

Besluit raad

Besluitnummer 27 / 2018

Onderwerp Bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt, vaststelling

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 16 januari 2018;

overwegende dat het bestemmingsplan Hegsestraat 11, met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.197-ON01 met ingang van 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging géén zienswijzen zijn ingekomen;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 1 maart 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld en met inachtneming van de in de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen genoemde aanpassingen, langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.197-VG01) en in analoge vorm vast te stellen;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.
4. de bebouwde komgrens op de Hegsestraat in het kader van de Wegenverkeerswet 1994 vast te stellen, zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 8 maart

de raad voornoemd,
de griffier,



P. Peters

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt - vaststelling
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter

Beslispunten

1. De nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.197-VG01) en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.
4. de bebouwde komgrens op de Hegsestraat in het kader van de Wegenverkeerswet 1994 vast te stellen, zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.197.ON01 heeft met ingang van 2 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van 3 vrijstaande woningen. De huidige woning op het perceel wordt daarbij gesloopt, er wordt een nieuwe woning gebouwd en er worden twee woningen extra toegevoegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn een aantal kleine wijzigingen voorzien in het vast te stellen bestemmingsplan.

Inleiding

Om dit stedenbouwkundig plan mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de kleine wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan is een Nota ambtshalve wijzigingen opgesteld.

Het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd door een actueel bodemonderzoek toe te voegen en een paar tekstuele verduidelijkingen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Er wordt voorgesteld de bebouwde komgrens te verleggen zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart. Dit is de kaart met bebouwde komgrenzen die onlangs is vastgesteld met daarbij in rood de aanpassing van de grens.

Beoogd effect

Het slopen van het bestaande pand en het herontwikkelen van de locatie met een plan dat past binnen de omgeving.

Argumenten en alternatieven

1.1. *Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn samengevat in de nota Ambtshalve wijzigingen.*

2.1 *Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het slopen van de in slechte staat verkerende woning en het uitgeven van drie kavels. In het verleden heeft hierover reeds besluitvorming plaatsgevonden.

2.2 *Vanwege het verleden is er een soort van 'morele verplichting' om mee te werken aan het plan.*

Het project heeft een lange looptijd waarbij één en ander is misgegaan. Daarbij is ook de gemeente niet altijd vrijuit gegaan. Dit heeft de nodige financiële en emotionele impact op de initiatiefnemers gehad. Aangezien uw college in het verleden reeds in principe heeft ingestemd met het plan voor de drie woningen en gelet op de historie van het project, lijkt het richting initiatiefnemer moeilijk 'te verkopen' om hier op terug te komen.

2.3 *Het plan is ruimtelijk uitvoerbaar.*

Uit de onderzoeken, die zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is.

3.1 *Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.*

De te maken kosten zijn namelijk conform de getekende grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst, welke ter inzage hebben gelegen, voor rekening van de initiatiefnemer.

4.1 *Het verleggen van de bebouwde komgrens zorgt voor een lagere maximumsnelheid voor de geprojecteerde woningen aan de Hegsestraat 11.*

Door het verlagen van de maximumsnelheid ter plaatse van de woningen aan de Hegsestraat 11 levert dit een gunstiger akoestische situatie voor de woningen en kunnen de woningen in de rooilijn worden gerealiseerd. De maximumsnelheid kan ter plaatse worden aangepast door de bebouwde kom te verplaatsen tot na de te realiseren woningen.

4.2 *Met de realisatie van de drie woningen aan de rand van de kom van Gendt maakt het verleggen van de bebouwde komgrens logisch*

Door het toevoegen van drie woningen ontstaat een logischere bebouwde komgrens.

Kanttekeningen

Wanneer gekeken wordt naar de woningbouwprogrammering, is te constateren dat er binnen Lingewaard in Huissen en Gendt sprake is van een overschot aan woningbouwplannen. Het toevoegen van drie woningen in Gendt zal als consequentie hebben dat er elders woningen geschrapt moeten worden.

Wanneer de gemeenteraad besluit de komgrens niet aan te passen moet voor de uitvoerbaarheid van het plan hogere waarden (Wgh) worden aangevraagd. Het college heeft reeds (bij besluit van 16 januari 2018) besloten deze hogere waarden vast te stellen.

Budget

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant van 1 november 2017 .

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, beroep kan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kan alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Behandeling tijdens de Politieke Avond

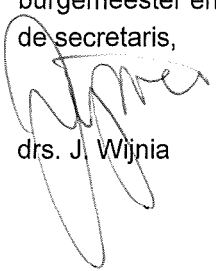
Dit voorstel is aan de orde geweest tijdens de Politieke Avond van 1 maart.

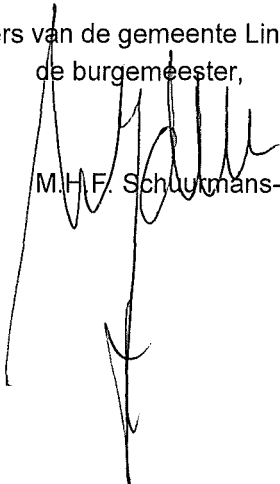
Bijlagen

1. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt
2. Bestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt
3. Kaart verleggen bebouwde komgrens Hegsestraat Gendt

Bemmel, 16 januari 2018

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


drs. J. Wijnia


M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 8 Maart 2018 ,
Mij bekend de griffier,



.....
Patrick Peters

nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hegsestraat 11 Angeren

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hegsestraat 11 Gendt heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 november gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn er geen zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 3 vrijstaande woningen. De huidige woning op het perceel wordt daarbij gesloopt en vervangen door drie woningen toegevoegd.

In het vast te stellen bestemmingsplan worden een aantal kleine wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. In deze nota ambtshalve wijzigingen worden deze aanpassingen toegelicht.

2. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan Hegsestraat 11 gendt doorgevoerd:

Hieronder is op hoofdlijnen opgesomd welke wijzigingen in de toelichting zijn doorgevoerd:

- in paragraaf 4.2 was in het ontwerpbestemmingsplan een oude bodemonderzoek beschreven, omdat het actuele bodemonderzoek nog niet was uitgevoerd. Inmiddels is het actuele bodemonderzoek beschikbaar en beschreven in paragraaf 4.2 de paragraaf is daarmee in zijn geheel herschreven;
- in paragraaf 4.3 was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis uitgegaan van gebiedstype 'gemengd gebied' in plaats van 'rustig buiten gebied'. Dit is hersteld en er is een nieuwe toetst uitgevoerd. Het onderdeel 'onderzoek' van paragraaf 4.3 is daarmee in zijn geheel herschreven;
- in paragraaf 4.8 is het onderscheid tussen de verkeerskundige bebouwde op basis van de Wet geluidhinder en de bebouwde kom op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen nader uitgelegd. Tevens is meer ingezoomd op de bedrijfssituatie van het bedrijf Hegsestraat 20. Het onderdeel 'onderzoek' van paragraaf 4.8 is daarmee in zijn geheel herschreven.

3. Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast op de volgende punten:

- paragraaf 4.2 is in zijn geheel herschreven;
- het onderdeel onderzoek van paragraaf 4.3 is in zijn geheel herschreven;
- het onderdeel onderzoek van paragraaf 4.8 is in zijn geheel herschreven;