Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vastelling bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24
Portefeuillehouder	H.W.M. Witjes
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-269581

Beslispunten

1. De reactienota zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) bestemmingsplan Gendt, Markt 22 -24 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24 met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.263 -VG01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg en in analoge vorm.
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24 maakt de realisatie mogelijk van een nieuw woongebouw met 15 appartementen en één grondgebonden woning aan de Markt 22 -24 in Gendt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een digitale informatieavond gehouden op woensdag 10 maart 2021 voor omwonenden en belangenorganisaties. Tevens zijn presentaties van het plan op de gemeentelijke website geplaatst. Er is één zienswijze ingekomen. In de reactienota zienswijzen is een reactie hierop gegeven. In dit voorstel wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met dit plan wordt de realisatie van 16 woningen in Gendt mogelijk gemaakt waarmee een deel van de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Gendt kan worden opgevangen. Initiatiefnemer SpoeltmanBouw realiseert op de locatie Markt 24 een nieuw woongebouw met 15 appartementen en één grondgebonden woning in het voorste deel van het bestaande gebouw aan de Markt 22 (voorheen bekend als Markt 20-22). Tot op heden is dit gebouw bedrijfsmatig in gebruik geweest. De bestaande woning Markt 24 wordt gesloopt, zodat het aantal woningen per saldo met 15 woningen toeneemt. In de reactienota zienswijzen is een reactie gegeven op de ingekomen zienswijze. In dit voorstel wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een woongebouw met 15 appartementen en één grondgebonden woning.

Argumenten en alternatieven

1.1. De ingekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en in de reactienota zienswijzen is aangegeven welke beoordelingen en afwegingen zijn gemaakt.

2.1 In de reactienota zienswijzen is aangegeven dat de ingekomen zienswijze geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het vast te stellen bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt wel op twee onderdelen aangepast (verwijzing naar de juiste CROW-norm en een juiste tekst bij de economische uitvoerbaarheid). Maar omdat alleen de verbeelding en de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan zijn, en de toelichting is dat niet, spreken we toch van het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.
Er is op 4 mei 2021 een besluit tot vaststelling hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder genomen.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal is verzekerd.
Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. Het appartementencomplex op het perceel Markt 24 wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gerealiseerd. Met het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer voor het perceel Markt 24 is het verhaal van planschade verzekerd.

Voor het pand Markt 22 is een koopovereenkomst gesloten. Voor de grond is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is verdisconteerd in de koopsommen. De grondverkopen passen in de grondexploitatie Markt 22-24 te Gendt.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en kan een exploitatieplan achterwege blijven.

Kanttekeningen
--

Wat mag het kosten? (budget)
Doordat het kostenverhaal is verzekerd zijn er geen financiële risico's voor de gemeente.

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 een publicatie in Het Gemeentenieuws en in de Staatscourant van 17 februari 2021. Ook in het gemeentekantoor lagen de stukken ter inzage. Daarnaast zijn direct omwonenden geïnformeerd over deze plannen en is er een digitale informatieavond gehouden op 10 maart 2021.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)
Na de vaststelling door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid
In afwijking van eerdere plannen wordt het oude gemeentehuis niet gesloopt, maar wordt dit verbouwd tot één vrijstaande woning. Transformeren van bestaand vastgoed is duurzamer dan slopen.
Verder voldoet de nieuwbouw aan de meest recente eisen ten aanzien van energieprestatie. Ook wordt in de inrichtingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de actuele eisen ten aanzien van klimaatadaptatie.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen (met 4 bijlagen)
2. Raadsbesluit
3. Ingekomen zienswijze
4. Het vast te stellen bestemmingsplan
5. Impressies plan

Bemmel, 4 mei 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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