Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Angeren, Kampsestraat 1"
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-830533

Beslispunten

1. de Reactienota Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Angeren, Kampsestraat 1” vast te stellen;
2. het bestemmingsplan “Angeren, Kampsestraat 1” overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld ongewijzigd vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.280-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologische kader voor de bouw van negen levensloopbestendige woningen op de hoek van de Kampsestraat met de Lodderhoeksestraat in Angeren.



Stedenbouwkundig plan

Het plan is ontstaan uit een verzoek van een aantal inwoners uit Angeren om middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen te ontwikkelen voor senioren. Het betreft levensloopbestendige woningen. Een type woningen waaraan binnen de kern Angeren behoefte is. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in Angeren en de woningbouwopgave in Lingewaard. Omdat deze locatie op de rand van kern naar het buitengebied is gelegen, zijn stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten opgesteld. Door het toevoegen van woningen aan de structuur van het landschappelijk lint sluit het plan aan

op de omgeving. Alle woningen worden via de Kampsestraat ontsloten. Het middenterrein wordt een groen gebied met aandacht voor biodiversiteit en een landschappelijke inpassing door middel van een bloemrijk grasland, struweel en een boomgaard.

Raadsbehandeling november 2022
Het voorliggende bestemmingsplan is eerder voorgelegd aan de raad. In november 2022 is het raadsvoorstel behandeld tijdens de inforonde. Op 8 december 2022 zou het voorstel behandeld worden op de politieke avond. Op verzoek van het college is verzocht om het voorstel van de agenda te halen. Reden hiervoor was de “Porthos-uitspraak” van 2 november 2022 over de bouwvrijstelling inzage stikstof. Deze uitspraak bleek gevolgen te hebben voor dit bestemmingsplan. Als gevolg daarvan heeft de raad toen geen besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 26 oktober 2023 heeft de provincie Gelderland besloten om een vergunning te verlenen op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Hiermee is duidelijk dat het aspect stikstof geen belemmering meer vormt voor de realisatie van het plan. Het bestemmingsplan kan nu door de raad worden vastgesteld.

Beoogd effect
Het planologisch mogelijk maken van de bouw van negen levensloopbestendige woningen aan de Kampsestraat in Angeren. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden worden de aanvragen om omgevingsvergunning daaraan getoetst.

Argumenten

1.1 De zienswijze en de ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Eén van de reclamanten drijft een kwekerij en tuincentrum. Hij stelt dat er in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met de spuitzones. Daarnaast stellen beide reclamanten dat de ontwikkeling leidt tot een aantasting van hun privacy en uitzicht. Ook wordt gevreesd voor parkeerproblemen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De nadere motivering hiervoor is aangegeven in de Reactienota Zienswijzen. Zoals ook in de Reactienota Zienswijzen is te lezen, is er geen aanleiding tot het ambtshalve wijzigen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

2.1 De provincie heeft een vergunning verleend op grond van de Wet natuurbescherming
Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in de beoogde situatie stikstofdepositie plaatsvindt ter plaatse van Natura 2000-gebied Rijntakken. Deze depositie heeft mogelijk significante gevolgen voor het betreffende Natura 2000-gebied. Op grond van de Wnb geldt voor dit project een vergunningplicht. In maart 2023 hebben de initiatiefnemers een aanvraag ingediend bij de provincie, waarbij verzocht is om gebruik te maken van de ruimte uit het stikstofregistratiesysteem. Omdat uit de stukken is gebleken dat het project geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden heeft het college van Gedeputeerde Staten besloten om de vergunning te verlenen.

2.2 Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan
De te maken kosten zijn namelijk conform de getekende grondexploitatie- en planschade-verhaalsovereenkomst, welke ter inzage hebben gelegen voor de raad, voor rekening van de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

4.1 Het plan bestaat niet voor de helft uit betaalbare woningen.
Er is een motie ingediend met het verzoek dat alle woningbouwplannen voldoen aan de norm 50% betaalbaar (tot €355.000 NHG). Dit plan bestaat niet voor de helft uit betaalbare woningen. Voorliggend plan is ontstaan uit een verzoek van een aantal inwoners uit Angeren om middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap woningen te ontwikkelen voor senioren. Er wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep (specifieke vraag naar levensloopbestendige woningen) die ook leidt tot doorstroming in Angeren. Op 27 januari 2020 heeft ons college principemedewerking verleend aan dit verzoek. Deze medewerking is van voor de Woondeal (juli 2020) en de motie (februari 2022), waardoor daarmee bij de planvoorbereidingen geen rekening kon worden gehouden en het percentage niet als voorwaarde voor medewerking is gesteld.

Financiën
Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de gesloten overeenkomsten. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie
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 het 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.

Voortgang
Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan eveneens 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.

Duurzaamheid
De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwste eisen m.b.t. duurzaamheid (BENG-normen) en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bij de inrichting van het plangebied is er voor gekozen om zo min mogelijk verharding toe te passen en een groot deel van het plangebied landschappelijk in te passen met voornamelijk bomen en hagen. De openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetonsteen en ter plaatse wordt een solitaire boom geplaatst. De landschappelijk ingepaste gronden zorgen voor schaduwwerking en waterbergend vermogen wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress.

Bijlagen
1. Raadsbesluit
2. Reactienota zienswijzen
3. Ingekomen zienswijzen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan (inclusief bijlagen)

Bemmel, 28 november 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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