

Onderwerp: Molenzicht Valburg

Ons kenmerk: 10RV000105

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 2 november 2010

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en heeft geen zienswijzen opgeleverd die leiden tot wijziging van het bestemmingsplan. Wij stellen wel een kleine wijziging voor om de bouw van woningen met een beukmaat van 5,40 meter mogelijk te maken zoals de Woonvisie eist. Hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn vastgesteld. Onderzoek van de universiteit van Wageningen heeft aangetoond dat er geen sprake is van spuitzones (van aangrenzende boomgaarden) die samenvallen met de woonbestemming. Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Met de stichting die de molen beheert is, samen met KDO, een convenant gesloten. Er is geen beletsel meer om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

2. Waarom naar de raad

Het ontwerpbestemmingsplan Valburg, Molenzicht heeft van 11 februari tot 25 maart 2010 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft ook het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen en is een procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder opgestart. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De hogere grenswaarden zijn onder mandaat namens ons college al vastgesteld.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het besluit heeft tot doel om de bouw van maximaal 163 woningen mogelijk te maken aan de zuidzijde van Valburg.

4. Argumenten en alternatieven

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In de termijn van tervisielegging is één zienswijze ingekomen. Het betreft een zienswijze van de exploitant van het Wapen van Valburg. Een deel van het plan ligt op het perceel waarop die horecagelegenheid is gesitueerd. Betreffende grond is verkocht aan de ontwikkelaar. De exploitant van het Wapen van Valburg heeft als huurder slechts een afgeleid belang waarmee (op grond van vaste jurisprudentie) geen rekening mag worden gehouden. Verder heeft de exploitant betoogd dat de langzaamverkeerverbinding die over dit stuk grond loopt, niet noodzakelijk is voor de ontsluiting van het plan. In het rapport zienswijzen is deze zienswijze beargumenteerd weerlegd.

Verder is buiten de termijn nog een zienswijze binnengekomen. Deze moet buiten behandeling worden gelaten.

Spuitzones boomgaarden

Naast bovenvermelde zienswijzen, is de gemeente (na afloop van de hiervoor geldende termijn) door een tweetal partijen gewezen op een mogelijke spuitzone ten gevolge van fruitteelt. Deze zou tot gevolg hebben dat mogelijk een aantal in het plan Molenzicht geprojecteerde woningen liggen binnen betreffende spuitzone. Op grond van een aantal



recente uitspraken van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State is dit niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is hieraan geen aandacht besteed. Zowel KDO als de gemeente hebben over deze situatie juridisch advies laten opstellen. Hierbij is de vraagstelling aan de orde gekomen of er wel sprake is van fruitteelt en zo ja, of sprake is van een spuitzone en hoe kan worden bepaald hoe groot deze is. Verder is geadviseerd of met dit gegeven nog rekening moet worden gehouden nu het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage heeft gelegen en er geen formele gelegenheid voor het indienen van zienswijzen meer is.

Volgens de adviseur van KDO hoeft geen rekening te worden gehouden met een eventuele spuitzone omdat de termijn van zienswijzen reeds is verstreken. Er kan geen bezwaar en beroep meer worden ingesteld tegen het bestemmingsplan. Onze adviseur, Nysingh, beaamt dat. Dit houdt alleen in dat er geen juridische consequenties zijn. De gemeente (en ook een ontwikkelaar) heeft evengoed de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat bewoners niet aan schadelijke stoffen worden blootgesteld. Niet alleen op juridische gronden maar ook op morele, ethische gronden.

De adviezen behandelen ook de vraag of sprake is van fruitteelt en zo ja of er sprake is van een spuitzone. De adviseur van KDO betoogt dat hiervan geen sprake is. Nysingh vindt dat wat kort door de bocht en heeft geadviseerd om nader onderzoek te laten doen door een terzake deskundige om te bepalen of sprake is van een spuitzone en zo ja hoe groot deze is.

Een deskundige van de universiteit van Wageningen heeft op verzoek van KDO de situatie beoordeeld. Hij komt tot de conclusie dat het gaat om een verzameling losstaande fruitbomen, zeker niet iets wat op een (onderhouden) boomgaard lijkt.

Op grond van de positie van de bomen onderling en de grootte schat de deskundige in dat het geen boomgaard is waarvoor hij een berekening kan uitvoeren ter bepaling van het blootstellingsrisico voor omwonenden. Als er al gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen dan is dat waarschijnlijk niet met gangbare spuittechnieken waarvan driftgegevens bekend zijn en zoals gebruikt wordt in het blootstellingsmodel van de universiteit. Daarbij gaat het om machinaal spuiten. In dit geval zal, als er al wordt gespoten, dit met de hand gebeuren. Dit gebeurt veel meer gericht en kortstondiger waardoor de blootstelling aan schadelijke stoffen vele malen minder is.

Qua aard en omvang kan dus gesteld worden dat geen sprake is van fruitteelt, maar van tuinen met fruitbomen. Daarom is geen sprake van een spuitzone. Het bestemmingsplan laat overigens ook geen fruitteelt toe.

Exploitatieovereenkomst

Op het moment dat u een besluit neemt over vaststelling van het bestemmingsplan, hebben wij een exploitatieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. Hierdoor zijn de door ons gewenste kwaliteiten in het plan vastgelegd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan en het kostenverhaal anterior verzekerd.

Beukmaat woningen

Naast de intentieovereenkomst is er ook (niet expliciet genoemd) staand beleid van de gemeente. Een van de toepasselijke beleidsstukken is de woonvisie. Hierin is ondermeer de eis geformuleerd dat een woning een minimale beukmaat dient te hebben van 5,40 meter. Deze eis was ook al opgenomen in de vorige versie van de woonvisie, die gold ten tijde van het afsluiten van de intentieovereenkomst. Onlangs heeft u een voorstel behandeld over de minimale eisen voor levensloopbestendige woningen. Ook hierin wordt deze minimale beukmaat gehandhaafd.

In het (bouw)plan Molenzicht zaten 20 woningen met een beukmaat van 5,10 meter. KDO heeft deze woningontwerpen aangepast. In één rij is het hiervoor noodzakelijk om het bestemmingsplan (ambtelijk) gewijzigd vast te stellen om de extra breedte mogelijk te maken. In de andere rij van 10 is fysiek geen ruimte aanwezig voor verbreding van het blok. Hier zal een woning komen te vervallen.



Convenant met KDO en Stichting OpNieuw Leven

Het bouwplan wijkt op een aantal punten in geringe mate af van de molenbiotoop van de standermolen Nieuw Leven. Het bestemmingsplan biedt ons college de mogelijkheid om hiervoor ontheffing te verlenen. In een convenant tussen KDO, Stichting OpNieuw Leven en de gemeente wordt vastgelegd in welke mate wij van deze bevoegdheid gebruik wilt maken. Ter compensatie zijn in het plan o.a. zichtlijnen naar de molen opgenomen, worden straatnamen gerelateerd aan de molen en biedt KDO de nieuwe bewoners twee jaar 'vriend van de molen' aan. Dit convenant is inmiddels ondertekend.

Archeologie

In het plangebied zijn archeologische vondsten gedaan van een Romeins grafveld. De vondsten zijn volledig afgegraven en in depot gebracht voor verder onderzoek. Een drietal andere (niet ontgraven) mogelijke vondstgebieden in het plangebied wordt beschermd door een aanlegvergunningenstelsel.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan KDO beginnen met bouwrijpmaken en kan een bouwvergunning voor de plannen worden verleend. Evaluatie is niet noodzakelijk.

6. Communicatie

Over het plan wordt regelmatig met de dorpsraad, Stichting OpNieuw Leven en belanghebbenden gecommuniceerd. Uw besluit zal conform de Wro en Awb worden bekendgemaakt. Het besluit zal daarnaast worden toegezonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

7. Kosten, baten en dekking

Alle kosten worden middels een exploitatieovereenkomst op de ontwikkelaar verhaald.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. ontwerpbestemmingsplan
2. wijzigingsvoorstel bestemmingsplan
3. rapport zienswijzen
4. concept beeldkwaliteitsplan
5. concept convenant
6. advies Hekkelman t.a.v. de spuitzones
7. advies Nysingh t.a.v. de spuitzones

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: C.J.M. van Oevelen, tel.: (0481) 362300,
email: c.vanoevelen@overbetuwe.nl

