gemeente lingewaard

Informatienota voor de gemeenteraad

Datum	4 mei 2021
Team	Projectrealisatie
Portefeuillehouder	H.W.M. Witjes
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-272056

Onderwerp

Herontwikkeling 'Het Wapen' in Bemmel

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 een aantal 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.

Aanvankelijk is getracht om een deel van appartementen in de middendure huursector aan te bieden in een poging om ook woningen in het betaalbare segment te realiseren. Dit leidde wederom tot een tekort op de exploitatie. Het tekort zou eventueel door een combinatie van de provinciale subsidie Steengoed Benutten en gemeentelijke Dekkergelden afgedekt kunnen worden. Helaas bleek, na een uitvoerige analyse met de provincie, dat niet aan alle voorwaarden van de subsidieregeling kon worden voldaan. Inzet van uitsluitend Dekkergelden voor het gehele tekort zou tot een buitenproportionele publieke bijdrage hebben geleid. Helaas moest worden geconcludeerd dat middenhuur op deze locatie niet haalbaar is.

De initiatiefnemer is nu voornemens om een appartementencomplex te realiseren, 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. Het voorontwerpbestemmingsplan behelst gedeeltelijk een dubbele gebruiksfunctie. Een deel van de begane grond van het pand kan in de toekomst in gebruik worden genomen door het bestaande grandcafé.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Kom Bemmel’ zodat de ontwikkeling met een herziening van het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt kan worden. Door de initiatiefnemer is, conform de voorwaarden van de principemedewerking, een inrichtingsplan en een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, aangevuld met de daarvoor noodzakelijke onderzoeken.

In januari 2020 is een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Naar aanleiding van een reactie

van de VVE van het nabijgelegen appartementencomplex de Pollenbrink is het bouwplan aangepast. Er waren zorgen over de korte afstand vanaf het nieuw te realiseren gebouw tot het bestaande appartementsgebouw. Het bouwplan is aangepast waarbij de toegang tot de parkeerkelder is verplaatst naar de zijkant van het gebouw, zodat bewoners van het bestaande appartementencomplex hier geen direct zicht op hebben.

Kernboodschap

De zaal staat al circa 20 jaar leeg. Door de herontwikkeling vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Het toevoegen van appartementen aan het centrum bevordert de leefbaarheid van het centrum van Bemmel. De ontwikkeling past architectonisch, stedenbouwkundig en ruimtelijk in de omgeving en voegt woningen toe waaraan op deze locatie behoefte is. 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. Voordat met de verplichte planprocedure van het ontwerpbestemmingsplan wordt gestart, wordt een grondexploitatieovereenkomst en planschadeverhaals-overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal is verzekerd.

Vervolgstappen

Het voorontwerpbestemmingsplan zoals door het college is vastgesteld wordt ter inzage gelegd. Daaraan voorafgaand worden omwonenden geïnformeerd over het voorontwerp. Reacties op het plan tijdens de terinzagelegging kunnen nog worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Met het oog op de economische uitvoerbaarheid van het opgestelde plan zullen op basis hiervan een grondexploitatie-overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden opgesteld.
Als het proces volgens planning loopt wordt het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan in juli aan het college aangeboden. Hierna volgt de terinzagelegging en bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen. Nadat de zienswijzenota is opgesteld zal het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd. Dit zal in november 2021 plaatsvinden.

Bijlage(n)

Geen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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