Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Honddijk 11
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	20 augustus 2024
Behandelend ambtenaar:	Angela Gijzel
Registratienummer:	GZDGCB1404628/1405065

Inleiding:

Onze gemeente heeft een grote behoefte aan alle soorten woningen. Eén van de woningbouwlocaties binnen Culemborg is het terrein van het voormalige tuincentrum. Op deze locatie worden 45 grondgebonden woningen gebouwd. Uw raad heeft op 29 juni 2023 uitgangspunten vastgesteld voor het bouwen van 45 woningen op het terrein aan de Honddijk 11 in combinatie met woningbouw op de locatie aan de Rijksstraatweg, de Driehoek (165 woningen). Deze projecten doorlopen het proces stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke procedures zijn hier onderdeel van.
Op 22 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor de Honddijk 11 ter inzage gelegd. Er zijn vijf zienswijzen en één advies ingediend. Tevens heeft het Beeldregieplan voor dit plangebied tot en met 7 juli 2024 ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan Honddijk met het Beeldregieplan ligt nu voor en valt onder de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het ontwerp in 2023 ter inzage is gelegd. De nieuwe Omgevingswet is niet van toepassing.
Deze woningbouwontwikkeling en die aan de Rijksstraatweg zijn aan elkaar gekoppeld door middel van het woningbouwprogramma. De ontwikkeling Rijksstraatweg valt wel onder de (nieuwe) Omgevingswet en volgt een eigen ruimtelijke procedure. Voor deze ontwikkeling wordt een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) Omgevingsplan opgesteld, die naar verwachting in eind 2024 ter inzage wordt gelegd en daarna aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Het TAM-omgevingsplan is een Tijdelijke Alternatieve Maatregel onder de nieuwe Omgevingswet, een wettelijk overgangsinstrument, zodat gebiedsontwikkelingen die onder de oude wetgeving zijn opgestart en in een vergevorderd stadium zijn, door kunnen gaan in 2024, zolang het Omgevingsplan door de gemeente nog niet is vastgesteld.

Voorstel Raadsbesluit:

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De zienswijzen met de volgende kenmerken ongegrond te verklaren:
   - GZDGCB1404628/1600625
   - GZDGCB1404628/1443371

- GZDGCB1404628/1443372
- GZDGCB1404628/1443373

2. De zienswijzen met de volgende kenmerken gegrond te verklaren:
   - GZDGCB1404628/1600630
   - GZDGCB1404628/1604177
3. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Honddijk (GZDGCB1404628/1405078) vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan Honddijk (GZDGCB1404628/1609399) met het identificatienummer NL.IMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON1 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen voor een termijn van zes weken.
5. 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.
6. Het beeldregieplan Honddijk (GZDGCB1404628/1609410) bij het bestemmingsplan Honddijk vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Vier zienswijzen worden ongegrond verklaard.
Vier zienswijzen zijn tijdig, binnen de termijn van ter inzagelegging, ingediend. De zienswijzen worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Deze hebben onder andere betrekking op de invulling van de openbare ruimte, verkeersintensiteiten, parkeren, ontsluiting, doorzichten, privacy en uitzicht. De zienswijzen bevatten geen juridisch relevante argumenten die aanleiding geven tot aanpassing van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan, de regels en/of de verbeelding. Wel worden verduidelijkingen en aanvullingen aangebracht in de niet juridisch bindende toelichting.

2.1 Twee zienswijzen wordt gegrond verklaard.
Het Waterschap Rivierenland heeft haar zienswijze tijdig, binnen de termijn van ter inzagelegging, ingediend. In haar zienswijze is aangegeven dat de waterparagraaf niet volledig uitgewerkt is. Deze paragraaf is van belang voor een goede ruimtelijke ordening. De toelichting wordt dan ook aangepast en aangevuld.
De provincie geeft aan dat er in het plan de provinciale belangen spelen, zoals woningbouw, klimaatadaptatie, intrekgebied en minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Deze belangen zijn volgens de provincie nog onvoldoende meegenomen. De toelichting wordt aangepast en aangevuld.

3.1 In de Nota Zienswijzen is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.
Zoals ook hierboven aangegeven zijn er diverse zienswijzen ingediend. De Nota Zienswijzen geeft aan op welke manier deze beantwoord zijn en eventueel verwerkt worden in het bestemmingsplan.

4.1 Met het vaststellen van het bestemmingsplan komen we tegemoet aan de woningbouwbehoefte in Culemborg.
Onze gemeente heeft een grote woningbouwopgave. Met dit bestemmingsplan worden er 45 woningen gebouwd.

4.2 Om de 45 woningen met de bijbehorende functies te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan op basis van de Wro te worden vastgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan voor de Honddijk is in december 2023 ter inzage gelegd. Hiermee is de wettelijke ruimtelijke procedure in 2023 gestart en kan het bestemmingsplan onder de Wro, de oude wetgeving, in 2024 door uw gemeenteraad vastgesteld worden.
Om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan dient het vaststellingsbesluit, het bestemmingsplan en alle relevante bijbehorende stukken ter inzage gelegd te worden voor de duur van zes weken. Belanghebbenden kunnen een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.3 Het bestemmingplan van de Honddijk is in samenhang met de Driehoek aan de Rijksstraatweg.
Het woningbouwprogramma sociaal, midden en duur van circa 30-40-30 op de beide locaties Honddijk 11 en de Driehoek aan de Rijksstraatweg blijven onlosmakelijk met elkaar verbonden, ondanks dat het bestemmingsplan Honddijk eerder wordt vastgesteld en de Driehoek een eigen ruimtelijke procedure doorloopt. De onderzoeken en het ontwerpbestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling aan de Rijksstraatweg waren in 2023 nog niet zover gereed dat de ruimtelijke procedure onder de Wro opgestart kon worden. Er is voor gekozen om de onderzoeken in 2024 af te ronden en het ontwerpbestemmingsplan om te zetten naar een zogenaamd TAM-omgevingsplan die naar verwachting eind 2024 als ontwerp ter inzage gelegd kan worden. Het TAM-omgevingsplan is een Tijdelijke Alternatieve Maatregel onder de nieuwe Omgevingswet, een wettelijk overgangsinstrument, zodat gebiedsontwikkelingen die onder de oude wetgeving zijn opgestart en in een vergevorderd stadium zijn, door kunnen gaan in 2024, zolang het Omgevingsplan door de gemeente nog niet is vastgesteld.
De situatie dat het bestemmingsplan voor de Honddijk eerder wordt vastgesteld dan het ruimtelijke plan voor de Driehoek, is vastgelegd in de privaatrechtelijke afspraken. Het is een verplichting dat het woningbouwprogramma op beide locaties gerealiseerd wordt. Wanneer de locatie Rijksstraatweg niet ontwikkeld wordt, volgt er een hoge boete voor de initiatiefnemer.

5.1. Geen grondexploitatieplan vaststellen.
Met de ontwikkelaar zijn bij de start van het proces stedelijke vernieuwing afspraken gemaakt over de plankosten. Een grondexploitatieplan wordt niet vastgesteld als dit op een andere wijze, privaatrechtelijk, geregeld is.

6.1 Door het Beeldregieplan vast te stellen wordt dit onderdeel en toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bij aanvragen om omgevingsvergunning.
Om de kwaliteit van de bouwplannen en openbare ruimte te waarborgen, wordt het Beeldregieplan bij dit bestemmingsplan vastgesteld. Hierdoor kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwprojecten direct worden getoetst aan het Beeldregieplan door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Een toetsingskader voor de bebouwing, o.a. de vorm, kleurstelling, is van groot belang op deze locatie vanwege de overgang naar het buitengebied en aansluiting op de bestaande bebouwing in de wijk de Hond.

6.2. De welstandcommissie heeft een positief advies gegeven over het Beeldregieplan.
De welstandscommissie is bij de totstandkoming van het Beeldregieplan steeds betrokken geweest en heeft een positief advies gegeven over de definitieve versie van het Beeldregieplan voor de Honddijk. Overigens wordt voor de locatie aan de Rijksstraatweg ditzelfde proces doorlopen in gezamenlijkheid met de initiatiefnemer, hun architecten, de rayonarchitect van de Commissie ruimtelijke kwaliteit en de gemeente, vanwege de ligging als zichtlocatie en entree van Culemborg.

Kanttekeningen:

4.1 Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kunnen 45 grondgebonden woningen niet gebouwd worden en heeft dit ook gevolgen voor de bouw van 165 woningen aan de Rijksstraatweg.
Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, blijft de bestemming Bedrijf-tuincentrum van kracht en kunnen er geen woningen gebouwd worden. Daarnaast heeft dit gevolgen voor de realisatie van de Driehoek aan de Rijksstraatweg.

4.2 Er kan nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State.
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er beroep aangetekend wordt, betekent dit vertraging van de bouw van de woningen.

6.1 Het is van belang dat het Beeldregieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
Het is van belang voor de kwaliteit van de bestaande omgeving, de nieuwe woningen en de buitenruimte dat het Beeldregieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat er een toetsingskader ontstaat bij de omgevingsvergunning. Dit gezien de ligging van de locatie: de overgang naar het buitengebied en aansluiting op de bestaande bebouwing.

6.2 Er is één reactie ingediend door Stichting de Wakende Hond op het Beeldregieplan.
In het Beeldregieplan zijn abusievelijk verouderde impressies en doorsnedes van het profiel van de Honddijk verwerkt Stichting de Wakende Hond heeft hierop een reactie ingediend (GZDGCB1404628/1609410). Na vaststelling door de raad wordt dit hersteld.

Kosten, Baten, Dekking:

De voorgenomen ontwikkeling betreft een facilitair project. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt voor rekening komt van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor o.a. bouw- en woonrijp maken, de aanleg van voorzieningen en de overdracht van openbaar gebied. Dit is privaatrechtelijk vastgelegd en hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

Personele en/of Juridische gevolgen:

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 nieuwe bestemmingsplan treedt de dag na de beroepstermijn direct in werking wanneer geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk wanneer geen beroep wordt ingesteld dan wel op het beroep is besloten.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke verplichting gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Bijlagen:

1. GZDGCB1404628/1600625 - zienswijze Stichting Wakende Hond
2. GZDGCB1404628/1443371 - zienswijze geanonimiseerd
3. GZDGCB1404628/1600630 - zienswijze Waterschap Rivierenland
4. GZDGCB1404628/1443372 - zienswijze geanonimiseerd
5. GZDGCB1404628/1443373 - zienswijze geanonimiseerd
6. GZDGCB1404628/1604177 - zienswijze provincie Gelderland
7. GZDGCB1404628/1405078 - Nota van beantwoording
8. GZDGCB1404628/1609399 - Ontwerpbestemmingsplan Honddijk
9. GZDGCB1404628/1609401 - GGD advies
10. GZDGCB1404628/1609402 - Document communicatiemomenten
11. GZDGCB1404628/1609405 - Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.
12. GZDGCB1404628/1609410 - Beeldregieplan Honddijk

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1404628/1405065

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De zienswijzen met de volgende kenmerken ongegrond te verklaren:
   - GZDGCB1404628/1600625
   - GZDGCB1404628/1443371
   - GZDGCB1404628/1443372
   - GZDGCB1404628/1443373
2. De zienswijzen met de volgende kenmerken gegrond te verklaren:
   - GZDGCB1404628/1600630
   - GZDGCB1404628/1604177
3. De Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Honddijk (GZDGCB1404628/1405078) vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan Honddijk (GZDGCB1404628/1609399) met het identificatienummer NL.lMRO.0216.BPWoningenHonddijk-ON1 met bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen voor een termijn van zes weken.
5. 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.
6. Het beeldregieplan Honddijk (GZDGCB1404628/1609410) bij het bestemmingsplan Honddijk vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 3 oktober 2024.

De griffier | De voorzitter

D. van der Harst | G. van Grootheest