

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Gendt, Staatsliedenbuurt
Portefeuillehouder	N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-415960

Beslispunten

1. het bestemmingsplan Gendt, Staatsliedenbuurt, overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld ongewijzigd vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.286-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan Gendt, Staatsliedenbuurt maakt het mogelijk 92 sociale huurwoningen in de Staatsliedenbuurt te vernieuwen. Door 29 koopwoningen (onder de NHG-grens) toe te voegen wordt een gevarieerde woonbuurt ontwikkeld voor verschillende doelgroepen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader gecreëerd ten behoeve van het plan voor herstructurering van de Staatsliedenbuurt in Gendt.

Argumenten

1.1 de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot zienswijzen

1.2 er zijn met in achtneming van hetgeen onder kanttekeningen is vermeld geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen

2.1 in het verhaal van de gemeentelijke kosten is al anderszins voorzien

Doordat er een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemer is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Met het sluiten van deze overeenkomsten is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

1.1. negatieve ontwerp-beschikking Wnb-ontheffing

Als op voorhand in alle redelijkheid duidelijk is dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Bij besluit van 5 mei 2022 heeft de provincie een ontwerp-besluit tot weigering van de door de Woonstichting Gendt aangevraagde ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb-ontheffing) afgegeven (bijlage 4).

Dit omdat er onvoldoende onderzoek in het plangebied is gedaan naar het voorkomen (en het aantal) van de huismus, de gierwaluw en de gewone dwergvleermuis waardoor de mitigerende maatregelen onvoldoende zijn en de gunstige staat van instandhouding niet kan worden gegarandeerd.

Is er geen Wnb-ontheffing dan kunnen de oude woningen niet worden gesloopt. Is er geen sprake van sloop dan is er geen belang om de ontheffing voor de ransuil toe te kennen en daarmee is voor deze soort ook de ontheffing geweigerd.

Naar aanleiding van het ontwerp-weigeringsbesluit is contact geweest en vindt nader overleg plaats tussen het bureau dat het ecologisch onderzoek heeft uitgevoerd, de ontwikkelaar en de provincie. Aangegeven wordt dat mocht er uiteindelijk toch een extra of aanvullend onderzoek nodig zijn dit hooguit tot de conclusie kan leiden dat er extra nestkasten nodig zijn. Deze zullen dan alsnog aangebracht worden. Daarmee vertraagt de sloop en daarmee de geplande nieuwbouw (de uitvoering) maar blijft het plan uitvoerbaar.

Financiën

Door middel van het sluiten van overeenkomsten met de initiatiefnemers is het kostenverhaal verzekerd.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en vermeld in het Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen bij de balie van de receptie in het gemeentekantoor in Bemmelen. Er is op 29 maart 2022 een informatieavond in De Klok in Gendt georganiseerd. Dit is gecommuniceerd met omwonenden (via het Gemeentenieuws en via de website van de ontwikkelaar). De avond is goed bezocht. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woningen zullen gaan voldoen aan de wettelijke verplichte eisen qua duurzaamheid (BENG-normen). De nieuwe woningen worden niet meer aangesloten op het gasnetwerk. De buitenruimte wordt klimaatbestendig ingericht, zo wordt de bestaande bomenstructuur uitgebreid waardoor er meer vergroening komt hetgeen een verkoelend effect heeft. Er vindt een verbijzondering van het bomenbestand plaats waardoor er meer biodiversiteit ontstaat. Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem (via aan te leggen wadi's). De totale bebouwde oppervlakte neemt in het plangebied af. De platte daken worden voorzien van watervertragende afvoeren.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Het vast te stellen bestemmingsplan
3. De raadsinformatienota van 8 maart 2022
4. Ontwerpbesluit weigering Wnb-ontheffing

Bemmel, 31 mei 2022

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs