

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Huissen, Helmichstraat Stadswal'
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-176044

Beslispunten

1. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Huissen, Helmichstraat Stadswal' vast te stellen;
2. De plantoelichting aan te passen zoals vermeld in de Reactienota en de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Huissen, Helmichstraat Stadswal' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.242-VG01) en in analoge vorm;
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het ontwerp van een bestemmingsplan om op de hoek van de Helmichstraat en Stadswal in Huissen een gebouw met 25 appartementen met parkeerkelder mogelijk te maken heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met die beoordeling en het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie hoek Stadswal en Helmichstraat, percelen Helmichstraat 32 tot en met 38, is een plan ontwikkeld om hier een appartementengebouw met parkeerkelder te realiseren. Daartoe worden de huidige vier woningen op de locatie gesloopt.

Het beoogde gebouw bestaat uit twee bouwdelen waarbij de accentbebouwing is gericht op de rotonde. Het accent van vijf bouwlagen en een kap omvat vijf appartementen. Een lager deel achter dit accent omvat de overige appartementen, verdeeld over vier bouwlagen met een kapconstructie. Deze appartementen zijn georiënteerd op de Stadswal of de Helmichstraat. Aan de zijde van de Helmichstraat is sprake van een gedifferentieerde gevel met een terug liggende bovenste bouwlaag. Aan de zijde van de Stadswal zijn de bouwlagen getrapt opgebouwd waarbij elk volgende bouwlaag terug ligt ten opzichte van de onderliggende.

Het gebouw wordt omgeven door een parkachtige tuininrichting en onder het gebouw is voorzien in een (halfverdiepte) kelder waarin de volledige parkeerbehoefte wordt opgevangen (bewoners en bezoekers) en de bergingen zijn ondergebracht. De appartementen worden vanaf de Helmichstraat ontsloten met een entree tussen de accentbebouwing en het lagere gebouwdeel en een in- en uitrit naar de parkeergarage direct ten noorden van het gebouw.

Er is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie met een beperkt aantal appartementen. Vorige plannen op de locatie (met ca. 35 appartementen in goedkopere prijsklassen) bleken niet haalbaar door o.a. parkeerproblematiek (ondergronds parkeren) en te hoge ontwikkelkosten. In overleg met de gemeente is er daarom ook gekozen voor bewust minder appartementen maar dan wel een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze locatie (denk dan aan ondergronds parkeren, luxe uitstraling/architectuur en een parkachtige setting).

Aanvankelijk was sprake van 24 appartementen in de vrije sector. De initiatiefnemer heeft op verzoek het woningbouwprogramma nadien meer gedifferentieerd en het plan aangepast met een nieuw woningbouwprogramma bestaande uit 25 appartementen waarvan 6 appartementen in de middeldure koopsector (VON-prijs € 280.000 - € 350.000). Dit aangepast programma is ondergebracht in hetzelfde gebouw. Als gevolg hiervan zijn ook 2 extra parkeerplaatsen toegevoegd in de parkeerkelder. De maximale capaciteit van de parkeerkelder is hiermee wel bereikt.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan. De zienswijze is in de reactienota beoordeeld en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Geadviseerd wordt de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) en het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Het planologisch mogelijk maken van een ontwikkeling met 25 appartementen met een parkeerkelder in Huissen.

Argumenten en alternatieven

1.1 Zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

De ingekomen zienswijze is beoordeeld en de voorgestelde beantwoording is opgenomen in de concept reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Hieruit blijkt dat de ingediende zienswijze er niet toe leidt dat aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn. Ambtshalve wordt wel voorgesteld om in de plantoelichting een tekstpassage ter verduidelijking aan te passen. Dat is toegelicht in de concept reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De juridische planregeling (regels en verbeelding) blijven evenwel ongewijzigd, zodat van een gewijzigde vaststelling geen sprake is.

2.1 Bestemmingsplan maakt uitvoering mogelijk

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingplan opgesteld, zijn onderzoeken uitgevoerd en is op alle relevante aspecten een verantwoording van de voorgenomen ontwikkelingen opgenomen (de plantoelichting). Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De in de voorbereidingsprocedure ingediende zienswijze geeft zoals aangegeven in de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) geen aanleiding tot aanpassing.

2.3 Hogere grenswaarden zijn verleend

Uit akoestisch onderzoek dat in het kader van de planvoorbereiding is uitgevoerd blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van zowel de Helmichstraat als de Stadswal voor het merendeel van de woningen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Daarvoor is het nodig hogere grenswaarden vast te stellen. Daarvoor zijn door ons hogere grenswaarden vastgesteld (bijlage 3 van dit voorstel) en dit staat de uitvoerbaarheid en vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten conform de getekende exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers komen. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemer.

Kanttekening

Aanvullend soortenonderzoek

Op basis van de uitgevoerde 'QuickScan flora en fauna' is geconcludeerd dat voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Dit aanvullend onderzoek loopt nog, omdat uit de soortenstandaard volgt dat er meerdere toetsmomenten moeten plaatsvinden.

Het aanvullend onderzoek c.q. de eventuele ontheffing(en) voor de sloop hoeft niet te worden afgewacht. Volgens vaste jurisprudentie dient uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wel te beoordelen of op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat het soortenbeschermingsregime (Wnb) de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Zoals in de QuickScan is weergegeven vormen de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen. Gezien het uitgevoerde onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Dit zijn bijvoorbeeld maatregelen zoals natuurinclusief bouwen en de wijze van terreininrichting.

Wat mag het kosten? (budget)

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Door de met initiatiefnemers gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

Communicatie en participatie

Het concept bestemmingsplan (inclusief onderzoeken) is voor wettelijk vooroverleg aan de provincie verstuurd. Het plan is naar aanleiding van de reactie van de provincie aangepast en aangevuld.

Op 29 januari 2020 is door initiatiefnemer in de Buitenpoort in Huissen een informatieavond gehouden. Medewerkers van de gemeente waren daarbij aanwezig. Omwonenden zijn daarvoor persoonlijk uitgenodigd. Overige belangstellenden konden via een publicatie op de gemeentepagina kennisnemen van de informatieavond. De informatieavond kende een goede opkomst en is positief verlopen.

Uw raad informeerde wij op 4 februari 2020 in een informatienota over de voorgenomen ontwikkeling in verband met een door ons genomen besluit op de zogenaamde aanmeldnotitie.

De bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft op de wettelijke voorgeschreven (en in de gemeente gebruikelijke) wijzen plaatsgevonden. Een ieder heeft over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kunnen indienen en belanghebbenden konden over het ontwerpbesluit hogere grenswaarde een zienswijze indienen.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Het besluit van uw raad over het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het kader van beroepstermijn. Tijdens die termijn kan alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

- 1 Zienswijze (geanonimiseerd);
- 2 Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- 3 Besluit hogere grenswaarden;
- 4 Bestemmingsplan 'Huissen, Helmichstraat Stadswal' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.242-VG01;
- 5 Vaststellingsbesluit.

Bemmel, 7 juli 2020

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



drs. J. Wijnia



J.P.M. Meijers