Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 en Bergerdensestraat ong. Huissen'
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-246672

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 en Bergerdensestraat ong. Huissen’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.246-VG01 ongewijzigd ten opzicht van het ontwerp vast te stellen langs elektronische weg en in analoge vorm;
2. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan.

Samenvatting

In ruil voor de sloop van kassen van ca. 3.000 m² aan de Karstraat 36 in Huissen wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt op het perceel aan de Bergerdensestraat ongenummerd in Huissen. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Karstraat 36 krijgt, net als de nieuwe woning aan de Bergerdensestraat ongenummerd, een Woonbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 en Bergerdensestraat ong. Huissen’ heeft daarvoor ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding

Op de locatie Karstraat 36 in Huissen was een glastuinbouwbedrijf met ca. 3.000 m² aan glasopstanden gevestigd. De initiatiefnemer heeft deze kavel opgekocht en een verzoek ingediend voor functieverandering. De kassen aan de Karstraat 36 worden gesloopt. In ruil daarvoor krijgt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Karstraat 36 een Woonbestemming. Ook ontstaat de mogelijkheid voor de bouw van één nieuwe woning aan de Bergerdensestraat ongenummerd in Huissen. Beide locaties worden voorzien van landschappelijke elementen met het oog op een goede inpassing.

Het ontwerpbestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, heeft vanaf 16 december 2020 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen en er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage lag, vast te stellen.

Wettelijk kader of beleidskader

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

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Karstraat 36 en de toevoeging van een woning aan de Bergerdensestraat ongenummerd, gecombineerd met landschappelijke inpassing op beide locaties.

Argumenten en alternatieven

1.1 De ontwikkeling is gewenst.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de voormalige glasopstanden gesaneerd en het agrarisch bouwperceel aan de Karstraat 36 komt te vervallen. Dat is ruimtelijk gezien wenselijk en sluit aan bij de uitgangspunten en doelstellingen van het functieveranderingsbeleid. Zowel de nieuwe woning, die aan de Bergerdensestraat ongenummerd wordt gerealiseerd, als de voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt een Woonbestemming. Het perceel waar de kassen worden gesloopt, is geen geschikte locatie voor het bouwen van de nieuwe woning. De nieuwe woning zou in dat geval achter de bestaande woning moeten worden gebouwd en valt dan binnen de hindercirkel van de manege op het naastgelegen perceel. Zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit milieutechnisch oogpunt is dit geen gewenste ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft daarom gezocht naar een andere locatie voor de bouw van de nieuwe woning en heeft deze gevonden aan de Bergerdensestraat ongenummerd, op het perceel achter de woning aan de Steltenweg 8. Beide locaties worden op een goede manier landschappelijk ingepast in de omgeving en op de locatie. Daartoe is een gedetailleerd beplantingsplan opgesteld. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie ’t Zand Huissen (2019). In het inrichtingsplan voor de Karstraat 36 is een strook gereserveerd voor de toekomstige aanleg van een struinpad. Zowel de sloop van de voormalige agrarische bebouwing als de aanleg en instandhouding van het beplantingsplan zijn gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

1.2 Geen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen en er zijn geen ambtshalve wijzigingen die aanleiding geven om nog aanpassingen te doen aan het plan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

2.1 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 blijven. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

n.v.t.

Wat mag het kosten? (budget)

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor wat betreft de bestemmingsplanherziening. Met het aangaan van de grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer is het kostenverhaal voor de planprocedure voor de gemeente verzekerd.

Het college neemt in de overeenkomst met de initiatiefnemer ook een optie tot erfpacht op om in de toekomst mogelijk een struinpad (voetpad) aan te leggen dat loopt van de Bergerdensestraat naar de Zandsedwarsstraat. Indien in de toekomst de optie op erfpacht wordt gelicht, zal op dat moment budget (een klein bedrag) beschikbaar moeten worden gesteld als vergoeding voor de erfpacht aan de grondeigenaar.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast hebben de analoge stukken ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en in de Staatscourant van 16 december 2020. Een ieder heeft over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kunnen indienen.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Het besluit van uw raad over het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. Tijdens die termijn van zes weken 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. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 36 en Bergerdensestraat ong. Huissen’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.246-VG01.
2. Concept raadsbesluit.

Bemmel, 16 februari 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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