Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en hogere grenswaarde "Gendt, Langstraat 10"
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-477682

Beslispunten

1. het bestemmingsplan "Gendt, Langstraat 10" inclusief bijlagen ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar gesteld langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.293-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van het garagebedrijf met onbemand tankstation aan de Langstraat 10 in Gendt waar zij in de bijbehorende bedrijfswoning wonen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie A, nummers 3447 en 3474 (ged.). De initiatiefnemers willen graag het oostelijke deel van de tuin van de bedrijfswoning afsplitsen en hier een nieuwe vrijstaande levensloopbestendige burgerwoning realiseren om er daarna zelf te gaan wonen. Het bedrijf met tankstation en de bijbehorende bedrijfswoning behouden de bedrijfsfunctie.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bestemmingsplantoets

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Kom Gendt’ is het realiseren van een woning binnen het plangebied niet mogelijk. Voor het toevoegen van één vrijstaande woning moet een gedeelte van de bestemming gewijzigd worden van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. Het verzoek kan met een herziening van het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Principeverzoek

Op 23 februari 2021 heeft uw college principemedewerking (zaaknummer 255032) verleend aan het toevoegen van één vrijstaande woning op het perceel Langstraat 10 in Gendt onder de volgende voorwaarden:

- het principebesluit heeft een geldigheidsduur van 2 jaar, waarbinnen de initiatiefnemer een uitgebreide planologische procedure moet hebben ingediend, die gereed is voor ter visie legging;

- het door initiatiefnemer tekenen van een exploitatie- en planschadeovereenkomst, waarin de gemeentelijke (plan)kosten, de financiële bijdrage en de afwenteling van het planschaderisico is geregeld.

Aan deze voorwaarden is voldaan. De initiatiefnemers hebben een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en alle onderzoeken laten uitvoeren. Het ontwerpbestemmingsplan is ingediend en in overeenstemming met dit ingediende stedenbouwkundige plan/inrichtingsplan. Deze is ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is een exploitatie- en planschadeovereenkomst aangegaan.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden voor de nieuw te bouwen woning vanwege wegverkeerslawaai van de Langstraat. Om medewerking te kunnen verlenen, is het nodig om een hogere waarde vast te stellen. Hiervoor is een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen van 14 juli 2022 tot en met 24 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en de hogere grenswaarde inclusief alle bijlagen kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.



Beoogde locatie van de woning

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch-juridisch kader voor het realiseren van een levensloopbestendige woning aan de Langstraat 10 in Gendt.

Argumenten

1.1 Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend en ook ambtshalve zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassingen. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen kan ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Het is gebruikelijk om het college en de gemeenteraad bij dit soort procedures expliciet te laten besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is er een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade bij de initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de exploitatie- en planschadeovereenkomsten die zijn gesloten met initiatiefnemers. De hierin afgesproken financiële bijdrage is door initiatiefnemers aan de gemeente voldaan. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie

Bekendmakingen ontwerp en vaststelling

Het ter inzage leggen van de stukken is een formele stap in het proces. De bekendmaking hiervan vindt plaats op de daartoe door de wet voorgeschreven (en in de gemeente gebruikelijke) wijze, namelijk via het Elektronisch Gemeenteblad en in het Gemeentenieuws. Eenieder kon op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen en het plan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij het Klantcontactcentrum van de gemeente heeft de analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna *indieners van een zienswijze*, *belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen tegen het ontwerp* en *iedereen tegen de wijzigingen die zijn aangebracht* beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bestaand groen (hagen en bomen) wordt zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen aangeplant, zodat er bij de inrichting van de buitenruimte rekening wordt gehouden met water- en hittestress.

Bijlagen

1. Het vast te stellen besluit hogere grenswaarde "Gendt, Langstraat 10";
2. Het vast te stellen bestemmingsplan "Gendt, Langstraat 10" inclusief bijbehorende bijlagen;
3. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan en hogere grenswaarde "Gendt, Langstraat 10".

Bemmel, 6 september 2022

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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