Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-852162

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.318-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Karstraat 34-Zandsedwarsstraat in Huissen heeft tot 2019 een vervallen boerderijwoning gestaan. Deze is in 2019 gesloopt. De eigenaars van het perceel hebben het plan opgevat om op het perceel een kleinschalig woningbouwproject te realiseren. Op 16 maart 2021 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan een plan voor negen woningen, bestaande uit vier half vrijstaande woningen en vijf woningen in een schuurvolume (zaak ZS-251530). De ontwikkelaar heeft een aangepast plan ingediend. Hierin worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd in plaats van vier halfvrijstaande woningen.



Aan de Karstraat komt een schuurvolume van één laag met kap met vijf betaalbare rij- en hoekwoningen. Aan de Zandsedwarsstraat wordt het bestaande lint doorgezet.

Beoogd effect

Het realiseren van acht woningen, bestaande uit vijf aaneengebouwde woningen en drie vrijstaande woningen, waarmee het plan een bijdrage levert aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Lingewaard.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Samengevat maken omwonenden bezwaar tegen het feit dat op het perceel woningen worden gebouwd. Het bouwplan gaat ten koste van hun woongenot. De eigenaar van de naastgelegen manege vreest dat bewoners van de nieuwe woningen gaan klagen over de manege en de evenementen die hier worden georganiseerd. In bijgevoegde Reactienota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.2 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave.
Het bestemmingsplan biedt de juridisch/planologische basis voor de bouw van acht woningen, bestaande uit vijf aaneengebouwde woningen (betaalbare koop) en drie vrijstaande woningen (vrije sector). Dit programma voorziet in 62% betaalbare koopwoningen en voldoet daarmee net niet aan de Woondeal 2.0, waarin wordt uitgegaan van een aandeel van minimaal 67% betaalbare koop. Het voorliggende plan vindt zijn grondslag in het functieveranderingsbeleid en de visie ’t Zand, zodat dit niet hoeft te voldoen aan de uitgangspunten van de Woondeal 2.0. Met het programma worden diverse doelgroepen bediend, waaronder starters en ouderen. Hiermee levert het plan een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard.

2.3 Het bouwplan past binnen Ontwikkelingsplan ’t Zand.
In het Ontwikkelingsplan ’t Zand is de locatie Karstraat Noord benoemd als ontwikkellocatie met uitgangspunten. Het voorliggende plan sluit aan bij de genoemde uitgangspunten. In het Ontwikkelingsplan worden aanvullend meerdere mogelijke scenario's behandeld. In één daarvan worden er drie vrijstaande woningen aan de Zandsedwarsstraat gesitueerd, vergelijkbaar met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan.

2.4 De ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van de hoek Zandsedwarsstraat-Karstraat en een logische overgang van buitengebied naar bebouwde kom.
De kleinschalige woningbouwontwikkeling zorgt ervoor dat op de rand van het buitengebied naar bebouwde kom wordt ingevuld met kleinschalige woningbouw passend bij het landschappelijk karakter van ’t Zand.

2.5 De woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast
Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruikt bij het uitwerken van het plan. Er is aangesloten bij de kenmerken van het oeverwallenlandschap. Zie hiervoor het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan.

2.6 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.

3.1 Met het sluiten van de grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd.
De ontwikkeling maakt dat voor het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden opgesteld met het oog op het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe zijn in dit geval een grondexploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en kunnen eventuele planschadekosten op de initiatiefnemers worden verhaald.

4.1 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 is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld en geldt als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit.

Kanttekeningen
Tegen het besluit van de raad kan beroep worden ingesteld. Eventueel beroep leidt tot vertraging van de realisatie van het project.

Financiën
Het kostenverhaal is geregeld door met de initiatiefnemers een grondexploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten.

Communicatie en participatie

Informatiebijeenkomst
Op 29 november 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens deze avond zijn de bewoners geïnformeerd over de plannen. De bijeenkomst werd goed bezocht. Over het bouwplan waren weinig vragen of opmerkingen. Wel waren er vragen over problemen die nu al worden ervaren met betrekking tot de verkeersveiligheid en het parkeren ter hoogte van het plangebied. Namens de gemeente waren twee medewerkers aanwezig om vragen over dit onderwerp te beantwoorden.

Formele procedure
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 Hét Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmel. 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. Ingekomen zienswijzen
3. Reactienota zienswijzen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijlagen
5. Beeldkwaliteitsplan

Bemmel, 26 maart 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs