

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Dorpsstraat 70, Bemmelt"
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-630138

Beslisputen

1. Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 70, Bemmelt" 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.1705.300-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 70 in Bemmelt was een garagebedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Omdat het pand al geruime tijd leeg stond dreigde verloedering. Inmiddels is de bebouwing gesloopt. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om een vrijstaande woning te realiseren. In opdracht van de initiatiefnemer heeft bureau SRO een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Foto voormalig garagebedrijf, inmiddels in het gebouw gesloopt

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Dorpsstraat 70 in Bemmelt.

Argumenten

1.1 Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Bemmelt". Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht 1'.

Het realiseren van een reguliere woning is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het initiatief is daarom strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de woning mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Het plan zorgt voor een passende invulling van de vrijgekomen locatie aan de Dorpsstraat

Het plan zorgt voor een passende en logische invulling van een leeg perceel binnen het bebouwingslint van de Dorpsstraat. De nieuwe woning zal qua volume en architectuur aansluiten bij de omliggende woningen. Het perceel ligt aan de rand van een beschermd dorpsgezicht. Dit deel van het beschermde dorpsgezicht kenmerkt zich door individuele panden met kappen en een traditionele architectuur. Bij de uitwerking van het bouwplan zullen de richtlijnen uit de Gids ruimtelijke kwaliteit (welstandseisen) in acht worden genomen. Wat betreft parkeren moet het plan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor een vrijstaande woning in dit gebied geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 voor bezoekers parkeren. Voor het plangebied geldt dat er ruimte is om minimaal drie auto's op eigen terrein te parkeren. Gelet hierop wordt voldaan aan de parkeernorm.

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de toekomstige invulling van het perceel.



Toekomstige situatie

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

In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

1.4 Het bouwplan houdt alle mogelijkheden voor het initiatief voor Dorpsstraat 68 open.

Voor het aangrenzende perceel Dorpsstraat 68 is ook een plan in voorbereiding. De eigenaar heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een appartementengebouw. Over dit verzoek is nog geen besluit genomen. Het voorliggende bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van Dorpsstraat 68. De initiatiefnemer van Dorpsstraat 68 is overigens op de hoogte van de plannen.

1.5 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2022 t/m 8 februari 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

De te maken kosten zijn conform de getekende exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. De verplichte exploitatiebijdrage wordt betaald door de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

De vastgestelde versie wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en het Gemeentenieuws. Alle belanghebbenden, en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kunnen alle belanghebbenden, en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijlagen
3. Verbeelding bestemmingsplan

Bemmel, 21 maart 2023

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

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs