

COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GEM - 1945506/3076	Datum	12 november 2019
Portefeuillehouder	M. Wichgers	Behandeld door	[REDACTED]
Overlegd met	[REDACTED]	Afdeling	Projecten en Regie
Begrotingswijziging	Ja	Team	Beleidsadviseurs
Communicatie nodig?	Nee	Telefoonnr.	[REDACTED]
Openbaar J/N	Ja	Reden	
Bijlagen openbaar	Ja, tenzij anders aangegeven	Reden	
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Rosa Manusstraat 3 (1945506 / 52996)2. Regels ontwerpbestemmingsplan Rosa Manusstraat 3 (1945506 / 52995)3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Rosa Manusstraat 3 (1945506 / 52997)4. Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder Rosa Manusstraat 3 (1945506 / 21196)5. Kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2019 (GEHEIM) (1945506 / 21252)		
Kopie aan	-		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	Europese Diensten Richtlijn van toepassing?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) van toepassing?	

Ontwerpbestemmingsplan Rosa Manusstraat 3, inclusief kostenverhaal

Aan de Betsy Perkweg, Roosje Voslaan en Rosa Manusstraat is de Oranje Nassauschool met bijbehorende gymzaal gelegen. Deze school is inmiddels niet meer in gebruik, waardoor is besloten deze van de hand te doen. De aanbestedingsprocedure tot verkoop van de school is inmiddels afgerond, waarna de koper een bestemmingsplanprocedure is gestart. Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de ontwikkeling is gelegen in de buurt van de spoorlijn en een 50km-weg (Roosje Voslaan), dient wel een ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder te worden verleend.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van deze locatieontwikkeling wordt aangetoond met de kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2019 (geheim).

1. Stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Rosa Manusstraat 3 en om dit voor 6 weken ter inzage te leggen;
2. Stemt in met het ontwerpbesluit hogere waarde wet Geluidhinder Rosa Manusstraat 3 en om dit voor 6 weken ter inzage te leggen;
3. Besluit over de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan de kosten-/batenopstelling ONS-locatie ~~{geheim}~~ vast te stellen.
4. Op grond van artikel 55 Gemeentewet geheimhouding op te leggen t.a.v. bijlage 1945506 / 21252.

Aan de Betsy Perkweg, Roosje Voslaan en Rosa Manusstraat is de Oranje Nassauschool met bijbehorende gymzaal gelegen. Deze school is inmiddels niet meer in gebruik, waardoor is besloten deze van de hand te doen. De aanbestedingsprocedure tot verkoop van het perceel (met de school) is inmiddels afgerond, waarna de koper een bestemmingsplanprocedure is gestart. Inmiddels is er een bestemmingsplan opgesteld om de huidige opstallen te slopen, en daarvoor in de plaats twee appartementen gebouwen terug te bouwen met in totaal zeventien woningen. Het streven is om energieneutrale en levensloopbestendige woningen te realiseren, dit mede ook naar aanleiding van de gestelde eisen zoals vastgelegd in de koopovereenkomst en allonge daarop.

In het bestemmingsplan is een inrichtingsplan opgenomen voor de inrichting van de buitenruimte, waarmee wordt aangesloten bij de ontwikkeling van het park aan de Pijsseweg / Roosje Voslaan. Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de ontwikkeling is gelegen in de buurt van de spoorlijn en een 50km-weg (Roosje Voslaan), dient wel een ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder te worden verleend.

Aangetoond moet worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarmee is het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, door de gemeenteraad niet noodzakelijk.

1.1. Positieve aanvulling op de woningvoorraad

Met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de locatie Rosa Manusstraat 3 wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie. Een leegstaand pand wordt gesloopt, hiervoor in de plaats komen 17 levensloopbestendige appartementen. De appartementen zijn geschikt voor doelgroepen in verschillende levensfasen, waarmee wordt aangesloten op de groeiende vraag aan meergezinswoningen. Bijkomend voordeel is dat door de situering van de gebouwen de sociale controle op het park aan de Pijsseweg / Roosje Voslaan park toeneemt.

1.2. De terreininrichting sluit aan op de directe omgeving

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld is eerst een analyse gemaakt van de locatie: hoe zit deze in elkaar en wat zijn de kwaliteiten van de directe omgeving. Vanuit deze studie is ervoor gekozen een soort 'eiland' te creëren zodat duidelijk is dat de ruimte om de gebouwen (o.a. de parkeerplaatsen) eigen terrein is. De aansluiting met de omgeving wordt gezocht door met de landschappelijke inrichting aan de sluiten op het naastgelegen park. Het ontwerp ervan wordt bijvoorbeeld uitgevoerd door dezelfde landschapsarchitect. Uitvoering en onderhoud van de terreininrichting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

1.3. Hoge toekomstwaarde

De woningen zullen energieneutraal worden uitgevoerd. Hiervoor zullen o.a. zonnepanelen op het dak worden aangebracht. Ook zullen de woningen levensloopbestendig worden gemaakt; de appartementen op de begane grond moeten hiervoor voldoen aan de toegankelijkheidsklasse 3 uit de gemeentelijke Woonvisie. Hierdoor zijn de woningen voor diverse doelgroepen te gebruiken wat de toekomstwaarde vergroot.

3. Financiële haalbaarheid

In de overeenkomst en bijbehorende allonge is opgenomen dat AKM Reales de sloop van het schoolgebouw, de inrichting van de buitenruimte, de aanpassing van de openbare watergangen en herontwikkeling met zeventien appartementen voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelt. In de overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar alle handelingen inclusief de procedures om het appartementencomplex en de buitenruimte te realiseren voor haar rekening neemt. De gemeente ontvangt daarvoor de koopsom. In de koopovereenkomst is alle eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.

In de exploitatieberekening ONS-locatie 2019 (geheim) zijn de financiële consequenties inclusief de financiële risico's doorgerekend. De exploitatie ONS-locatie (6.82.0110) zal naar verwachting sluiten met een positief financieel eindresultaat. De ambtelijk besteedde uren voor het beoordelen en in behandeling nemen van dit bestemmingsplan worden naar verwachting verhaald op initiatiefnemer middels de legesverordening. Voorgesteld wordt deze opbrengst ten gunste te laten komen van het project ONS-locatie (6.82.0110).

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (voorjaar 2020) zal worden voorgesteld de exploitatieberekening ONS-locatie 2019 vast te stellen en het resultaat op te nemen in de reserve Grondexploitatie. Met de exploitatieberekening is tevens aangetoond dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarmee kan de gemeenteraad worden voorgesteld dat het vaststellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet noodzakelijk is.

Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de geheime bijlage met de toelichting en de exploitatieberekening.

1.1. Is sloop wel zo duurzaam?

Momenteel is op de locatie de Oranje Nassau School gevestigd. Deze school is in 1999 gebouwd, en ontworpen met de mogelijkheid om er eenvoudig woningen in te maken mocht er sprake zijn van leegstand. Tijdens de verkoopprocedure is niet als eis gesteld om het huidige schoolgebouw te laten staan. De nieuwe eigenaar heeft besloten om de huidige opstallen te slopen. Dit ondanks het feit dat de huidige opstallen nog niet zijn afgeschreven (bouwkundig en economisch). Hiervoor in de plaats wordt wel een zo duurzaam mogelijk (energie-neutraal en levensloopbestendig) appartementencomplex teruggebouwd.

1.2. Is het geluidsklimaat aanvaardbaar?

Omdat de ontwikkellocatie gelegen is naast een 50km-weg (Roosje Voslaan), die een geluidzone heeft op grond van de Wet geluidhinder, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevels van de appartementen toelaatbaar is. Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde niet. Hierdoor dient afgewogen te worden of de geluidbelasting op de gevels tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde toelaatbaar

is. In het ontwerp-besluit hogere waarde Wet geluidhinder Rosa Manusstraat 3 is deze afweging gemotiveerd. De conclusie is dat maatregelen (denk aan geluidswallen, reduceren maximum snelheid, vervangen wegdek) om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeurswaarde niet mogelijk zijn of te kostbaar zijn en daardoor niet doelmatig. In het ontwerp besluit wordt gemotiveerd waarom het verlenen van een hogere waarde voor deze situatie aanvaardbaar is. Voorgesteld wordt om de ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder te verlenen.

1.3. Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei 2019 is de 'stikstof-uitspraak' geweest door de Raad van State, waarbij het Programma Aanpak Stikstof is vernietigd. Per project zal nu moeten worden bepaald of er sprake is van negatieve effecten op stikstof-gevoelige habitats in het Natura-2000 netwerk. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Lingegebied & Diefdijk-zuid (5 km) en Kolland en Overlangbroek (11,5 km). Voor dit project worden zeventien woningen toegevoegd, waardoor er netto geen significante toename is van de stikstofdepositie. Hiervoor is een Aerius-berekening uitgevoerd, die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit deze berekening volgt dat zowel gedurende de aanleg- als gebruiksfase de emissie niet hoger ligt dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie van stikstof plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de de sloop van de voormalige Oranje Nassau School en de bouw en bewoning van de zeventien nieuwe energiezuinige appartementen in het plangebied.

3. Financiële haalbaarheid

De met deze locatieontwikkeling samenhangende risico's zijn opgenomen in de kosten-/baten-opstelling ONS-locatie 2019 (geheim). In het project wordt op de afzonderlijke risico's gestuurd.

Begin 2019 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden waarin de initiatiefnemer zijn plannen heeft toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst is gebleken dat de buurt geen bezwaren had tegen de plannen. De reacties waren overwegend positief.

Tevens heeft initiatiefnemer contact gezocht met de molenaar, aangezien de plannen zijn gelegen binnen de molenbiotoop en dus mogelijk effect kunnen hebben op de windvang voor de molen Johanna.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder zullen worden gepubliceerd in de Staatscourant, Culemborgse Courant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De procedure zoals omschreven in artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening is van toepassing. In dit artikel wordt afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, de uitgebreide voorbereidings-procedure, van toepassing verklaart.

Na uw besluit zal het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde voor 6 weken ter inzage gaan. Een kennisgeving hiervan zal worden gepubliceerd in de Culemborgse courant, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen tegen dit plan. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden in de raad; waarschijnlijk wordt het bestemmingsplan geagendeerd voor de raad van april 2020.

De kosten-/batenopstelling ONS-locatie 2019 zal naar verwachting sluiten met een positief financieel eindresultaat. De raad zal worden voorgesteld dit resultaat ten gunste te laten komen van de reserve grondexploitatie.

Na uw besluit kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Eenieder krijgt dan gelegenheid een zienswijze in te dienen tegen het plan. Wanneer het plan aan u wordt voorgelegd om ter vaststelling voor te dragen aan de gemeenteraad, zal het plan tevens worden geëvalueerd op de aspecten waartegen een zienswijze is ingediend.