Informatienota voor de gemeenteraad

Datum	21 december 2021
Team	Ruimtelijk Beleid/Projectrealisatie
Portefeuillehouder	H.W.M. Witjes
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-347359

Onderwerp

Planprocedure Herontwikkeling ‘Het Wapen’ in Bemmel, bestemmingsplan inclusief mer-procedure

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. Er zijn door meerdere initiatiefnemers de afgelopen jaren diverse plannen ontwikkeld die om met name financiële redenen geen doorgang hebben kunnen vinden. Met de huidige ontwikkelaar hebben verschillende overleggen plaatsgevonden waarin de passende kaders voor de ontwikkeling voor onder meer stedenbouw, architectuur, programma woningen en parkeren zijn afgestemd. Gezien de leegstand van winkelpanden in het centrum en de behoefte aan woningen is het gewenst om op deze locatie appartementen te ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft op deze basis het college verzocht om principemedewerking welke in november 2019 is verleend. Dit was voordat de afspraken over betaalbare woningen in de Woondeal zijn gemaakt.

Het plan is verder uitgewerkt tot een appartementencomplex met 21 appartementen in de prijscategorie vrije sector koop. Dit plan is financieel economisch haalbaar zonder een bijdrage vanuit de overheid. 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 en 1 extra parkeerplaats op eigen terrein, elk appartement heeft daardoor één parkeerplaats binnen het bouwvlak. De toegang van de parkeerkelder ligt aan de achterzijde van het pand, aan de Pollenbrink.

Op 4 mei 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is hiervan op de hoogte gesteld middels een raadsinformatienota.
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 mei tot en met 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Tevens zijn er informatiebijeenkomsten door de projectontwikkelaar voor omwonenden georganiseerd. De belangrijkste opmerkingen vanuit omwonenden betroffen de aspecten ‘uitzicht’ en ‘afstand tot de nieuwe kopgevel naar voren’. Deze aspecten van het plan zijn vanuit stedenbouw passend bevonden. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreacties is een nota inspraakreacties opgesteld. De inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In de raadsinformatienota van mei jongstleden is bij de voortgang opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan in juli in procedure kon. Vanwege de benodigde aanvullingen op het voorontwerpbestemmingsplan, waaronder het parkeeronderzoek, is deze verwachting niet gehaald.

Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan waren de onderdelen parkeren, wegverkeerslawaai en archeologie nog niet voldoende onderbouwd. De drie onderdelen zijn inmiddels aangevuld en akkoord bevonden. De onderdelen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.
Bij de realisatie van maximaal 21 nieuwe woningen zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen op de omgeving te verwachten. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Het toevoegen van maximaal 21 woningen in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het voorliggende bestemmingsplan diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie en geurhinder. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Het college heeft daarom besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

Kernboodschap

Het zalencomplex aan de achterzijde van het grandcafé-restaurant ‘Het Wapen’ wordt gesloopt, ten behoeve van een appartementencomplex bestaande uit 21 appartementen met een half verdiepte parkeergarage. Om de realisering van het complex mogelijk te maken moet de bestemming van ‘Horeca’ naar ‘Wonen’ wijzigen. Om dit planologisch mogelijk te maken is door initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college van B&W heeft hiermee ingestemd zodat het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht.
De realisatie van het appartementengebouw is de laatste fase in de afronding van het centrumplan Bemmel.

Consequenties (w.o. financiële)

Deze ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen. Het verplicht kostenverhaal is van toepassing. Met de initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst en planschadeverhaals-overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal is verzekerd.

Vervolgstappen

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) start de formele procedure voor het herzien van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Omwonenden en indieners van de inspraakreacties worden hierover geïnformeerd. Na de inzage termijn wordt de zienswijzenota opgesteld en zal het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Bijlage(n)

Geen

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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