

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari"
 Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter/M.J.A. van den Bos
 Zaaknummer collegevoorstel ZS-813671

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.281-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen.

Inleiding

Sinds de brand in mei 2016 staat het horecapand waar restaurant/bar Arcari was gevestigd leeg. Een ontwikkelaar heeft het plan opgevat om deze locatie aan de Pannerdenseweg in Doornenburg te herontwikkelen. Ook het achterliggende perceel is meegenomen in de ontwikkeling. Door de sloop van de bestaande bebouwing ontstaat er ruimte voor de bouw van 16 nieuwe woningen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



In de zuidwestelijke hoek van het plangebied worden aan de Pannerdenseweg een vrijstaande woning en

een tweekapper gerealiseerd. In het noordoostelijke deel worden 2 vrijstaande woningen gerealiseerd, georiënteerd op het Hoppenhof. Centraal in het plangebied wordt een hofje met 1 vrijstaande woning, 2 twee-onder-één-kap-woningen en 8 rijwoningen gerealiseerd. Ten westen hiervan wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Omdat het plan is voorbereid voordat de Woondeal 2.0 werd gesloten valt het onder de Woondeal 1.0. Van de 16 woningen worden 8 woningen in de betaalbare sector gerealiseerd (VON-prijs < € 355.000,-). Dit is in de realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd. De overige woningen worden in de vrije sector aangeboden. Hiermee wordt op een lastige locatie, waar bestaande bebouwing wordt gesloopt, met een relatief klein aantal woningen voldaan aan de voor dit plan geldende Woondeal (50% betaalbaar).

Beoogd effect

Het realiseren van 16 woningen, bestaande uit vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen, waarmee het plan een bijdrage levert aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Lingewaard.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzen worden verschillende punten naar voren gebracht, waaronder:

- Reclamanten vrezen voor een verlies van de opbrengst van de zonnepanelen als gevolg van de situering van de nieuwe woningen;
- Gesprekken met de ontwikkelaar verliepen volgens reclamanten moeizaam;
- Er wordt te dicht op de perceelsgrenzen gebouwd;
- De privacy van omwonenden wordt aangetast;
- De opzet van het plan is te krap, er worden teveel woningen gebouwd;
- Er worden vragen gesteld over de financiële positie van de ontwikkelaar;
- Woningbouw in de omgeving van het bedrijfsterrein van Vos is niet mogelijk;
- Nieuwe bewoners zullen geur- en lichthinder ondervinden;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is onvoldoende gemotiveerd.

In bijgevoegde Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast of verduidelijkt. Zo wordt de positionering van de bouwvlakken die grenzen aan de percelen van de indieners gewijzigd. Hierdoor neemt de afstand tot de perceelsgrens toe. De Reactienota bevat een overzicht van de voorgestelde wijzigingen.

2.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld conform de voorgestelde wijzigingen in de Reactienota.

2.2 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

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.

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

Het stikstofonderzoek is onlangs geactualiseerd. Als gevolg van de 'Porthos uitspraak' door de Raad van State is de 'bouwvrijstelling' komen te vervallen. In opdracht van de ontwikkelaar zijn daarom nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd, waarbij ook de bouwfase is berekend. Uitkomst van het onderzoek is dat er

geen sprake is van significante toename van stikstofdepositie. Het onderzoek is beoordeeld door de ODRA en akkoord bevonden.

3.1 Met de Crisis- en herstelwet wordt de proceduredtijd 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

4.1 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 indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1 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 (BKP) is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het BKP wordt door de raad vastgesteld en geldt als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Het BKP vormt hiermee in feite een partiële herziening van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerp BKP heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp BKP zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

Tegen het besluit van de raad kan beroep worden ingesteld. Dit zal ertoe leiden dat de realisatie van het project vertraging oploopt.

Financiën

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

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) Gemeentebblad en vermeld in Hét Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmelen. 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. De indieners van de zienswijzen informeren wij schriftelijk over het raadsbesluit.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Het vastgestelde plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. De ingekomen zienswijzen
3. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijlagen
5. Beeldkwaliteitsplan

Bemmel, 24 oktober 2023

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

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs