Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan “Parijsch-Zuid, 4e herziening “.
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	31 januari 2023
Behandelend ambtenaar:	Jan van Soest en Michèle van Leest
Registratienummer:	GZDGCB116695/835121

Inleiding:

De vraag naar en behoefte aan nieuwe woningen in Culemborg is groot. Om daar, ook voor de nabije toekomst, aan te voldoen staan er een aantal plannen op stapel die daarin moeten voorzien. Eén van die plannen omvat het deelgebied Linieveld, het laatste ontwikkelveld binnen de wijk Parijsch te Culemborg. Voor de verhoging van het aantal vastgelegde woningen binnen Linieveld, dat momenteel ontwikkeld wordt, is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeenteraad is hiertoe bevoegd.

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt niet alleen de basis gelegd voor het realiseren van meer woningen in dit deelgebied van de wijk Parijsch-Zuid maar ook uitvoering gegeven aan een eerder door de raad aangenomen motie om te komen tot een groter aantal (betaalbare) woningen met een kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte. Op 17 februari 2022 heeft uw raad besloten om de parkeernorm te verlagen onder voorwaarden van inzet van een mobiliteitsconcept, zodat er invulling gegeven kan worden aan de kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte. Het toetsen en vaststellen van het mobiliteitsconcept is een bevoegdheid van het college. Het college heeft het reeds ingediende mobiliteitsconcept als positief beoordeeld en vastgesteld.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De twee ingekomen zienswijzen (kenmerk: 839995 en 839996) ongegrond te verklaren en de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" (kenmerk 839973) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid (kenmerk: 682670), 4e herziening" (dat betrekking heeft op het deelgebied Linieveld DG4), met het identificatienummer NL.IMRO.0216.Bp4eHerzParijschZ-VG01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen en na vaststelling zes weken ter inzage te leggen in het kader van beroep;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal hierbij anderszins is verzekerd.

Argumenten:

1.1 de ingediende zienswijzen zijn gericht op het mobiliteitsconcept voor Linieveld, niet op de herziening van het bestemmingsplan.

De twee, tijdig ingediende, zienswijzen (kenmerk: 839995 en 839996) hebben betrekking op het mobiliteitsconcept voor het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid te Culemborg (kenmerk: 669893), zoals dit op 11 oktober 2022 door ons college is vastgesteld en zijn niet gericht op de bestemmingsplanwijziging voor dit deelgebied van de wijk Parijsch-Zuid. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het vastgestelde mobiliteitsconcept voor dit deel van de wijk Parijsch-Zuid te herzien. De beide zienswijzen bevatten ook geen juridisch relevante argumenten die aanleiding geven tot enige aanpassing van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Om die reden stellen wij uw raad voor om de beide zienswijzen ongegrond te verklaren en over te gaan tot het vaststellen van de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" (kenmerk 839973)

2.1 De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Parijsch-Zuid biedt de mogelijkheid om het aantal vastgelegde woningen binnen het plan Parijsch-Zuid, deelgebied Linieveld, te verhogen.

Voor de verhoging van het aantal vastgelegde woningen binnen het plan Parijsch-Zuid, deelgebied Linieveld, is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. De raad moet daartoe besluiten. In de regels van het bestemmingsplan Parijsch-Zuid, zoals dit nu geldt, is vastgelegd dat in dit gebied maximaal 326 woningen mogen worden gebouwd. Om de realisatie van circa 460 woningen in dit gebied mogelijk te maken en natuur toe te voegen moet een wijziging van de regels en een aanpassing van de plangrens op de verbeelding van dit bestemmingsplan worden doorgevoerd. Het stukje natuur komt ten goede aan de toekomstige bewoners. Het wordt groen ingericht en wordt gebruikt als uitloopgebied voor de nieuwe woonwijk. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, waarbij de wettelijke vaststellingprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden gevolgd.

Het uiteindelijke doel van de wettelijke vaststellingsprocedure is dat de gemeenteraad van Culemborg besluit tot vaststelling van deze bestemmingsplanwijziging, waardoor de mogelijkheid ontstaat om in het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid meer woningen te realiseren dan nu voor dit gebied is vastgelegd in het huidige bestemmingsplan Parijsch-Zuid. De bedoeling is om het aantal woningen in dit gebied te verhogen van 326 naar circa 460 woningen.

Er is een toename van 134 woningen beoogd. Door de wisselingen op de woningmarkt zijn meer, maar vooral betaalbare, woningen gewenst. Het verdichten met betaalbare woningen vindt plaats in combinatie met ruimte voor groen om te verblijven en te spelen en voor klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit. De toename aan woningen doet geen afbreuk aan de eerder beoogde kwaliteit en hoofdstructuur van de woonwijk.

2.2 De vaststelling van het mobiliteitsconcept voor Linieveld biedt de mogelijkheid om de parkeernorm in dit deelgebied van de wijk Parijsch-Zuid te verlagen.

De raad heeft op 17 februari 2022 de parkeernormen voor Linieveld, Borg en Buiten, vastgesteld onder de voorwaarde dat er een mobiliteitsconcept wordt ingezet. Dit heeft geleid tot een uitganspuntennotitie (kenmerk: 669836) voor het mobiliteitsconcept die tot stand gekomen is in samenwerking van de gemeente, CV Parijsch en Heijmans. De uitgangspuntennotitie is vervolgens uitgewerkt door de initiatiefnemer naar een concreet mobiliteitsconcept (kenmerk: 669893) en vastgesteld door het college op 11 oktober 2022.

Om belanghebbenden inzicht te geven in het mobiliteitsconcept behorend bij het ontwerpbestemmingsplan is besloten om beide documenten tegelijkertijd ter inzage te leggen. Binnen de wettelijke zienswijzentermijn van 6

weken zijn er 2 zienswijzen (kenmerk: 839995 en 839996) binnengekomen. De argumenten van de indieners zichten zich met name op reeds vastgestelde en niet voor bezwaar of beroep openstaande parkeernormen, verkeersoverlast in omliggende straten/gebieden buiten het plangebied en wegenstructuur van het plangebied naar andere delen van Culemborg. De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het mobiliteitsconcept en ook niet tot enige aanpassing van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Mocht er in een later stadium aanleiding bestaan om een (of meerdere) verkeersmaatregel(en) binnen het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid te nemen waarvoor een verkeersbesluit noodzakelijk is dan zal dit op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en bestaat voor belanghebbenden wél de mogelijkheid om daartegen binnen een periode van 6 weken bezwaar (en eventueel beroep) aan te tekenen.

2.3 De vaststelling van het mobiliteitsconcept voor Linieveld levert een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte van dit deelgebied van de wijk Parijsch-Zuid op.

Indien op conventionele wijze wordt doorgebouwd met bestaande parkeernormen vragen meer woningen om evenredig meer ruimte voor infrastructuur en parkeerplaatsen. Het verlagen van de parkeernorm zorgt ervoor dat er meer ruimte overblijft voor groen, spelen, verblijven en klimaatadaptie.

Daarnaast is ervoor gekozen om binnen deelgebied Linieveld het parkeren zoveel mogelijk te realiseren in centrale buurthubs. Parkeren gebeurt op deze centrale plekken, waar ook andere faciliteiten (deelmobiliteit, pakketkluis, afvalinzameling) samenkomen. Door het plangebied lopen directe en comfortabele routes voor voetgangers en fietsers, waarbij rekening is gehouden met de eisen voor toegankelijkheid. Het gebruik van de fiets of deelmobiliteit wordt hierdoor aantrekkelijker en gestimuleerd. De opzet en materialisatie van de wegenstructuur in de wijk legt de nadruk op verblijven en niet op doorstroming. Het autoluwe karakter van de wijk zorgt voor een fijne leefomgeving en voorkomt problemen als te hard rijden.

2.4 Door de uitbreiding van het plangebied van dit deel van de wijk Parijsch-Zuid kunnen de agrarische gronden ten westen van het plangebied worden omgezet in de bestemming natuur.

Het plangebied wordt uitgebreid met de huidige agrarische gronden ten westen van de woningen. Deze agrarische gronden worden omgezet in natuur. Dit stukje natuur komt ten goede aan de toekomstige bewoners. Het wordt groen ingericht en wordt gebruikt als uitloopgebied voor de nieuwe woonwijk.

3.1 Voor dit plan behoeft geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te worden vastgesteld.

De wijziging van het bestemmingsplan “Parijsch-Zuid, 4e herziening” valt onder de grondexploitatie van de CV Parijsch. De gemeente ontvangt van de CV Parijsch een jaarlijkse bijdrage in de gemeentelijke plankosten en enkele contractueel overeengekomen stortingen in fondsen. Daar tegenover staan de ambtelijke inzet en het door storten van de fondsbijdragen. In de grondexploitatie van de CV Parijsch is dus rekening gehouden met plankosten. Deze worden jaarlijks overgemaakt naar de gemeente. Omdat hiermee het kostenverhaal anderszins is verzekerd hoeft de gemeenteraad hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen. Dat de raad hiervan afziet moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening wél expliciet worden vastgelegd in een besluit. Het raadsbesluit voor het vaststellen van het bestemmingsplan “Parijsch-Zuid, 4e herziening” voorziet in dat vereiste.

Kanttekeningen:

2.1 Bestemmingsplanwijziging levert risico van planschade op.

Door het vaststellen van de voorliggende bestemmingsplanwijziging voor het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid ontstaat de kans op planschade. Een dergelijke kans kan in veel gevallen niet uitgesloten worden, omdat het (uiteindelijk) aan de bestuursrechter is om te oordelen of er wel of niet een wettelijke aanspraak op een

tegemoetkoming wegens planschade bestaat. Eventuele planschade kan overigens pas worden aangevraagd nadat deze bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is geworden. De aanvraag moet worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van deze planologische maatregel. Dit risico valt onder de grondexploitatie van CV Parijsch.

2.2 Toepassen mobiliteitsconcepten is in juridisch opzicht nog in ontwikkeling.

Het toepassen van een mobiliteitsconcept in combinatie met een bestemmingsplanprocedure is betrekkelijk nieuw. Hoewel er steeds meer jurisprudentie komt, is er in juridisch opzicht nog geen eenduidige en volledige duidelijkheid over. Dit betekent tevens dat de gevolgen daarvan op dit moment nog niet volledig zijn in te schatten of zijn te overzien.

Kosten, Baten, Dekking:

Dit voorstel heeft voor wat betreft de wijziging van het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" geen financiële consequenties omdat dit valt onder de grondexploitatie van CV Parijsch. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten daarvan niet aan de orde. Het plan is hiermee financieel uitvoerbaar. Omdat hiermee ook het kostenverhaal anderszins is verzekerd hoeft de gemeenteraad voor het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" geen exploitatieplan vast te stellen. Dat de raad daar in dit geval van afziet moet wél in een besluit worden vastgelegd. Het raadsbesluit voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" voorziet in dat vereiste.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Het voorstel heeft op dit moment geen directe organisatorische consequenties.

Voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan naar een concreet uitvoeringsplan is ambtelijk advies nodig op diverse thema’s. Hierin is reeds voorzien in de jaarplannen van de organisatie.

Wél is het noodzakelijk dat er regelmatig handhaving is op fout-parkeren vanaf de eerste oplevering van de woningen. Daarnaast vraagt de uitwerking en monitoring van de gebouwde HUB en het mobiliteitsconcept om extra aandacht op personele of financiële gevolgen.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Voorafgaand aan de gelijktijdige terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" en het bijbehorend mobiliteitsconcept voor Linieveld heeft het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over deze bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden met de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Dit heeft geresulteerd in een positief standpunt van zowel de kant van het Waterschap Rivierenland als van de zijde van de provincie Gelderland ten aanzien van dit ruimtelijk plan.

Op 31 augustus 2022 heeft in de Gelderlandfabriek een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waar geïnteresseerden kennis hebben kunnen nemen van het huidige ontwerpplan en is hen de gelegenheid geboden om hier vragen over te stellen. Tevens is bij deze bijeenkomst informatie verstrekt aan de circa 45 aanwezigen over de ingeschatte doorlooptijd van deze bestemmingsplanwijziging. Het verslag van deze informatiebijeenkomst treft u als bijlage (kenmerk 676429) bij dit raadsvoorstel aan.

Het aangepaste plan voor het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Parijsch-Zuid". Dit betekent dat hier een wijziging van het vigerende bestemmingsplan voor noodzakelijk is om dit aangepaste plan te kunnen realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening", dat betrekking heeft op het deelgebied Linieveld van de wijk Parijsch-Zuid, en het bijbehorend mobiliteitsconcept (kenmerk 669893) voor Linieveld hebben gelijktijdig ter inzage gelegen in de periode van 19 oktober 2022 tot en met 29 november 2022. In die periode bestond voor een ieder de mogelijkheid om hiertegen zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Van die mogelijkheid is door 2 reclamanten gebruik gemaakt. Beide zienswijzen hebben

betrekking op het mobiliteitsconcept voor Linieveld en zijn in de bijgevoegde Nota zienswijzen samengevat weergegeven en door ons college van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien.

De beide zienswijzen, zoals die zijn ontvangen tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorend mobiliteitsconcept voor Linieveld, zijn voor een reactie in een geanonimiseerde versie toegestuurd aan Heijmans als indiener van het mobiliteitsconcept en aan de CV Parijsch. Heijmans heeft schriftelijk medegedeeld dat deze zienswijzen geen aanleiding vormen om het door Heijmans opgestelde mobiliteitsconcept voor Linieveld aan te passen. Wij hebben dit advies betrokken bij de heroverweging van het vastgestelde mobiliteitsconcept voor Linieveld en besloten dat de beide ingediende zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het mobiliteitsconcept voor Linieveld, zoals dit eerder door uw college is vastgesteld.

Het college is hiertoe het bevoegde orgaan omdat het vaststellen van het bijbehorend mobiliteitsconcept voor Linieveld de uitvoering van een eerder, op 17 februari 2022, door de raad genomen besluit betreft. Het is aan de raad om over de vaststelling van het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" een besluit te nemen.

Nadat uw raad heeft besloten tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bekendmaking van de terinzagelegging van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Culemborgsche Courant. Tevens wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl Degene die een zienswijze heeft ingediend, krijgt de Nota zienswijzen toegestuurd en zal schriftelijk geïnformeerd worden over de behandeling in de commissie en de daarop volgende raadsbehandeling. Tevens worden zij geïnformeerd over de uiteindelijke beslissing van de Raad en de mogelijkheid om tegen de beslissing van de Raad in beroep te gaan.

Tijdens de periode van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het mogelijk om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijkertijd kan om een voorlopige voorziening gevraagd worden. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk wanneer geen beroep wordt ingesteld dan wel op het beroep is besloten. Het nieuwe bestemmingsplan treedt in werking wanneer geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan “Parijsch-Zuid, 4e herziening” (regels, toelichting, verbeelding (GZDGCB 116695/682670);
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Parijsch-Zuid, 4e herziening” (GZDGCB 116695/839973);
- Uitgangspuntennotitie mobiliteitsconcept Linieveld (GZDGCB 116695/669836);
- Mobiliteitsconcept voor Linieveld (GZDGCB 116695/669893);
- Zienswijze reclamant 1 (geanonimiseerd) (GZDGCB 116695/839995);
- Zienswijze reclamant 2 (geanonimiseerd) (GZDGCB 116695/839996);
- Verslag informatiebijeenkomst wijziging Bestemmingsplan Parijsch-Zuid Linieveld (GZDGCB 116695/676429)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/116695/835121

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. De twee ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren en de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" (kenmerk 839973) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Parijsch-Zuid, 4e herziening" (dat betrekking heeft op het deelgebied Linieveld DG4)), met het identificatienummer NL.IMRO.0216.Bp4eHerzParijschZ-VG01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen en na vaststelling zes weken ter inzage te leggen in het kader van beroep;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vast te stellen omdat het kostenverhaal hierbij anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 9 maart 2023.

De griffier | De voorzitter

D. van der Harst | G. van Grootheest