

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Angeren, De Poel
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-427244

Beslispunten

1. de reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Angeren, De Poel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld vast te stellen langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.287-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van 44 grondgebonden woningen en de herinrichting van het sportcomplex mogelijk. Er zijn twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. In bijgaande Reactienota zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) is een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen en wordt nader ingegaan op de aanpassingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht

Het aantal te realiseren woningen is aangepast van 44 woningen naar 43 woningen. Er worden 29 rijwoningen, 8 patiowoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Naast parkeervoorzieningen binnen de nieuwe woonbuurt worden aanvullend 6 openbare parkeerplaatsen op de hoek van de Viswei en De Steeg gerealiseerd. Het overgebleven sportgedeelte wordt heringericht waarbij de twee oostelijk gelegen voetbalvelden worden vervangen door twee kunstgrasvelden, waarvan één kunstgrasveld ook gebruikt gaat worden door de handbalvereniging. Tussen deze velden is een nieuwe tribune beoogd. De bestaande bebouwing van de voetbalvereniging (clubhuis en bijbehorende buitenruimte) wordt aangepast (waaronder de bouw van twee kleedkamers) zodat deze weer voldoet aan de huidige wensen van de gebruikers.

Van de 43 woningen wordt 53% in het betaalbare segment en 47% in het duurdere segment gerealiseerd. Hiermee wordt aan de opgave van de Nota Wonen 2020-2025 voldaan.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader gecreëerd ten behoeve van de realisatie van 43 woningen en de herinrichting van het overgebleven deel van het sportcomplex in Angeren.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld en in de Reactienota zienswijzen is aangegeven welke beoordelingen en afwegingen zijn gemaakt.

Indiener van de eerste zienswijze is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan de belangen van indiener zal schaden. Indiener is daarnaast van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Indiener van de tweede zienswijze is initiatiefnemer in een functieverandering / bestemmingswijziging binnen de gemeente waaraan medewerking is ingetrokken omdat een goed woon en leefklimaat van de woning niet is aangetoond en beroept zich op het gelijkheidsbeginsel.

In de Reactienota Zienswijzen is een beantwoording gegeven op de zienswijzen en is aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 In de Reactienota zienswijzen is aangegeven dat de ingekomen zienswijzen deels aanleiding geven tot het aanpassen van het vast te stellen bestemmingsplan Angeren, De Poel.

Geluidscherm:

De op de verbeelding aangegeven aanduiding geluidscherm is in overeenstemming gebracht met het akoestisch onderzoek: de aanduiding geluidscherm is ook aan de zijkant van de tuinen gesitueerd.

In de regels is in de voorwaardelijke verplichting voor een geluidscherm aangegeven waar het scherm aan moet voldoen om als akoestisch scherm te kunnen worden beschouwd.

Aanpassing verkaveling:

In eerste instantie is meer belang gehecht aan woningbouw in verband met de grote woningbehoefte in de gemeente Lingewaard/Angerens. De ingekomen zienswijze heeft, in overleg met initiatiefnemer, geleid tot een heroverweging. Geconcludeerd is dat een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen een groter belang moet krijgen. Om die reden zijn de twee woningen met bijbehorende percelen uit het verkavelingsplan en uit het plangebied gehaald. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Met deze aanpassing is geen sprake meer van een overschrijding van de geurnorm. In het belang van de woningbouw is gezien of binnen het plangebied één of twee extra woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit ter compensatie van de twee woningen die vervallen, Door het inrichtingsplan enigszins aan te passen is

ruimte gevonden voor de realisatie van een extra woning Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de onderzochte (milieu)aspecten.

2.2 In de Reactienota zienswijzen is aangegeven dat ambtelijk aanleiding is tot het wijzigen van het vast te stellen bestemmingsplan Angeren, De Poel.

Verschuiving sportvelden:

Het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan is nader uitgewerkt. Daaruit blijkt dat sportvelden aan de westzijde enkele meters buiten de bestemming Sport zijn gesitueerd. De verbeelding is hierop aangepast. Tevens is onderzocht of deze verschuiving gevolgen heeft ten aanzien van licht- en geluidshinder. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat een verschuiving vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Uitbreiding plangrens ten zuiden sportvelden:

Tevens is gebleken dat de voor calamiteiten benodigde verharding ten zuiden van de sportvelden, voor een deel buiten de plangrens zijn gesitueerd. De verbeelding en de regels zijn hierop aangepast. De plangrens is aan deze zijde uitgebreid ter plaatse van de huidige bestemming Groen. De gronden hebben de bestemming Groen – Waterberging gekregen met een functieaanduiding verharding.

Toevoegen woning:

Bekeken is of elders in het plangebied nog ruimte is voor 1 of meerdere woningen. In het meest noordelijke woningrij is ruimte voor het toevoegen van 1 woning. Daardoor blijft de vermindering van het aantal woningen beperkt tot 1. Het aantal wooneenheden is gewijzigd van 5 naar 6. Het bestemmings- en bouwvlak is met 0,3 meter richting het noorden verbreed. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de onderzochte (milieu)aspecten.

3.1 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. Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente Lingewaard, is met de initiatiefnemer ook een overeenkomst tot grondverkoop afgesloten. Met het sluiten van deze overeenkomsten is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Overschrijding geluidsnormen sportverenigingen

Door het geluid afkomstig van de tennis- en voetbalvelden vindt voor een aantal woningen een overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid plaats. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat hiervoor maatwerkvoorschriften worden genomen en waarom de overschrijding vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht.

Financiën

Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst, een planschadeverhaalsovereenkomst en een overeenkomst tot grondverkoop 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 in het gemeentekantoor in Bemmelen.

Er is op 30 maart 2022 een informatieavond in het Dorpshuis in Angeren georganiseerd. Dit is gecommuniceerd met omwonenden. 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. In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlage Beeldkwaliteitsplan is aangegeven op welke wijze bij het ontwerp van de woningen rekening kan worden gehouden met het thema duurzaamheid.

Bijlagen

1. Zienswijze 1
2. Zienswijze 2
3. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (met bijlagen)
4. Raadsbesluit
5. Het vast te stellen bestemmingsplan (met bijlagen)
6. De raadsinformatienota van 8 maart 2022

Bemmel, 25 juli 2022

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,

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

drs. I.P. van der Valk

J.H.A.P. Sluiter