

Commissie-advies

Naam commissie: Commissie Ruimte

Datum commissievergadering: 2 februari 2022

Fracties afwezig bij commissiebehandeling:

☐ LVR ☐ GL ☐ CDA ☐ DS ☐ VVD ☐ D66 ☐ SP ☐ SPR ☒ DENK ☒ LL ☒ LJ

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Melickerveld 2022

Advies commissie:

Is dit onderwerp rijp voor behandeling in de gemeenteraad? ☒ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.

Wijze van agendering voor de raad:

☐ hamerstuk ☒ bespreekstuk ☐ n.v.t.

Woordvoering vindt plaats door de vertegenwoordiger van LVR, GL, CDA, DS, VVD, D66, SP en SPR.

Enkele door de verschillende fracties gemaakte opmerkingen zijn:

CDA merkt op dat de bouw van woningen hard nodig is en kan instemmen met het voorstel. CDA merkt op dat het aantal zienswijzen aanzienlijk is afgenomen. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de natuur waarden, de globale opzet van het plan en de behoefte. CDA verzoekt om de verkeerssituatie op de Oude Keulsebaan de komende jaren in de gaten te houden en indien nodig maatregelen te treffen.

GL was destijds tegen dit plan en is nog steeds een voorstander van inbreiding. GL informeert nog naar de stand van zaken betreffende ontheffingen die nog moeten worden aangevraagd en merkt op dat de term natuur-inclusief prachtig is maar ook gekunsteld. GL handhaaft scepsis ten opzichte van het plan en zal de uitvoering ervan positief kritisch volgen.

LVR deelt mede dat deze woningen heel hard nodig zijn en informeert of er al een inrichtingsplan gereed is. LVR merkt op dat er in het bouwprogramma gesproken wordt over drie deelgebieden en informeert of er uitruil mogelijk is tussen deze deelgebieden. LVR merkt op dat grote bouwplannen omarmd en kleine initiatieven van particulieren niet serieus worden genomen.

DS vraagt aandacht voor de verkeerskundige aspecten en verkeersstromen. DS spreekt van een prachtige ambitie, uniek in de regio en is tevreden over de aanpak van de zienswijzen.

VVD is verheugd dat dit bestemmingsplan er nu al ligt, er ligt een gigantische opgave qua woningbouw. VVD begrijpt de reactie op de zienswijzen, maar het zou richting de indieners van de zienswijzen mogelijk al helpen als meer duidelijk is hoe de wijk eruit kan gaan zien. VVD vraagt aandacht voor de verkeerskundige situatie, ook in de omgeving van het plangebied.

D66 heeft met veel interesse gekeken naar bijlage 14 inzake stikstof. D66 informeert of met de realisatie van het plan de stikstofrechten uit de markt worden gehaald. D66 is het niet eens met de zienswijze dat het een natuurgebied is. Het is een prachtig landschap, maar geen natuurgebied.

SP merkt op dat 12 in plaats van 170 zienswijzen mooi lijkt maar zeker weten doe je het niet. Zijn de plannen echt verbeterd of ligt het aan de wijze waarop is gecommuniceerd. SP is van mening dat het percentage sociale huurwoningen te laag is en roept op de bewoners van de aangrenzende wijk tijdig te betrekken in de participatie.

SPR merkt op dat bouwen moet, maar dat er te weinig sociale huurwoningen staan ingepland. SPR verzoekt om een maximum te stellen aan het percentage verharding in de tuin.

Wethouder Waajen gaat in op de diverse vragen en opmerkingen. Zij merkt op dat veel werk is verzet om het plan tijdig gereed te hebben. Tevens gaan ze in op de noodzaak van de woningbouw, de ontheffingen, de flexibiliteit van het bouwprogramma en de zorgen over de verkeerskundige aspecten.

Mevrouw De Wild gaat onder andere in op het inrichtingsplan, het addendum, het aantal sociale huurwoningen en parkeernormen. Nagegaan wordt of een eerste schets betreffende de aansluiting op de Heinsbergerweg aan de groene flap kan worden toegevoegd.

Wethouder Waajen zegt toe op de groene flap in te gaan op de volgende punten:

- In de commissie informatiebrief van 11 oktober jl. wordt melding gemaakt van een hogere grondopbrengst van 32%. Nagegaan wordt waarom dit is gecorrigeerd naar 27%.
- Waarom wordt op pagina 84 van de toelichting op het bestemmingsplan Melickerveld 2022 niet gesproken over verkeerslichten en op pagina 86 wel. Is dit op elkaar afgestemd?
- Nagegaan wordt of in zienswijze 6 een verkeerde verwijzing is opgenomen.

De commissie acht dit stuk rijp voor behandeling in de raad. Agendering als bespreekstuk.

Standpunt college:

1. Stijging grondprijs

In de commissie informatiebrief van 11 oktober 2021 is sprake van een kennelijke verschrijving. De stijging van de grondprijs op basis van een hertaxatie bedraagt 27% ten opzichte van de oorspronkelijke grondprijs uit de realiseringsovereenkomst van 2014.

2. Tegenstrijdigheid in de toelichting bij het BP Melickerveld 2022

Op pagina 85 van de toelichting bij het BP Melickerveld 2022 wordt geconstateerd dat de verkeersafwikkeling op de aansluiting met de Heinsbergerweg als gevolg van deze ontwikkeling geen aanleiding vormt om het kruispunt in te richten als een rotonde of een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Het gaat hier dus vooral om de verkeersintensiteiten.

Op pagina 86 van de toelichting bij het BP Melickerveld 2022 wordt aanbevolen om met realisatie van de aansluiting van Melickerveld op de Heinsbergerweg snelheidsremmende of attentieverhogende maatregelen te nemen of de aansluiting uit te rusten met verkeerslichten. Deze constatering is gebaseerd op snelheid en verkeersveiligheid.

• Aansluiting Melickerveld op de Heinsbergerweg

Zoals tijdens de vergadering van de commissie Ruimte al is toegelicht, wordt momenteel gewerkt aan het inrichtingsplan voor Melickerveld. Naar verwachting zal in het voorjaar een voorlopig ontwerp beschikbaar zijn, dat met uw commissie en de omgeving zal worden gedeeld. Een belangrijk onderdeel van dit inrichtingsplan is de aansluiting van de wijk op de Heinsbergerweg. Het uitgangspunt voor deze aansluiting is, conform het gestelde op pagina 85 van de toelichting behorende bij het BP Melickerveld, een gelijkwaardige kruising. Conform het advies op pagina 86 van genoemde toelichting zal tevens sprake zijn van snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen. Dit komt neer op:

- Een voorsorteervak komende vanuit noordelijke richting;
- Een verhoogde middenberm;
- Snelheidsremmende maatregelen ter plaatse van de kruising van het bestaande fietspad met de Heinsbergerweg.

In de bijlage is een eerste concept uitwerking opgenomen, waarin bovengenoemde uitgangspunten zijn vertaald. Nadrukkelijk wordt gesteld dat deze uitwerking nog geen status heeft en verder wordt uitgewerkt en beoordeeld. Voorts wordt opgemerkt dat vaststelling van een inrichtingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling door de gemeente geen voor bezwaar of beroep vatbaar besluit is.

3. Verkeerde verwijzing

In zienswijze 6 onder 2, maar ook in zienswijze 8 onder 27 is abusievelijk verwezen naar zienswijze 3 onder 19. Dit moet zienswijze 3 onder 24 zijn. De Nota van zienswijzen en wijzigingen wordt op dit punt aangepast.

Ten slotte is via onderstaande link het filmpje te bekijken dat is gemaakt tijdens de excursie naar referentieprojecten voor Melickerveld in Rhenen, Zeist, Culemborg en Son en Breugel:

<https://youtu.be/PFDyLUyC-go>