Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Het Bosch 11a, Bemmel'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-765929

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.308-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

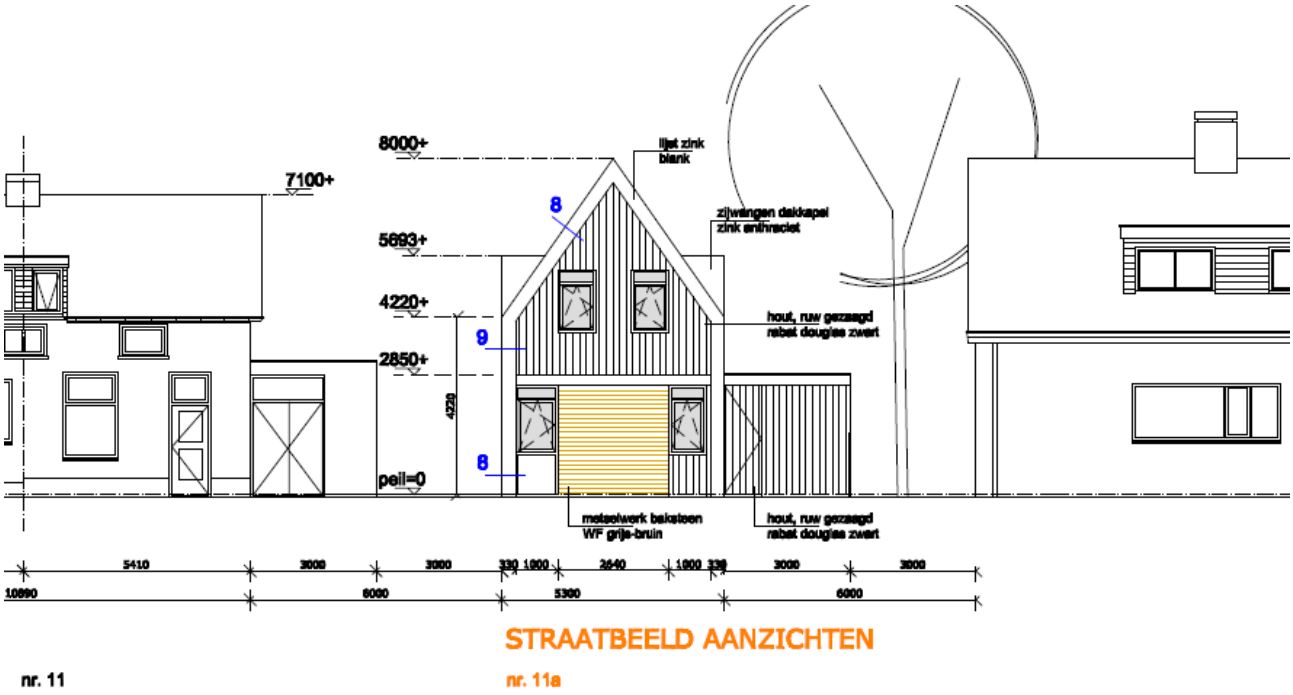
Inleiding

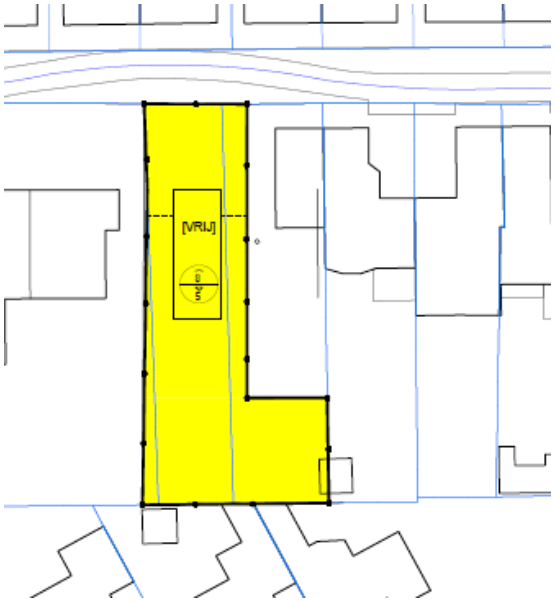
De bestaande woning op het adres Het Bosch 11 was tot voor kort flink verwaarloosd. Dat gold ook voor de tuin, deze was volledig dichtgegroeid. Inmiddels heeft de nieuwe eigenaar van het perceel de woning laten renoveren en uitbreiden. Ook het onbebouwde deel van het perceel is opgeruimd. Onderstaande foto’s geven een beeld van de bestaande situatie.





De eigenaar heeft het plan opgevat om tussen de bestaande woning (nummer 11) en het aangrenzende woonperceel (nummer 13) een woning toe te voegen. Het bouwvlak wordt gesitueerd in de rooilijn met de bebouwing op nummer 13; ten opzichte van nummer 11 ligt de woning dus wat naar achteren. De nokhoogte van de nieuwe woning is maximaal 8 meter, waardoor deze aansluit bij de omliggende bebouwing. Onderstaande tekeningen geven een impressie van de toekomstige situatie (NB: dit is een voorlopige tekening, het definitieve bouwplan wordt nog uitgewerkt).





Verbeelding ontwerpbestemmingsplan, ligging bouwvlak

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel naast Het Bosch 11 in Bemmel.

Argumenten

1.1 Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Samengevat richten de zienswijzen zich vooral op de inpassing en situering van de woning en de gevolgen die het bouwplan heeft voor de parkeersituatie in de straat. Voor de nieuwe woning zal een inrit worden gecreëerd, op een plek waar nu (informele) parkeerplaatsen zijn. Daarnaast wordt gesteld dat de nieuwe woning een negatief effect zal hebben op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. In bijgevoegde Rectienota zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot ingrijpende wijzigingen van het plan. Wel wordt aan de planregels een regeling toegevoegd waarmee wordt geborgd dat het parkeren plaatsvindt op het eigen perceel.

2.1 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.

2.2 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. Het stikstofonderzoek is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geactualiseerd, waarbij gebruik is gemaakt van de laatste versie van de AERIUS calculator.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan
Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hierin geregeld. Op grond van artikel 6.12 Wro kan uw raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal

van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Omdat het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

N.v.t.

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) 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 wederom zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Het vastgestelde plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, 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.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Reactienota zienswijzen
3. Ingekomen zienswijzen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

Bemmel, 27 juni 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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