

# Collegevoorstel

Ruimtelijke Ontwikkeling  
Ruimtelijke Juridische Zaken

Auteur Datum Paraaf  
P. Geurts (2427)

Leidinggevende Datum Paraaf  
J. v.d. Zwan

Directeur Datum Paraaf  
Ph. Salm

Portefeuillehouder Programmawethouder  
R.T. Metz

Presidium/PMA/Raad ja  
Behandelvoorstel:  
raadsbesluit (raadsvoorstel  
en -besluit bijgevoegd)

Voorgesteld besluit bespreken

Registratienummer

Datum  
29- 11-2011

Paraaf deponeren

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		RM	FS	OP	PB	NS	
Akkoord							
Bespreken							

Aantekeningen/vragen

Betrokken diensten  
RO

## Vaststelling bestemmingsplan Methusalemlaan 59 en beeldkwaliteitplan

Voorstel dienst Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Het presidium verzoeken bovenvermeld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden (raadsvoorstel en concept-raadsbesluit bijgevoegd).

### Openbaarheid

- **voorstel/besluit** wel openbaar
- **toelichting** deels openbaar ivm privacyredenen (na overleg wethouder Metz)
- **bijgevoegde stukken** wel openbaar
  - zienswijzennota
  - bestemmingsplan
  - beeldkwaliteitplan
  - concept-raadsvoorstel –en besluit

Afschrift aan

H. Timmer, R. van Dijk, P. Geurts, S. Dirks, E. Leusink, G. Bazelier, secr. RJZ

# Toelichting

## Inleiding

De planlocatie ligt in Ugchelen. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Marten Orgeslaan en aan de westzijde door de Methusalemlaan. Aan de noord- en zuidzijde grenst de planlocatie aan de ruime achtertuinen van de omliggende woningen.

Het plan voorziet in grondgebonden woningbouw (31 stuks) op een braakliggende locatie gelegen tussen Methusalemlaan, Markendoel en de Marten Orgeslaan en op de locatie garagebedrijf annex benzinetankstation Van Kampen. Een deel van het terrein is eigendom van de gemeente en wordt overgedragen aan de ontwikkelaar Kamka Holding B.V., die zelf de van Kampen-locatie in de ontwikkeling inbrengt. Met de komst van de woningen wordt tegelijkertijd de grondwatervervuiling en de bodemverontreiniging gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld dat door de provincie Gelderland is goedgekeurd.

Als richtinggevend woningbouwprogramma is uitgangspunt:

- 35% middeldure koop, categorie VS1 en VS2 tot 270.000 euro
- 65% dure koop, twee onder één kap VS3 en vrijstaand VS4 en hoger.

Deze uitgangspunten zijn vastgesteld al vastgesteld door het college.

Verder is er behoefte aan het ontwikkelen van geschikte woningen voor ouderen op deze locatie. De daarbij behorende woningtypologie gaat uit van een beukmaat van minimaal 6,00 m afhankelijk van de prijsklasse. Voorgesteld wordt om minimaal 1/3 deel van de woningen geschikt voor ouderen te realiseren, te verdelen over de VS2 en VS3 categorieën. De overige woningen in het dure segment worden optioneel voorzien van de keuze mogelijkheid om gelijkvloers te kunnen wonen.

## Bodemverontreiniging - saneringsopgave

In opdracht van de ontwikkelaar is de bodem ter plaatse van de voorgenomen woningbouw onderzocht. Op basis van de bodemonderzoeken is door de ontwikkelaar een saneringsplan bij het bevoegd gezag Gedeputeerde staten van Gelderland ingediend en goedgekeurd.

De conclusie is dat voorafgaand aan de bouw de verontreinigde grond afgegraven moet worden en aansluitend de grondwaterverontreiniging gesaneerd moet worden. De ontwikkelaar voert de sanering uit conform gestelde in het goedgekeurd saneringsplan.

De provincie stelt verder versnellingsgelden van in totaal 185.000 euro ter beschikking om deze vervuilde locatie te kunnen ontwikkelen. De conceptbeschikking is reeds ontvangen. Uitgangspunt is dat de start van sanering uiterlijk plaatsvindt op 1 juli 2012; de start van de werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het gebied vindt plaats uiterlijk 1 januari 2013.

## Het ontwerpbestemmingsplan

Vanaf 9 juni 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan en het voor de ontwikkellocatie opgestelde gebiedsgerichte welstandsbeleid gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In die periode zijn op het ontwerpbestemmingsplan 6 zienswijzen ontvangen; het gebiedsgerichte welstandskader heeft geen reacties ontvangen. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Zowel ambtelijk als vanuit de zienswijzen ondergaat het bestemmingsplan een aantal wijzigingen.

Een groot aantal omwonenden heeft een aanvullende zienswijzenbrief ingediend. Deze zienswijzen zijn ruim buiten de termijn van tervisielegging ingediend en dienen buiten beschouwing gelaten te worden. In de zienswijzennota is beoordeeld is of in deze brieven sprake is van een aanvulling/verdieping van hetgeen eerder (wel tijdig) is ingebracht of dat het hier gaat om nieuwe argumenten. Het laatste is het geval.

Deze recente commotie rond dit plan, dat in stedenbouwkundige opzet wèl op bijval mag rekenen, komt omdat rond het plangebied sprake is van ingebruikneming van kadastraal ten name van gemeente staande grond door omwonenden (zie ook hierna onder het kopje 'inmeting kadaster'). Vanuit de gemeente zijn acties tot teruggave van deze gronden (privaatrecht) ingezet.

Het bestemmingsplantraject en de besluitvorming daaromtrent (publiekrecht) wordt gebruikt om het gemeenschappelijk ongenoegen over bovengenoemde gang van zaken richting gemeenteraad kenbaar te maken.

### **Inmeting kadaster**

Gebleken is bij inmeting door het Kadaster dat de grootte van het gemeentelijk eigendom afwijkt van dat wat aan de hand van de kadastrale situatie door de gemeente aan de ontwikkelaar is verkocht. Aan de hand van archiefonderzoek (luchtfoto's) is getracht een beeld te krijgen omtrent dit verschil in oppervlakte. Aansluitend is het Kadaster verzocht om een inmeting uit te voeren ter bepaling van de juiste juridische eigendomsbegrenzing van alle aangrenzende percelen. De bewoners zijn in de gelegenheid gesteld hierbij aanwezig te zijn.

Uit de kadastrale inmeting (d.d. 10 oktober) is gebleken dat nagenoeg alle aangrenzende perceelseigenaren in meer of mindere mate grond die volgens meetgegevens aan de gemeente toebehoort, in gebruik hebben genomen en bij de tuin hebben gevoegd. Hierop heeft de gemeente op 8 november 2011 een brief gestuurd naar de betrokkenen met het verzoek om de grond terug te geven vóór 31 december 2011, dan wel aan te tonen dat men rechtens eigenaar is. De aangrenzende bewoners/eigenaren moeten dan aantonen dat zij via verkrijgende verjaring de eigendom van de betreffende stukjes grond hebben verkregen.

In het niet-openbaar gedeelte van dit collegevoorstel wordt meer op detail ingegaan op de gevoerde correspondentie en de stand van zaken rond de eigendomssituaties.

Definitief uitsluitel per perceel over hoe nu de eigendomsgrens komt te liggen, is thans nog niet voor handen. In verband met de subsidietoezegging rond de sanering en dus de financiële uitvoerbaarheid van het plan, dient het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk te worden vastgesteld. Bovendien wordt aldus het publiekrechtelijk traject ook niet verzwaard met zaken vanuit het privaatrecht.

In de situatie dat één van de aangrenzende eigenaren terecht een beroep op verjaring kan doen, zal dit invloed hebben op de afgesloten overeenkomst en de daarin afgesproken door de ontwikkelaar af te nemen oppervlakte. Het ruimtelijk plan (en dus het bestemmingsplan) kan in een dergelijke situatie echter ongewijzigd blijven. Sprake is immers van 'grensconflicten' rond tuinsituaties, waarbij tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing voldoende maat over blijft. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hiermee niet in het geding.

### **KW3**

In het kader van KWP3 heeft de provincie geen zienswijze ingediend op het plan. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven dat er animo is voor de woningen en is hierover al verschillende malen benaderd. Er is belangstelling uit de markt voor dit plan op deze plek.

### **Beslispunten en onderbouwing**

1. Het presidium verzoeken bovenvermeld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden (raadsvoorstel en conceptraadsbesluit bijgevoegd).

Het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het is gebruikelijk dat voorafgaand aan de besluitvorming over de vaststelling, het voorliggende bestemmingsplan en welstandskader worden besproken in de politieke markt.