Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan Elisabeth- hof voor het realiseren van 34 sociale huurappartementen
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	5 januari 2021
Behandelend ambtenaar:	Steenbergen, Iris van
Registratienummer:	GEM - 81315/109075

Inleiding:

Het bestemmingsplan 'Elisabeth-hof, Culemborg' maakt de realisatie van 34 sociale huurappartementen mogelijk op de hoek van de Van Pallandtdreef en de Anthony van Lalainglaan. Voorheen stond er een gebouwencomplex met 78 appartementen en ondersteunende ruimten. Dit was het verzorgingstehuis ‘De Elisabeth hof’

Het gedetailleerde ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd als bijlage.

Voorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan met de daar bijbehorende stukken hebben van 15 oktober tot 26 november 2020 ter inzage gelegen. In de periode dat het plan voor een ieder ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen ingekomen. Hieraan voorafgaand van 2016 tot en met 2020 zijn bewonersavonden geweest om omwonenden mee te nemen in de planvorming. Zie bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan voor het verslag hiervan.

Argumenten:

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als a. het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. b. fasering niet noodzakelijk is en c. het stellen van eisen of regels niet nodig is.
Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2.1 Het plan bevat nog een omissie in de toelichting.
In het ontwerpplan is een omissie geconstateerd:

1. Paragraaf 5.3.2.3 is aangevuld met de nota samen door één buis. Dit is een beleidskader van het Waterschap Rivierenland. Zij hebben in het vooroverleg aangegeven dat op dit kader in dient gegaan te worden. Deze nota is primair gericht op het samen (gemeenten en waterschap) beheersen van lozingen uit de riolering en het zo bijdragen aan een goede waterkwaliteit en leefomgeving.

Deze aanpassing in de toelichting van het plan, zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen, leidt niet tot een verplichting voor uw raad om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingekomen.

2.3 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.
Het bestemmingsplan is op 15 oktober 2020 in ontwerp ter visie gelegd. Vanaf die datum kon een ieder gedurende zes weken hiertegen een zienswijze indienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

Kanttekeningen:

A. Algemeen

Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is de kans klein dat er beroep wordt ingesteld.

Kosten, Baten, Dekking:

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. De gemeente maakt geen kosten voor dit plan.

Personele en/of Juridische gevolgen:

De initiatiefnemer heeft de plannen opgesteld. Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst.

Communicatie en Burgerparticipatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (plaatselijk weekblad, gemeentelijke website, www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Initiatiefnemer Kleurrijk Wonen communiceert te zijner tijd over de start van de bouw.

Bijlagen:

109063 - VSG1 210118 38018001 toelichting en planregels

109064 - VSG1 210118 38018001 verbeelding-A3(L)

109067 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

109068 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

109069 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Nader bodemonderzoek

109070 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer

109071 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

109072 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Stikstofdepositie-onderzoek

109073 - Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog

Raadsbesluit

Registratienummer: GEM - 1843643/725

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Elisabeth-hof, Culemborg', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand* NL.IMRO.0216.BPElisabethhof-VSG1 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "basisregistratie grootschalige topografie (BGT) 2020-10-12", vast te stellen, zulks met inachtneming van de paragraaf 5.3.2.3 van de toelichting aangebrachte aanpassing.

*GML staat voor Geography Markup Language. Een GML definieert Extensible Markup Language (XML) codering voor het overbrengen en opslaan van geografische informatie, waaronder zowel de geometrie als de eigenschappen van geografische karakteristieken. Dit bestand maakt het mogelijk om het plan te publiceren op ruimteljikeplannen.nl. Het digitale bestemmingsplan is leidend, om deze reden wordt punt drie op deze wijze geformuleerd.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 11 februari 2021.

De griffier | De voorzitter

A.N. van Aarsen | G. van Grootheest