

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Het vaststellen van het bestemmingsplan 't Hof van Klein Baal'
Portefeuillehouder R. Derksen, M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel ZS-1393925

Beslispunten

1. De 'Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 't Hof van Klein Baal' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.315-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
4. het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit Lingewaard vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De ontwikkeling 't Hof van Klein Baal ligt aan de rand van de kern van Haalderen langs de Van der Mondeweg. De ligging en schaal van het woningbouwplan vormen ruimtelijk gezien een logische uitbreiding van de kern van Haalderen. Op 14 april 2020 heeft uw college besloten om aan Jansen Bouwontwikkeling B.V. principemedewerking te verlenen aan het woningbouwplan 't Hof van Klein Baal in Haalderen voor circa 50 woningen.

Naar aanleiding van de Woondeal 2.0, met meer betaalbare woningen, is het plan aangepast naar 61 woningen. Hierdoor kan een programma met 37% betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen gerealiseerd worden in plaats van oorspronkelijk 50% betaalbare woningen.

Het bestemmingsplan maakt derhalve de bouw mogelijk van 61 woningen, bestaande uit 44 rijwoningen (deels levensloopbestendig), 16 twee-onder-één kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen. De woningdifferentiatie is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt wordt de bestaande ontsluiting van de Lage Zandsestraat op de Van der Mondeweg in noordwestelijke richting verplaatst (nabij de supermarkt). Deze nieuwe ontsluiting draagt tevens bij aan een betere doorstroming en verkeersveiligheid op dit deel van de Van der Mondeweg.

Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde hebben ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende ruimte bevat voor een goede aansluiting op de Van der Mondeweg. In overleg met de provincie is gezocht naar een goede verkeerskundige oplossing voor de nieuwe ontsluiting op de Van der Mondeweg. Daartoe is het plangebied verruimd aan de noordzijde van het plangebied bij Van der Mondeweg 82 en ter hoogte van de supermarkt. Hierdoor is er voldoende ruimte voor de benodigde verkeersstructuur.

Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen leiden niet tot een andere hoofdopzet van het woningbouwplan.

In de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden de zienswijzen weergegeven en beantwoord en wordt ingegaan op welke aanpassingen er in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Vanwege de overleggen met de provincie is er een langere periode tussen de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan en het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan en het Besluit hogere grenswaarden kunnen ongewijzigd worden vastgesteld, want hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De ontwerpbesluiten zijn nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan, het Besluit hogere grenswaarden en het beeldkwaliteitsplan.

Beoogd effect

Het realiseren van 61 woningen, bestaande uit 44 rijwoningen, 16 twee-onder-een-kap en 1 vrijstaande woning, waarvan 30% sociale huurwoningen en minimaal 67% betaalbare woningen. In overeenstemming met de Woondeal 2.0.

Argumenten

1.1. In de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven dat de ingekomen zienswijzen deels aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Drie zienswijzen zijn ingediend door omwonenden van het plangebied. Indieners zijn van mening dat hun woningen minder waard worden door dit bestemmingsplan en dat ze te maken krijgen met inschijnende koplampen, verkeersdrukke en sluipverkeer. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het verkeerskundig ontwerp voor de kruising Lage Zandsestraat richting Baal. Hierbij is rekening gehouden met de voorkeursvariant van indieners.

Eén zienswijze is ingediend door de provincie Gelderland. Voor de provincie is niet duidelijk of, rekening houdend met de gestelde inrichtingseisen, een verkeersveilige ontsluiting te realiseren is. De provincie verzoekt om voldoende ruimte te reserveren voor de benodigde verkeersmaatregelen. In overleg met de gemeente heeft de provincie de aansluiting op de Van der Mondeweg nader uitgewerkt en een benodigd stukje particuliere grond aangekocht. De aangekochte grond is met een verkeersbestemming in het plangebied opgenomen. Door de overleggen met de provincie en de daaruit voortkomende aanpassingen van het bestemmingsplan, is tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.

De Reactienota bevat een overzicht van de voorgestelde wijzigingen.

1.2 In de Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven dat ambtelijk aanleiding is tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Het door WaardWonen gewenste en met de ontwikkelaar overeengekomen programma van eisen voor de sociale huurwoningen was niet passend binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt het zuid westelijke blok woningen aan te passen naar 2 lagen met een kap om zo een extra slaapkamer te kunnen creëren. Daardoor wordt de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 6,5 meter. Deze hoogte is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het woningbouwplan en in de omgeving. Tevens wordt voorgesteld de planregels op enkele punten aan te passen waardoor dit beter aansluit op de planregels van het bestemmingsplan Kom Haalderen en op de huidige wetgeving.

Verder wordt voorgesteld de toelichting op het plan aan te passen naar aanleiding van de gewijzigde nota parkeren en naar aanleiding van enkele geactualiseerde onderzoeken. Deze onderzoeken zijn geactualiseerd vanwege de langere doorlooptijd sinds de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

De Reactienota bevat een overzicht van de voorgestelde wijzigingen.

2.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave.

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 61 woningen, bestaande uit 44 rijwoningen (deels levensloopbestendig), 16 twee-onder-één kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Dit resulteert in 18 sociale

huurwoningen (30%), 8 goedkope koop (13%), 15 betaalbare koop (24%) en de rest vrije sector. Deze woningdifferentiatie is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk, omdat de raad op 9 maart 2023 de Verordening doelgroepen woningbouw heeft vastgesteld. Deze percentages zijn dus juridisch bindend.

Hiermee voldoet het plan aan minimaal 67% betaalbare woningen waarvan 30% sociale huurwoningen. De projectontwikkelaar en Waardwonen hebben overeenstemming over de realisatie en afname van de sociale huurwoningen.

2.2 De woningen worden op een zorgvuldige wijze aangesloten op de omgeving.

Door de toepassing van verschillende woningtypen wordt een overgang naar het open landelijke landschap ten noorden van het plangebied gerealiseerd. De vier zuidelijke woonblokken, die aansluiten op de woonbebouwing in de kern Haalderen, bieden ruimte voor aaneengebouwde woningen. Terwijl de woningdichtheid in de noordelijke woonblokken lager is, door voornamelijk een vrijstaande woning en twee-onder-één-kap woningen te realiseren. De bebouwing langs de oostzijde, langs de Lage Zandsestraat, vormt een aanvulling op het groene bebouwingslint. Tussen de Van der Mondeweg en de beoogde woonkavels wordt een groene buffer gecreëerd die niet alleen een hoge belevingswaarde en ecologische waarde heeft, maar tevens een belangrijke functie vervult als het gaat om de opvang, berging en infiltratie van hemelwater. Door een groene omranding sluit het plan ook goed aan op de omgeving.

De verplaatsing van de ontsluiting van de Lage Zandsestraat op de Van der Mondeweg naar de locatie nabij de supermarkt, draagt bij aan een betere doorstroming en verkeersveiligheid op dit deel van de Van der Mondeweg.

2.3 Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld conform de voorgestelde wijzigingen in de Reactienota. In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Het stikstofonderzoek is onlangs geactualiseerd met de nieuwste aerius calculator. Door het uit gebruik halen van agrarische gronden kan er voor de aanlegfase van het project gebruik gemaakt worden van een interne saldering. Voor intern salderen moet wel een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. Het is aannemelijk dat deze vergunning kan worden verleend.

3.1 Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wordt de proceduretijd versneld.

Het toepassen van deze wet, wat mogelijk is vanaf 11 woningen, zorgt voor een versnelling en vereenvoudiging van de beroepsprocedure. Op grond van de Chw moet bij het vaststellingsbesluit vermeld worden dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeld dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Een pro forma bezwaar- of beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook dient de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak te doen wanneer er een beroep wordt ingediend, hoewel deze termijn in de praktijk vaak niet wordt gehaald.

4.1 Om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In het beeldkwaliteitsplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld en geldt als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiermee een aanvulling op en maakt onderdeel uit van de welstandseisen uit de Gids Ruimtelijke Kwaliteit Lingewaard.

5.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor dit soort bouwplannen. De raad kan hiervan afzien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is er een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade ten gevolge van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan bij de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen

2.1 Stikstofonderzoek:

De provincie Gelderland heeft onlangs het beleid met betrekking tot intern salderen vastgesteld. Daardoor is vergunningverlening voor een Natura 2000-activiteit weer mogelijk. Er is echter geen zicht op met welk tempo dit wordt opgepakt door de provincie. Deze vergunningverlening en de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aparte juridische sporen. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan dient er concreet zicht te zijn op vergunningverlening. Dat wordt door de geactualiseerde onderzoeken aangetoond.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de grondexploitatie- en planschadeovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer.

De betaling van de laatste termijn van de plankosten is gekoppeld aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt de gemeente de laatste termijn van de bijdrage in de plankosten.

Communicatie en participatie

Sinds maart 2021 informeert de initiatiefnemer direct omwonenden met informatiebrieven, per mail en via de website www.hofvankleinbaal.nl. Op 29 maart 2021 vond een online informatiebijeenkomst plaats. Op 3 oktober 2023 is een inloopavond over het stedenbouwkundig plan georganiseerd. Op 19 december 2023 vond een inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeenteblad van woensdag 20 december 2023. De fysieke stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de periode na de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de omgeving middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden. Daarnaast heeft twee keer een toelichtend overleg plaats gevonden met het wijkplatform Haalderen Leeft.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan) en het besluit hogere grenswaarden worden via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden per brief geïnformeerd.

Sinds 1 januari 2024 is het bestemmingsplan digitaal te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Voortgang

