Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	392773

Beslispunten

1. De “Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld gewijzigd vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.269-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” wordt ter vaststelling aan u voorgelegd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee woningbouwlocaties. De grootste ontwikkeling van de twee, bekend onder de naam Bloemstraat fase 6, betreft de realisatie van een woonbuurt met maximaal 60 woningen aan de zuidrand van Huissen. De andere ontwikkeling, Malenborch 7, omvat de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 15 sociale huurappartementen aan de Malenborch 7 en Langestraat 47-49 in Huissen. Er zijn vier zienswijzen ingediend gedurende de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde ‘Reactienota’. In dit document is ook aangegeven welke aanpassingen er in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld en gepubliceerd worden.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” dat ter visie heeft gelegen, heeft betrekking op twee locaties. De grootste ontwikkeling van de twee, bekend onder de naam Bloemstraat fase 6, betreft de realisatie van een woonbuurt met maximaal 60 woningen aan de zuidrand van Huissen. De andere ontwikkeling, Malenborch 7, omvat de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 15 sociale huurappartementen aan de Malenborch 7 en Langestraat 47-49 in Huissen.

Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. De vier zienswijzen die zijn ingediend hebben alle vier betrekking op de locatie Bloemstraat fase 6 (realisatie van een woonbuurt met maximaal 60 woningen). De zienswijzen hebben geen betrekking op de planlocatie aan de Malenborch 7 in Huissen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde “Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” (bijlage 2). In dit document is ook aangegeven welke aanpassingen er in het bestemmingsplan zijn aangebracht. Volledigheidshalve wordt daarnaar verwezen. Uit de beantwoording van de zienswijzen volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en heeft geleid tot het uitvoeren van een bezonningstudie. Deze studie is als bijlage bij de Reactienota opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen
Aan de noordzijde van het plangebied met betrekking tot Bloemstraat fase 6 is een nutsvoorziening gelegen, deze wordt ambtshalve meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door deze op te nemen op de verbeelding en in de regels.
Het voorliggende bestemmingsplan kan gewijzigd worden voorgelegd aan uw raad.

Wettelijk kader of beleidskader

Met dit bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader gecreëerd voor de twee woningbouwlocaties. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu gewijzigd worden vastgesteld. 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 juridisch-planologisch mogelijk maken van twee woningbouwlocaties. Het daartoe vastgestelde bestemmingsplan dienst als toetsingskader voor het bouwplan van de aanvrager(s).

Argumenten en alternatieven

1.1 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan
De vier ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde Reactienota (bijlage 2). Uit de beantwoording van de zienswijzen volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en heeft geleid tot het uitvoeren van een bezonningstudie. Deze studie is als bijlage bij de Reactienota opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen
Aan de noordzijde van het plangebied met betrekking tot Bloemstraat fase 6 is een nutsvoorziening gelegen, deze wordt ambtshalve meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan door deze op te nemen op de verbeelding en in de regels.

2.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld
Uit de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve aanpassingen) volgt dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld. De aanpassingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen in deze reactienota.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.
Het is gebruikelijk om de gemeenteraad bij dit soort procedures expliciet te laten besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad 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. De te maken kosten zijn conform de getekende exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomsten voor rekening van de initiatiefnemer. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond. Omdat het kostenverhaal dus anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Kanttekeningen

N.v.t.

Wat mag het kosten? (budget)

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. Met de eerder gesloten grondexploitatieovereenkomsten en de planschadeverhaalsovereenkomsten is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd doordat de kosten van de planprocedure en eventuele planschade op de verzoeker verhaald worden.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast hebben de analoge stukken ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van 19 januari 2022.

Op 8 februari 2022 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaats gevonden.

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 met bijbehorende stukken opnieuw gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. Vastgesteld bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” inclusief bijlagen;
2. Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”;
3. Ingekomen zienswijzen;
4. Concept raadsbesluit.

Bemmel, 10 mei 2022

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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