Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Wapen van Bemmel
Portefeuillehouder	N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-386079

Beslispunten

1. de Reactienota Zienswijzen vaststellen;
2. het bestemmingsplan “Wapen van Bemmel” gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld vaststellen, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.249-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Wapen van Bemmel, met planidentificatie NL.IMRO.1705.249-ON01 heeft met ingang van donderdag 30 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit plan beoogt de sloop van het zalencomplex aan de achterzijde van grandcafé-restaurant ‘Het Wapen’ en de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 20 appartementen met een half verdiepte parkeergarage.
In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van planologische ruimte voor 21 appartementen, in het vast te stellen bestemmingsplan is dit gewijzigd naar maximaal 20 appartementen.
Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 52a in Bemmel ligt het grandcafé-restaurant ‘Het Wapen’. Achter het restaurant ligt een voormalig zalencentrum, met de ingang aan de Loostraat. De zaal staat al circa 20 jaar leeg, het gebouw is slecht onderhouden en leidt tot een desolate uitstraling aan de Loostraat. Al jaren is de wens om tot een herontwikkeling van deze locatie te komen. Hiervoor zijn er de afgelopen jaren diverse plannen ontwikkeld die om met name financiële redenen geen doorgang konden vinden. De initiatiefnemer is voornemens om een appartementencomplex te realiseren, met 20 appartementen in de prijscategorie vrije sector koop.
Het gebouw wordt opgetrokken in vier lagen, waarbij de bovenste verdieping in de kap wordt geïntegreerd. In de kelder wordt stallingsruimte gerealiseerd voor 20 auto’s. Elk appartement heeft daardoor één parkeerplaats binnen het bouwvlak. De toegang van de parkeerkelder ligt aan de achterzijde van het pand, aan de Pollenbrink.
Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw geldt op basis van het bestemmingsplan “Kom Bemmel” de bestemming ‘Horeca’. De voorgenomen woningbouw kan planologisch mogelijk gemaakt worden door een herziening van het bestemmingsplan.
Op 21 december 2021 is door het college besloten tot het starten van de planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad is met een raadsinformatienota hiervan op de hoogte gesteld, zij hiervoor bijlage 6.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. Zie bijlage 1 Reactienota Zienswijzen voor een nadere toelichting.

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)

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuw appartementencomplex achter het café- restaurant ‘Wapen van Bemmel’ mogelijk gemaakt.

Argumenten en alternatieven

1.1 De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld

Er zijn twee zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de Reactienota Zienswijzen is hier op ingegaan.

1.2 In de Reactienota Zienswijzen is aangegeven dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

In de Reactienota Zienswijzen is toegelicht dat het maximaal aantal appartementen van 21 wordt teruggebracht naar 20, de functieaanduiding ‘horeca’ binnen de bestemming ‘Wonen’ komt te vervallen, de bestemming ‘Horeca’ voor het achterterrein blijft gehandhaafd en de maximale bouwhoogte van 14 meter wordt teruggebracht naar 13,5 meter.

2.1 Ontwikkeling is gewenst

Vanuit de woningbouwopgave is er vraag naar nieuwe woningen, ook voor de dure sector.
Daarnaast draagt het plan bij aan de leefbaarheid van de dorpskern. Door sloop en herontwikkeling van de locatie vindt een kwaliteitsverbetering plaats. De realisatie van het appartementencomplex is de laatste fase in de afronding van het centrumplan Bemmel.

3.1 In het verhaal van de gemeentelijke kosten is al anderszins voorzien

Doordat er een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Met het sluiten van deze overeenkomsten is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 Het is niet mogelijk om 50% van de woningen in de betaalbare sector te realiseren.

In de regionale Woondeal en de Nota Wonen is bepaald dat 50% van de woningen in de betaalbare sector gerealiseerd moeten worden. Gestreefd wordt dit percentage ook per bouwplan te hanteren. Wij streven ernaar dit percentage ook per bouwplan te hanteren. Bij plannen in bestaand stedelijk gebied en met name op centrumlocaties is dit door locatie specifieke omstandigheden veelal niet mogelijk. Voor deze locatie geldt dat de parkeervraag grotendeels ondergronds wordt opgelost, wat een dure oplossing is. Een plan met (gedeeltelijk) woningen uit het betaalbare segment is daardoor niet mogelijk. Dit betekent dat de locatie alleen tot ontwikkeling kan komen met woningen uit het dure segment. In verband hiermee is overeengekomen dat de woningen in het segment dure koop worden gerealiseerd. Gemeente en ontwikkelaar bereikten overeenstemming over het woningbouwprogramma voordat de woondeal gesloten werd. Daarnaast is er ook vraag naar woningen in het dure segment, waar voorliggend plan in voorziet.
De gemeenteraad is met een raadsinformatienota reeds bij het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over het plan, zie hiervoor bijlage 5 en 6.

Wat mag het kosten? (budget)

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Wapen van Bemmel’ heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeenteblad van woensdag 29 december 2021. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden, en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden per brief geïnformeerd.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling 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

De nieuwe woningen moeten voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal gebouw) en worden conform de eisen van het bouwbesluit gasloos opgeleverd.

Bijlagen

1. Reactienota Zienswijzen
2. Ingekomen zienswijzen
3. Raadsbesluit
4. Vast te stellen bestemmingsplan Wapen van Bemmel
5. Raadsinformatienota voorontwerpbestemmingsplan
6. Raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan

Bemmel, 25 mei 2022

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

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs