Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Huissen, Aloysiuslocatie e.o.
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-305198

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Huissen, Aloysiuslocatie e.o. overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.253-VG01) vast te stellen langs elektronische weg en zoals verbeeld op papier.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in maart 2020 ingestemd met het beeldregieplan Aloysiuslocatie en Raadshuisplein te Huissen. Vervolgens is conform dit beeldregieplan het ontwerpbestemmingsplan Huissen, Aloysiuslocatie opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk de Aloysiuslocatie te herontwikkelen met woningbouw al dan niet in combinatie met een multifunctionele accommodatie. Het ontwerpbestemmingsplan, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben met ingang van 3 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een digitale informatieavond gehouden op 8 december 2020. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 5 maart 2020 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van uw voorstel ingestemd met het beeldregieplan Aloysiuslocatie en Raadhuisplein in Huissen. Vervolgens is er conform dit beeldregieplan een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is het planologisch kader vastgelegd om conform dit beeldregieplan deze locatie te herontwikkelen tot een nieuw woongebied voor 30 à 40 woningen eventueel gecombineerd met een multifunctionele accommodatie. Dit bestemmingsplan biedt programmatische flexibiliteit. Op de Aloysiuslocatie zelf 27 à 30 woningen en op de vergaderlocatie of 8 appartementen of een multifunctionele accommodatie van maximaal 1.000 m². Als alternatief voor de 8 appartementen kunnen er ook 16 zorgwoningen worden gerealiseerd.

Beeldregieplan

Het beeldregieplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor bebouwing van de Aloysiuslocatie en omgeving. Het beeldregieplan is als bijlage 1 bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Er zijn twee voorkeursmodellen in dit plan opgenomen. Voor de Aloysiuslocatie zelf is een maximaal aantal wooneenheden van 30 opgenomen en voor de locatie gemeentelijke vergaderzalen maximaal 8 wooneenheden. De verdeling in categorieën voor woningbouw die wordt gehanteerd is dat op de Aloysiuslocatie zelf 1/3 in het betaalbare segment (€189.000 VON prijspeil 2021 of €900/maand, prijspeil 2021) en 2/3 vrije sector (koop of huur) wordt gerealiseerd en op de locatie van de gemeentelijke vergaderzalen 1/3 betaalbaar (= tot €189.000,- prijspeil 2021) en 2/3 vrije sector (koop of huur). Hierover is uw raad geïnformeerd middels informatienota's (geheim, ZS 139104 d.d. 2 april 2020 en het bijbehorende collegebesluit d.d. 14 april 2020 en geheim ZS 171729 d.d. 4 juni 2020).
Voor de locatie van de vergaderzalen bestaat de mogelijkheid om als alternatief een multifunctionele accommodatie van max. 1.000 m2 bruto vloeroppervlakte te realiseren. Ook bestaat de mogelijkheid om als tweede alternatief maximaal 16 zorgwoningen te realiseren.

Parkeeronderzoek
Er is als eerste stap en als input voor het beeldregieplan een parkeeronderzoek uitgevoerd. Bij bovengenoemd raadsvoorstel is een oplegnotitie gevoegd waarin de bevindingen van het parkeeronderzoek zijn beschreven. De conclusies die daarin zijn verwoord, en waarmee de raad heeft ingestemd (onderdeel beeldregieplan, maart 2020), zijn betrokken bij de verdere ontwikkeling van deze locatie en het opstellen van dit bestemmingsplan. De oplegnotitie is als bijlage 10 bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

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)
Het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en omgeving.

Argumenten en alternatieven
1.1 Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.
Er is op 13 juli 2021 een besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder genomen.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. De gemeenteraad is daarom verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er is hier sprake van actief grondbeleid waardoor het kostenverhaal is verzekerd door de uitgifte van de grond.

Kanttekeningen
--

Wat mag het kosten? (budget)
Tegelijkertijd met dit voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen wordt er een voorstel gedaan om de grondexploitatie vast te stellen. Op het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het kostenverhaal is verzekerd door de gronduitgifte.

Communicatie en participatie
De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden heeft voor een ieder ter inzage gelegen. De definitieve beschikking zal eveneens voor een ieder ter inzage worden gelegd. Bekendmaking hiervan vindt plaats in het Elektronisch Gemeenteblad Tevens zal deze publicatie worden opgenomen in Het Gemeentenieuws. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door een publicatie in Het Gemeentenieuws en in de Staatscourant van 2 december 2020. Ook in het gemeentekantoor lagen de stukken ter inzage. Daarnaast zijn direct omwonenden geïnformeerd over deze plannen en is er een digitale informatieavond gehouden op 8 december 2020. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via het Elektronisch Gemeenteblad bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Tevens wordt deze publicatie opgenomen in het Gemeentenieuws. Daarna kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt wederom gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

Het door uw raad vastgestelde beeldregieplan geeft weer waaraan een verantwoorde, duurzame herontwikkeling van deze locatie moet voldoen. Door te eisen dat wordt voldaan aan de gestelde kaders, stedenbouwkundig, landschappelijk, architectuur alsmede openbare ruimte, wordt een integrale hoogwaardige kwaliteit gewaarborgd. Er is specifieke aandacht besteed aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en hittestress. Aan de ontwikkelende partij is de verplichting opgelegd om ‘natuurinclusief’ te bouwen. Dit beeldregieplan is vastgesteld als onderdeel van de gids Ruimtelijke kwaliteit en daarmee toetsingskader voor te verlenen vergunningen.
Voor de sloop van de Aloysiuslocatie wordt onderzocht om het gebouw circulair te slopen om een maximaal hergebruik van materialen na te streven.

Bijlagen

1. raadsbesluit
2. het vast te stellen bestemmingsplan

Bemmel, 13 juli 2021

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

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