Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Gendt, Vleumingen-West fase 2'
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter, M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-851929

Beslispunten

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Gendt, Vleumingen-West fase 2’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.321-VG01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen

Inleiding

De eerste fase van de nieuwe woonwijk Vleumingen-West in Gendt is gerealiseerd. Inmiddels zijn alle woningen bewoond. In 2021 is besloten om de tweede fase ter hand te nemen. Gelijktijdig met het opstellen van het stedenbouwkundig plan is in opdracht van de ontwikkelaar een bestemmingsplan opgesteld, inclusief de noodzakelijke onderzoeken. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de tweede fase van Vleumingen-West. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 127 woningen in het gebied tussen Vleumingen, de Nijmeegsestraat en de Kruisstraat. Het betreft sociale huurappartementen, beneden-bovenwoningen, levensloopbestendige woningen, patiowoningen, eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, voor zowel starters, senioren als doorstromers. Hiermee voldoet het programma aan de uitgangspunten van de Woondeal 2.0. Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht en heeft vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Een woonwijk van 127 woningen, aansluitend op fase 1 en passend binnen de uitgangspunten van de Woondeal 2.0.

Argumenten

1.De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn is één zienswijze ingediend. De eigenaar van een agrarisch perceel aan de Nijmeegsestraat is het niet eens de woonbestemming die aan zijn perceel is toegekend. In bijgevoegde Reactienota zienswijzen is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.2 Fase 2 van Vleumingen West volgt de inrichtingsprincipes uit fase 1.
Inmiddels is de eerste fase van Vleumingen-West gerealiseerd en zijn alle woningen bewoond. De opzet van het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van Vleumingen-West is gebaseerd op een stedenbouwkundige visie voor de hele planlocatie. Vanaf de eerste ideevorming is de ontginningsstructuur

met de rechthoekige percelen en de bestaande watergangen als uitgangspunt genomen voor het nieuwe woongebied. Binnen deze visie is een plan gemaakt voor de eerste fase. De tweede fase voegt zich binnen dezelfde landschappelijke uitgangpunten. Het woongebied Vleumingen-West bestaat uit verschillende deelgebieden tussen de noord-zuid georiënteerde watergangen die een belangrijke functie vervullen in de opvang/berging van het regenwater. Ieder deelgebied kent een centrale woonstaat die aan de noord- en zuidzijde met elkaar verbonden zijn. Het (auto)verkeer wordt afgewikkeld via de Nijmeegsestraat of de Kruisstraat. Langs en over de groene zones met waterberging lopen voetpaden waarmee relaties ontstaan tussen de afzonderlijke plandelen.

2.3 Het woningbouwprogramma past binnen de Woondeal 2.0.
Het plan voorziet in de bouw van 127 nieuwe woningen, bestaande uit:

- 38 sociale huur (30%);
- 24 goedkope koop (max € 250.000,-) (19%);
- 25 betaalbare koop (max € 355.000,-) (20%); en
- 40 vrije sector (31%).

Hiermee voldoet het plan aan minimaal 67% betaalbare woningen en 30% sociale woningen. Deze woningdifferentiatie is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk, omdat de raad op 9 maart 2023 de Verordening doelgroepen woningbouw heeft vastgesteld. Deze percentages zijn dus juridisch bindend.

2.4 Uit de bestemmingsplantoelichting volgt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening
In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

3.1 Met de Crisis- en herstelwet wordt de proceduretijd versneld.
Het toepassen van deze wet, wat mogelijk is vanaf 11 woningen, zorgt voor een versnelling en vereenvoudiging van de beroepsprocedure. Op grond van de Chw moet bij het vaststellingsbesluit vermeld worden dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeld dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Een pro forma bezwaar- of beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook dient de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak te doen wanneer er een beroep wordt ingediend

4.1 De kosten zijn anderszins verzekerd
Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor dit soort bouwplannen. De raad kan hiervan afzien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1 Om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen is een beeldkwaliteitplan opgesteld
Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het Beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitplan wordt uiteindelijk door de raad vastgesteld en geldt als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit.

Kanttekeningen

Tegen het besluit van de raad kan beroep worden ingesteld. Eventueel beroep leidt tot vertraging van de realisatie van het project.

Financiën

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie

Informatiebijeenkomst 5 oktober 2023
Op 5 oktober 2023 heeft de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een inloopavond georganiseerd waarop het stedenbouwkundig plan aan de omgeving is gepresenteerd. Deze inloopavond is druk bezocht en het plan werd positief ontvangen. Geïnteresseerden konden de plannen zien, vragen stellen en hun reactie op het plan geven. Middels een inspraaknota zijn de reacties en vragen uit de omgeving beantwoord.

Formele procedure
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en vermeld in Hét Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen in het gemeentekantoor in Bemmel. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van de zienswijzen informeren wij schriftelijk over het raadsbesluit.

Inloopavond 11 januari 2024
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij samen met de ontwikkelaar georganiseerd. Tijdens deze avond konden belangstellenden vragen stellen over het bestemmingsplan en de procedure. Ook werd het plan toegelicht. Ook op deze avond werd het plan positief ontvangen.

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

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Ingekomen zienswijzen
3. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan, inclusief bijlagen

Bemmel, 9 april 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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