Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18, Bemmel’
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-854883

Beslispunten

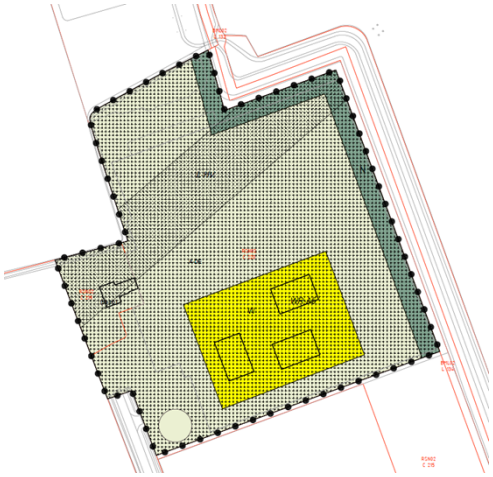
1. het bestemmingsplan ‘Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18, Bemmel’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.237-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 27 februari 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een plan voor functieverandering aan het Nevelveld 16-18 te Bemmel. Het plan beoogt beëindiging van het aanwezige glastuinbouwbedrijf. In ruil voor de sloop van ca. 2,1 hectare aan kassen, wil de initiatiefnemer drie vrijstaande woningen bouwen. Daarnaast was beoogd de bestaande agrarische bedrijfswoning een woonbestemming te geven.

Op 14 december 2021 heeft het college besloten de eerder verleende principemedewerking voor functieverandering in te trekken, omdat het conceptbestemmingsplan niet voldeed aan een goede ruimtelijke ordening. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan namelijk niet worden bestemd tot (burger)woning, omdat deze binnen een afstand van 50 m van een boomgaard ligt waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Afwijken van deze afstand is niet mogelijk, zo bleek uit een uitspraak van de Raad van State van 16 december 2020. Afspraken met de omliggende fruittelers om binnen een afstand van 50 m geen gewasbeschermingsmiddelen meer te gebruiken zijn niet gemaakt.

Initiatiefnemer heeft verzocht om de bedrijfswoning geen woonbestemming te geven, maar het perceel grotendeels de agrarische bestemming te laten behouden en een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Wel wordt de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt.



Verbeelding waarin de westelijk gelegen bedrijfswoning een agrarische bestemming behoudt, met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch- persoonsgebonden overgangsrecht”.



Inrichtingsplan (bijlage 2 bij de regels)

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan ‘Tweede herziening Park Lingezegen’, omdat de realisatie van woningen niet binnen de agrarische bestemming past.

Op 31 oktober 2023 heeft het college besloten tot het starten van de planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (ZS 818372). Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn géén zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan is nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied (Park Lingezegen) door de sloop van kassen, het toevoegen van drie woningen in een compacte erfopzet en de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1. Het voorstel is gebaseerd op maatwerk binnen het functieveranderingsbeleid.

In het functieveranderingsbeleid zijn voorwaarden opgenomen op basis waarvan de gemeente mee wil werken aan functieverandering. Deze voorwaarden zijn in 2018 aan initiatiefnemer meegedeeld. Het opgestelde bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden. Wel is er sprake van maatwerk, omdat meer dan twee woningen gebouwd worden. Volgens het beleid mogen na het slopen van minimaal 8.000 m² glasopstand twee nieuwe woningen worden gebouwd. Het gevraagde aantal van drie woningen voor de sloop van 21.000 m² valt te rechtvaardigen, ook omdat dit het laatste stuk glasopstand in de omgeving is.

1.2. De agrarische bedrijfswoning wordt geen burgerwoning.
In de regels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waaruit volgt dat de agrarische bedrijfswoning alleen door de huidige eigenaar en bewoners als burgerwoning kan worden gebruikt (persoonsgebonden overgangsregeling). Als de bewoners (die deze woning bewonen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan) de woning verlaten, mag het gebruik als burgerwoning niet worden voortgezet door een opvolgend eigenaar/bewoner. Het betreft dus een vorm van legalisatie voor bepaalde duur. Omdat een bedrijfswoning minder bescherming geniet voldoet dit plan wel aan een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de wetgeving kan persoonsgebonden overgangsrecht alleen worden opgenomen indien '*een onbillijkheid van overwegende aard'* voor bewoners in het plan zou ontstaan bij vaststelling van een bestemmingsplan. De raad kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, persoonsgebonden overgangsrecht opnemen. Het niet opnemen van zo'n overgangsrecht grijpt in dit geval onevenredig in in de persoonlijke situatie van de eigenaar.

1.3 Deze aanpassing komt tegemoet aan de bezwaren van vooroverlegpartners.
Eerder is het plan (waarin de agrarische bedrijfswoning een woonbestemming kreeg) voorgelegd voor vooroverleg aan provincie Gelderland, Liander, de GGD en parkorganisatie Park Lingezegen. Daaruit kwamen aandachtspunten naar voren over o.a. hoogspanning en spuitzones, die verband hielden met het geven van een woonbestemming aan de agrarische bedrijfswoning. Met het toekennen van een persoonsgebonden overgangsrecht zijn de bezwaren weggenomen. Op het concept ontwerpbestemmingsplan zijn geen negatieve reacties van de vooroverlegpartners gekomen.

1.4 De kans op precedentwerking is gering.
In Park Lingezegen hebben in het verleden meer functieveranderingen plaatsgevonden, waardoor veel glasopstand is verwijderd. Functieverandering op Het Nevelveld 16-18 neemt het laatste stuk glasopstand hier weg, waardoor het landschap geheel open wordt. Dit maakt deze situatie uniek, ten opzichte van andere locaties in de gemeente waar naastgelegen boomgaarden functieverandering belemmeren.

1.5 Het bestemmingsplan maakt uitvoering mogelijk.
In opdracht van de initiatiefnemers is een bestemmingsplan opgesteld waarvoor onderzoeken zijn uitgevoerd. Op alle relevante aspecten is een verantwoording van de voorgenomen ontwikkelingen op beide locaties opgenomen (in de plantoelichting). Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is voldaan aan de voorwaarden van de verleende principemedewerking.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.
Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe zijn in dit geval grondexploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade bij de initiatiefnemer worden verhaald. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemer. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Met het aangaan van de grondexploitatieovereenkomst en de planschadeverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18, Bemmel’ heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeenteblad van woensdag 20 december 2023. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De vastgestelde versie wordt bekendgemaakt via dezelfde wegen en beschikbaar gesteld via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan 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.

Bijlagen

1. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan;
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Park Lingezegen, het Nevelveld 16-18, Bemmel’ (verbeelding, toelichting en regels en bijlagen).

Bemmel, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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