

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Lambrasse

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Lambrasse gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaande nota zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aanleiding

In 2007 is gestart met de realisatie van plan Lambrasse, bestaande uit 245 starterswoningen. In februari 2010 is het laatste deel van het plan (Poort van Leur) opgeleverd. Na realisatie van de woningen was het de bedoeling om direct door te pakken met Lambrasse fase II, het perceel ten westen van het huidige Lambrasse. Over de exacte invulling is lange tijd onduidelijkheid geweest. Aanvankelijk is gesproken over "Food & Fitness" (een combinatie van horeca en sport), eventueel aangevuld met nader te benoemen functies. Als gevolg van de economische crisis is het plan in de ijskast beland.

In 2013 heeft de eigenaar/ontwikkelaar het plan opnieuw opgepakt. Daarbij wil hij zelf een zo breed mogelijke bestemming waarin diverse functies een plek kunnen krijgen. Denk daarbij aan bedrijven t/m milieucategorie 2 (o.a. kleinschalige voedselproductie, repro- en media bedrijven, kleinschalige productiebedrijven, logistieke bedrijven, verhuurbedrijven enz.), groothandel en detailhandel, zakelijke dienstverlening en kantoren, horeca en leisure.

In de collegevergadering van 16 juli 2013 heeft het college in een principebesluit de kaders voor de planontwikkeling van Lambrasse fase II aangegeven, namelijk horeca, leisure en/of een hotel/zorghotel. Dit besluit is op 20 december 2016 herbevestigd. Het bestemmingsplan dat nu voorligt maakt deze functies mogelijk op de locatie Lambrasse.

Stedenbouwkundige invulling

In het stedenbouwkundig kader bedrijfsbebouwing Lambrasse uit 2007 zijn uitgangspunten geformuleerd voor de bebouwing en de invulling van de locatie. In dit rapport wordt beschreven dat voor de invulling van de locatie niet een markant punt wordt gezocht, maar een invulling die passend is in de maat en schaal van het landschap.

Verwijsmast

Het gebied is geen echte snelweglocatie of zichtlocatie. Om deze reden wilde de initiatiefnemer, naast een landmark/verwijsmast op het terrein zelf, een verwijsmast aan de A50 meenemen in dit plan. In het kader van de bedrijfsvoering van de toegestane functies, is volgens de initiatiefnemer een herkenningspunt noodzakelijk. Op grond van het huidige reclamebeleid (vastgesteld op 16-7-2013) zijn reclamemasten niet toegestaan. Gezien de ongewenst precedentenwerking en de vervuiling van het landschap heeft ons college besloten hier geen medewerking aan te verlenen. Daarnaast zijn er genoeg voorbeelden van andere manieren van verwijzing die een minder grote

impact hebben op het landschap. Hierbij valt te denken aan billboards of verwijzingen op gebouwen, mits ze voldoen aan wet en regelgeving en landschappelijk zijn ingepast. Een hoogteaccent op de locatie zelf blijft mogelijk. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen 16 meter, met dien verstande dat bovenop deze maximale bouwhoogte een hoogte-element is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter (totaal 26 meter).



Verwijzing naar Mc Donalds langs de Maas en Waalweg (bron: Google Street View juni 2019)

Behoefteonderzoek

De eigenaar/ontwikkelaar heeft een behoefteonderzoek (ladderonderzoek) uitgevoerd. Van belang is dat de gewenste functies in lijn zijn met het principebesluit van 2013, dat er behoefte aan is én dat de ontwikkeling passend is bij de huidige maat en schaal van de omgeving.

Omdat het geldende bestemmingsplan de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt is een bestemmingsplanprocedure gestart. De realisatie van de woonwijk Lambrasse is destijds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Om een en ander in een bestemmingsplan te vervatten, is deze woonwijk ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 voor een periode van 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 9 zienswijzen ingediend.

Grofweg zijn de zienswijzen te rangschikken naar:

- een tweetal omwonenden die vooral overlast verwachten van autoverkeer en fietsende jeugd in verband met de mogelijke vestiging van een fastfoodketen.
- Fitnesszaak in verband met concurrentie en de ladder
- Hotel/restaurant in verband met concurrentie en de ladder
- Natuur- en milieuorganisaties in verband met schade aan natuur en milieu en de Das in het bijzonder.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het flora- en fauna onderzoek en de ladderonderbouwing geactualiseerd. Tevens heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de geluidbelasting op de woningen aan de Groenestraat als gevolg van de toename aan verkeer. Daarnaast is het ladderonderzoek geactualiseerd. Ook is er een aanvullende onderbouwing voor stikstof uitgevoerd gezien de recente jurisprudentie

Openbaar

Zaaknummer: 20667

over dit onderwerp. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgaande nota zienswijzen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
24-01-2006	06 RZ 249 Herziening grens bebouwde kom westzijde kern Wijchen
20-12-2016	16.225 - herbevestiging van het besluit van 16 juli 2013
16-07-2013	13/4389 - principe medewerking te verlenen aan de realisatie van horeca, leisure en/of een hotel/zorghotel
14-01-2020	Z/18/020667 ontwerpbestemmingsplan zonder verwijsmast vrijgeven voor de inzage.

Gewenst resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk binnen de kaders van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast zorgt het bestemmingsplan voor een planologisch kader voor de woonwijk Lambrasse.

Argumenten

- 1.1 *Op 16 juli 2013 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van horeca, leisure en/of een hotel/zorghotel.*
Dit ligt in het verlengde van de afspraken over de tweede fase van Lambrasse die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van de eerste fase (de woningen).
- 1.2 *Het plan draagt bij aan een vitale lokale economie.*
Voor de ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing kan uit de uitgevoerde Laddertoets (zie bijlage bij de toelichting) geconcludeerd worden dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte voor het beoogde programma, bestaande uit een hotel, horeca (met name restaurant, fastfood) en fitnesscentrum. Binnen de gemeente Wijchen zijn geen alternatieve locaties of leegstaand vastgoed voor handen. Er is sprake van goed ruimtegebruik waarbij wordt ingespeeld op een bestaande behoefte.
- 1.3 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn

geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

1.4 *Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening*

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg. Daarnaast heeft de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn goedkeuring gegeven op het plan.

1.5 *De maat en schaal van de bebouwing zijn passend in de omgeving en zodanig dat voldoende parkeerplek en een goede verkeersontsluiting kan worden gerealiseerd.*

In het stedenbouwkundig kader bedrijfsbebouwing Lambrasse uit 2007 zijn uitgangspunten geformuleerd voor de bebouwing en de invulling van de locatie. Daarnaast is er voor de invulling van het westelijk deel van Lambrasse een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat samen met het stedenbouwkundig kader het kwalitatieve toetsingskader vormt voor de ontwikkeling van de locatie. De dorpsbouwmeester heeft positief geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan.

2.1 *De ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het flora- en fauna onderzoek en de ladderonderbouwing geactualiseerd. Tevens heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de geluidbelasting op de woningen aan de Groenestraat als gevolg van de toename aan verkeer. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgaande nota zienswijzen.

3.1 *Kostenverhaal en het verhalen van planschade is voorzien in een anterieure overeenkomst.*

Een exploitatieplan is verplicht indien er verhaalbare kosten zijn. Denk aan een exploitatiebijdrage, kosten voor aanpassingen aan openbare voorzieningen en het afwentelen van planschade. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als er een anterieure overeenkomst is gesloten. Uw college heeft al ingestemd met een ontwerp anterieure overeenkomst. Deze ligt ter ondertekening voor bij de initiatiefnemer.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *De ontwikkeling van Lambrasse II grenst aan de ontwikkeling van Wijchen West.*
De ontwikkeling van Lambrasse II grenst weliswaar aan Wijchen West maar vormt hier geen belemmering voor. Beide ontwikkelingen moeten wel goed op elkaar worden afgestemd qua ontsluiting.
- 1.2 *De ontsluiting van het terrein behoeft nog nadere uitwerking.*
Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk welke functie(s) er precies gaan landen op het terrein. Het bestemmingsplan laat een aantal functies toe. De ontsluitingsstructuur wordt afgestemd op de definitieve invulling van de locatie. Voor het bestemmingsplan is gekeken naar een worst-case scenario met veel verkeer. Uit deze scenariostudie blijkt dat het terrein kan worden ontsloten op de Hernenseweg, al dan niet met aanpassingen.
- 1.3 *De snelheid op de Hernenseweg moet worden aangepast naar 50km/uur.*
Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet de snelheid op de Hernenseweg (tussen de afrit van de A326 en de randweg) omlaag worden gebracht naar 50km/uur. Dit is nodig omdat door de toename van verkeersbewegingen anders de geluidsbelasting op de woningen aan de Groenestraat te hoog zou worden. Uw raad heeft in 2006 al besloten de bebouwde kom uit te breiden zodat Lambrasse geheel binnen de bebouwde kom zou komen te liggen. Dit besluit is echter nooit geëffectueerd. Dat wordt nu alsnog gedaan. Daarom is voor het berekenen van de geluidsbelasting rekening gehouden met een snelheid van 50km/uur. De ingezette procedure hogere waarden Wet geluidhinder wordt afgebroken omdat een hogere waarde niet nodig is met een snelheidsverlaging.

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Voor het overige zijn er bij de realisatie van Lambrasse I reeds afspraken gemaakt over de te verrekenen plankosten. Aanvullend zijn er afspraken gemaakt over kosten directie en toezicht als gevolg van noodzakelijke aanpassingen aan de Hernenseweg. Alle kosten ten behoeve van de ontsluiting van het perceel komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Daarnaast zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verhaal van mogelijke tegemoetkoming in schade. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de daarvoor voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen krijgen een brief en de reactienota zienswijzen toegezonden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd gedurende welke periode belanghebbenden beroep kunnen instellen tegen het bestemmingsplan.

Openbaar

Zaaknummer: 20667

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**