het geldende bestemmingsplan Passewaaij Zuid.

Dit betreft het aantal van 585 woningen (toegestaan is 450), de verhoging van het percentage te bouwen appartementen, de realisatie van een JOP en het vergroten van het bouwoppervlak van het multifunctioneel centrum. Omdat de uitvoering hiervan is voorzien, voordat het integrale bestemmingsplan voor Passewaaij in werking treedt (Tiel Zuid, dat momenteel ook wordt opgesteld en naar verwachting in 2011 gereed is), is het voorliggende bestemmingsplan separaat in procedure gebracht. Voor de uiteindelijke inwerkingtreding van het (ieder) bestemmingsplan is een raadsbesluit noodzakelijk.

Beoogd effect

De realisatie van de tweede fase van Passewaaij buurt 7 mogelijk maken.

Argumenten

1. *Dit bestemmingsplan is nodig voor de uitvoering van de tweede fase van buurt 7 in Passewaaij.* Hiermee worden appartementen, het multifunctioneel centrum en de jongeren ontmoetingsplaats planologisch gefaciliteerd. De wijziging die wordt voorgesteld, betreft een verduidelijking van de toelichting.

2. *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bouwplannen zijn voorgenomen. Dit is niet nodig wanneer het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is. Met de ontwikkelaar van buurt 7 is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

Kantttekeningen

n.v.t.



Draagvlak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 1 maart 2010 onder het plannummer NL.IMRO.0281.BP00005-0201. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn behandeld door een uit de commissie Ruimte afgevaardigde hoorcommissie. Deze heeft op 7 juni 2010 advies uitgebracht, waarin op één onderdeel een wijziging wordt voorgesteld, namelijk een verduidelijking van de toelichting ten aanzien van de locatie van het MFC. Het advies van de hoorcommissie is in de bijlage opgenomen.

Aanpak/uitvoering

Binnen twee weken na (ongewijzigde) vaststelling moet het besluit van de gemeenteraad bekend worden gemaakt. Daarna ligt het plan zes weken ter inzage (beroepstermijn Raad van State). Mits geen beroep met *voorlopige voorziening* is aangevraagd bij de Raad van State, aansluitend inwerkingtreding.

In iedere fase van een digitaal bestemmingsplan krijgt het een nieuw plannummer (IDN). Dit is wettelijk verplicht. Hieronder vindt u de plannummers voor de verschillende fasen van dit bestemmingsplan:

Ontwerp bestemmingsplan: NL.IMRO.0281.BP00005-0201

Vastgesteld plan: NL.IMRO.0281.BP00005-0301

Onherroepelijk plan: NL.IMRO.0281.BP00005-0401

Communicatie

Het raadsbesluit (met Advies hoorcommissie) wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd. Zie ook onder *Aanpak/uitvoering*.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Bijlage(n)

1. Besluit college d.d. 17 februari 2010, nr. A2;
2. Bestemmingsplan *Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2* (NL.IMRO.0281.BP00005-0201);
3. Advies hoorcommissie (vs 1.0, d.d. 07-06-2010);
4. memo d.d. 24 juni 2010 inzake raadvraag bestemmingsplan *Passewaay Zuid - buurt 7*;
5. aanvulling toelichting t.b.v. het raadsbesluit bestemmingsplan *Passewaay Zuid - buurt 7*.

de gemeenteraad van Tiel,
de griffier,
de commissiegriffier,



de voorzitter van de vakcommissie,
was getekend,
Th.J.M. van Oostrom

Advies commissie ruimte d.d.: 22 juni 2010

In grote lijnen kan men zich vinden in het voorstel. Discussie is er over de locatie van het MFC. Mevrouw De Klerk geeft aan dat zij geen voorstander is van het MFC op de locatie zoals aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan. Zij is voorstander van het MFC bij de rondweg. Dit vooral i.v.m. de verkeersveiligheid. Er zijn echter ook andere argumenten voor genoemde andere locatie zoals: milieuoontlastend, duurzaam, bewonersvriendelijk en goedkoop. Mevrouw De Klerk wil graag een nieuwe discussie over de locatie van het MFC in de commissie. Zij is dan ook van mening dat het voorstel niet rijp is voor behandeling in de raad.

De heren Spekman, Beijer en Schoots hebben geen probleem met de voorgestelde locatie van het MFC in het ontwerp bestemmingsplan. Ook om verdere vertraging van de ontwikkeling van het MFC tegen te gaan.

De heer Van Dijk neemt het voorstel terug naar de fractie voor beraadslaging.

De heren Corporaal en Dijkstra geven aan dat voor raadsbehandeling meer duidelijkheid moet komen over de tekening die is overgelegd door de heer Pijcke.

De heer Corporaal heeft ook zijn zorgen uitgesproken over de locatie van het MFC i.v.m. de verkeersveiligheid.

Gezien het vorenstaande geeft de commissie het presidium in overweging om het voorstel regulier te agenderen voor de raadsvergadering.

Tiel, d.d. 28 juni 2010
de commissiegriffier,



Beslissing raad d.d.: 18 augustus 2010
de griffier,

06 – Raadsvoorstel – 18 augustus 2010

zonder hoofdelijke
stemming aangenomen



De raad van de gemeente Tiel,

gelezen het voorstel "Bestemmingsplan Passewaaij Zuid - buurt 7, fase 2";

gehoord het advies van de commissie Ruimte d.d. 22 juni 2010;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 (bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan), 3.8 (bepalingen omtrent de procedure van het bestemmingsplan) en 6.12 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Passewaaij Zuid – buurt 7, fase 2' overeenkomstig het *Advies hoorcommissie* d.d. 07-06-2010 gewijzigd vast te stellen en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00005-0301.
2. de zienswijzen te beantwoorden, zoals door de hoorcommissie wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het raadsvoorstel behorende bijlage *Advies hoorcommissie* d.d. 07-06-2010.
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 augustus 2010,
de griffier, de voorzitter,

bestemmingsplan Passewaaij Zuid – Buurt 7, fase 2

Advies hoorcommissie

procedure

- 17-02-2010 vaststelling ontwerp bestemmingsplan
- 01-03-2010 ter visie ligging (zes weken)
- 25-05-2010 hoorzitting
- 07-06-2010 advies hoorcommissie
- 22-06-2010 vakcommissie om advies
- 18-08-2010 gemeenteraad ter vaststelling

digitaliseringsplicht

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na die datum ter visie is gelegd, naast de analoge vorm ook in digitale vorm worden vastgesteld. In Tiel zijn wel al eerder bestemmingsplannen digitaal vervaardigd (Binnenstad, paraplubestemmingsplan Archeologie en Thedingsweert). Het voorliggende bestemmingsplan 'Passewaaij Zuid – Buurt 7, fase 2' heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0281.BP00005-0201>

Gewaarmerkt als behorende bij:

*Agedapunt 6, Raad
18 augustus 2010
de griffier*



Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
0.1	11-05-2010	dkr	standpunten b&w
0.2	02-06-2010	jbe	concept advies
1.0	07-06-2010	jbe	definitief advies

07-06-10

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1	M. Griff, Zonnedaauw 232 te Tiel.		Ontvankelijk.
1a.	Verzoekt te bewaken dat de wettelijke normen voor geluid en luchtkwaliteit ter plaatse van hun woning niet worden overschreden door de uitvoering van dit bestemmingsplan.	In het geldende bestemmingsplan Passewaaij Zuid is berekend van welke verkeersintensiteiten in de toekomst sprake zou zijn, indien de plancapaciteit volledig gebouwd zou worden. Voor de Reuchlinlaan is destijds een verkeersintensiteit berekend van respectievelijk 6.960 (wegvak ter hoogte van Zonnedaauw 232) en 8.995 (wegvak ter hoogte van Haagwinde 8) motorvoertuigen per etmaal. Door de beperkte toename van het aantal woningen t.o.v. de oorspronkelijke plancapaciteit blijft de (berekende) toename van de geluidsbelasting binnen de eerdere prognoses en voldoet dus aan de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Het MFC is voor de toename van de geluidsbelasting niet relevant, aangezien de functie en de omvang passen in het geldende bestemmingsplan en deze planwijziging slechts betrekking heeft op de specifieke locatie-eisen aan de Passewaaijse Hogeweg. Bij de (lage) verkeersintensiteiten in kwestie wordt de norm voor luchtkwaliteit niet overschreden. Problemen ontstaan pas bij circa 15.000 motorvoertuigen per etmaal in een 'opgesloten' omgeving (zoals bij de Binnenhoek).	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college en onder verwijzing naar het memo van de afdeling Stadsontwikkeling van 2 juni, waarin op de resterende vragen van de hoorcommissie wordt gereageerd (vragen 6 en 7).
1b.	Verzoekt de toename van het verkeer op de Reuchlinlaan ten gevolge van de voorgenomen appartementen en voorzieningen te berekenen. Bij het vaststellen van de verkeersintensiteit uit te gaan van de feiten en niet van berekeningen. En daarbij rekening houden met de verkeersaantrekkende werking van een MFC en de situatie zoals die is na voltooiing van buurt 7.	De appartementen zorgen voor circa 750 extra motorvoertuigen per etmaal. Zoals bij 1a is aangegeven is het MFC in deze niet relevant.	Zie het advies onder 1a.
1c.	Verzoekt niet over te gaan tot realisering van het MFC en de bouw van de appartementen zolang er geen duidelijkheid is over het effect daarvan op geluid en lucht op de gevel van hun woning.	Zie het standpunt onder 1a.	Zie het advies onder 1a.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
1d.	Verzoekt om een alternatieve route voor het bouwverkeer zodat de "last" wordt verdeeld en verzoekt geen zwaar bouwverkeer voor 7.00u te laten rijden over de route rond de Zonnedaauw/ Reuchlinlaan.	Dit punt betreft de uitvoering en is niet relevant voor het bestemmingsplan.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie adviseert daarbij om het college te verzoeken t.z.t. inspanningen te verrichten om de overlast te beperken. Ter hoorzitting heeft de hoorcommissie het college gevraagd naar de sturingsmiddelen, die er zijn om desgewenst de uitvoerings-overlast voor bewoners te beperken. In het memo van de afdeling Stadsontwikkeling van 2 juni wordt aangegeven dat in theorie een (al dan niet tijdelijke) verkeersmaatregel zou kunnen worden genomen (om bijvoorbeeld vrachtverkeer van boven een bepaalde tonnage te weren binnen een specifiek tijdvak van de dag), maar tevens dat dit in de praktijk niet handhaafbaar is. Een alternatief middel is om het gewenste effect te bereiken via privaatrechtelijk afspraken.
1e.	Wanneer de wettelijk toegestane geluidbelasting op de gevel van de woning in kwestie wordt overschreden, wordt gezocht de infrastructuur zodanig aan te passen dat de overlast wordt weggenomen of niet over te gaan tot realisatie van de plannen/ het bestemmingsplan, dan wel maatregelen te treffen om de geluidbelasting op de gevel te reduceren tot acceptabele en wettelijke normen.	Zie het standpunt onder 1a.	Zie het advies onder 1a, waarbij de hoorcommissie het volgende opmerkt. De <i>Wet ruimtelijke ordening</i> schrijft voor ook de effecten (waaronder geluid) van het bestemmingsplan op de omgeving te betrekken bij de afwegingen. De toename van de geluidbelasting op de Reuchlinlaan e.o. als gevolg van dit bestemmingsplan is echter ondergeschikt en overschrijdt de oorspronkelijke normen uit het bestemmingsplan Passewaaij Zuid niet. In de toekomst staan echter ruimtelijke ontwikkelingen op stapel, die mogelijk wel significante gevolgen zullen hebben voor de verkeers- en geluidbelasting van de Reuchlinlaan e.o. In het kader van de ruimtelijke planvorming voor buurten 9-10-11 en verder, de rondweg Passewaaij en de derde hoofdontsluiting zullen deze worden

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
			onderzocht. Zo nodig zullen dan (geluidreducerende) maatregelen moeten worden getroffen.
2.	J.J.M. en E.C.G. van de Giesen, Haagwinde 8 te Tiel.		Ontvankelijk.
2a.	Zienswijze is gelijk aan 1a. t/m 1e.	Zie standpunten onder 1a t/m 1e.	Zie adviezen onder 1a t/m 1e.
3.	R.J. Pijcke, Denariusstraat 23 te Tiel		Ontvankelijk.
3a.	Is verbaasd over de gekozen locatie voor het MFC. Stelt dat een locatie aansluitend aan de scholen een logischer alternatief zou zijn.	Er is bewust gekozen voor deze locatie vanwege de directe nabijheid van het winkelcentrum Passewaaij. Het centrum van Passewaaij is opgebouwd uit een centraal gelegen winkelcentrum met openbare functies daarom heen gelegen. In het geldende bestemmingsplan Passewaay Zuid is als uitgangspunt opgenomen om dergelijke voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in en rond het centrum van de wijk. Deze locatie is in de Structuurvisie ook reeds aangeduid voor de realisatie van het MFC.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college. De hoorcommissie merkt hierbij voor de volledigheid op dat niet de specifieke locatie in kwestie is aangeduid in de structuurvisie, maar dat de structuurvisie een <i>indicatieve aanduiding</i> bevat voor het ontwikkelen van wijkgerichte voorzieningen (waaronder een MFC).
3b.	Heeft zorgen over het MFC met betrekking tot het ontstaan van geluidsoverlast als gevolg van activiteiten.	De geluidsbelasting van de activiteiten is niet relevant voor dit bestemmingsplan. De activiteiten in het MFC moeten voldoen aan de normen uit het activiteitenbesluit. Daar zal aan getoetst moeten worden, niet aan het bestemmingsplan.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college.
3c.	Heeft zorgen over het MFC met betrekking tot geluidsoverlast van het parkeerterrein.	Eventuele gevolgen van geluid vanuit het verkeer op het parkeerterrein zijn niet wettelijk gereguleerd.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college.
3d.	Heeft zorgen over het MFC met betrekking tot gevolgen voor de privacy vanwege de hoogte.	De afstand tussen het bouwvlak van het MFC en de perceelsgrens van de woningen bedraagt minimaal 30 meter. Deze afstand is ruim voldoende om de privacy van omwonenden te waarborgen.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college.
3e.	Is van mening dat de voorgestelde wijzigingen ver staan van de specifieke bestemming uit de geldende planologische situatie voor de zone langs de Passewaaijse Hogeweg, te weten behoud en verdere versterking van het open en landelijke karakter.	v.k.a.	Voor kennisgeving aangenomen, waarbij de hoorcommissie het volgende opmerkt. Mede gelet op het ontbreken van een bebouwingspercentage in het bouwvlak van het MFC, constateert de hoorcommissie dat in de toelichting

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Standpunt B&W	Advies
			ting van het bestemmingsplan een onderbouwing ontbreekt van de inpasbaarheid van het MFC in de zone Passewaaijse Hogeweg. De hoorcommissie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.
3f.	Is van mening dat het behoud van het landelijke beeld bij de verdere ontwikkeling van het MFC een prominente plaats moet krijgen zodat mogelijke planschade kan worden voorkomen.	Waarvan acte. Bij de inrichting van het gebied dient inderdaad rekening gehouden te worden met het uitgangspunt van versterking van het open en landelijke karakter.	Waarvan acte, onder verwijzing naar het standpunt van het college en het advies onder 3e.
3g.	Stelt voor om samen met zijn burens betrokken te worden bij de verdere ontwerpen en ontwikkeling van het MFC.	Dit punt is niet relevant voor het bestemmingsplan. Overigens merkt het college op dat het ontwerp en de realisatie van het MFC uitgevoerd worden onder verantwoordelijkheid van de GEM Passewaaij. De gemeente is betrokken als afnemer van een deel van het gebouw en als toetsers in het kader van de bouwvergunning.	Ongegrond, met overname van het standpunt van het college.



Doorkiesnummer: (0344)

MEMO

BERICHT

aan: Gemeenteraad
datum: 24 juni 2010
onderwerp: raadsvraag bestemmingsplan Passewaay Zuid - buurt 7, fase 2
notities:

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte van 22 juni 2010, is discussie gevoerd over de verkeersafwikkeling rond het MFC. Met deze Memo krijgt u inzicht in de stand van zaken met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Rond het MFC worden twee parkeervoorzieningen gerealiseerd: rond het MFC en het terrein aan de Akelei. Deze parkeervoorzieningen worden gescheiden van elkaar aangelegd. Er komt geen oversteek over de Passewaayse Hogeweg voor auto verkeer, alleen voor voetgangers.

Het parkeerterrein aan de Akelei is tevens in het verleden aangewezen als overloop voor het parkeren van het centrum van Passewaay. Met de realisatie van het MFC op deze locatie kan dit parkeerterrein zowel worden gebruikt voor het MFC als voor overloop van het (winkel)centrum (dubbelgebruik).

Gewaarmerkt als behorende bij:
agendapunt 6, Raad
18 augustus 2010
de griffier

Afzender:

college van burgemeester en
wethouders

Bestemmingsplan Passewaaij Zuid - buurt 7, fase 2

Aanvulling Toelichting, paragraaf 4.1

Advies hoorcommissie:

Mede gelet op het ontbreken van een bebouwingspercentage in het bouwvlak van het MFC, constateert de hoorcommissie dat in de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing ontbreekt van de inpasbaarheid van het MFC in de zone Passewaaijse Hogeweg. De hoorcommissie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Bestaande tekst

In de zone langs de Passewaaijse Hogeweg wordt gestreefd naar behoud en verdere ontwikkeling van het open en landelijke karakter. Dit resulteert in een lage bebouwingsdichtheid. Er bevinden zich met name vrijstaande woningen op ruimere kavels en een aantal schoolgebouwen. Het multifunctioneel centrum past goed op deze locatie, mede gezien de nabijheid van het winkelcentrum Passewaaij. Om het landelijke beeld te behouden wordt het multifunctioneel centrum gerealiseerd in een groene en open omgeving, met aan de zuidzijde de parkzone, aan de westzijde een groenzone en aan de oostzijde een parkeerterrein met bomen.

Vervangende tekst

In de zone langs de Passewaaijse Hogeweg wordt gestreefd naar behoud en verdere ontwikkeling van het open en landelijke karakter. Dit resulteert in een lage bebouwingsdichtheid. Er bevinden zich met name vrijstaande woningen op ruimere kavels en een aantal schoolgebouwen. Een multifunctioneel centrum is qua verschijningsvorm cq ruimtelijke inpasbaarheid vergelijkbaar met de in de oorspronkelijke plannen toegestane onderwijsvoorzieningen in de zone Passewaaijse Hogeweg en past daarom goed op deze locatie. De ruimtelijke nabijheid van het winkelcentrum Passewaaij draagt nog bij aan de geschiktheid ervan. Om het landelijke beeld te behouden wordt het multifunctioneel centrum gerealiseerd in een groene en open omgeving, met aan de zuidzijde de parkzone, aan de westzijde een groenzone en aan de oostzijde een parkeerterrein met bomen.

Gewaarmerkt als behorende bij:
Agendapunt 6, Raad
18 augustus 2010
de griffier

