Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bergerden, percelen Bergerdensestraat'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos / N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-600444

Beslispunten

1. De ‘Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Bergerden, percelen Bergerdensestraat’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.270-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Lingewaard is bezig met de ontwikkeling van het glastuinbouwontwikkelingsgebied Bergerden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 2’ gelegd op de percelen kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie G, nummers 2340, 2717, 2718, 2815 en 2856. Deze percelen zijn gelegen tussen de Hogewoerd, de Hoeve, de Bergerdensestraat en de Clivia in Huissen.

Aanleiding

Vooruitlopend op de definitieve bestemming voor glastuinbouw is door het college van de gemeente Lingewaard op 30 oktober 2018 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de bouw van aardbeienstellingen onder plastic kappen voor een periode van 10 jaar. Deze vergunning loopt af op 30 oktober 2028. Wanneer het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld wordt, moet bij beoogde voortzetting van deze stellingen opnieuw getoetst worden aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Op 15 augustus 2019 heeft de exploitant van de percelen behorende bij Clivia 4 in Huissen (aardbeienteler), hierna te noemen: ‘initiatiefnemer I’ (grondeigenaar) een principeverzoek ingediend voor de realisatie van glastuinbouw. Uw college heeft hierover op 12 november 2019 (ZS-122331) een positief principebesluit genomen. De grondeigenaar van het perceel kadastraal gemeente Huissen, sectie G, nummer 2717 (plaatselijk bekend Hoeve 30 in Huissen), hierna te noemen: ‘initiatiefnemer II’ (verzoeker) heeft vervolgens een verzoek ingediend voor de bestemmingsplanherziening voor de genoemde percelen. Bij de eerdere verkoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie G, nummers 2340, 2718 en 2856 hebben initiatiefnemer I en initiatiefnemer II hierover onderling afspraken gemaakt.

Het huidige bestemmingsplan ‘Bergerden’ (vastgesteld op 4 februari 2016) laat glastuinbouw toe door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Er ligt een functieaanduiding voor gefaseerde ontwikkeling op. De functieaanduiding geeft aan dat op deze percelen glastuinbouwbedrijven kunnen worden gevestigd als de gronden ten zuiden van de Bergerdensestraat met de bestemming ‘Agrarisch-Glastuinbouw 1’ volledig in gebruik zijn genomen ten behoeve van glastuinbouw. Aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid kan nu niet worden voldaan, omdat nog niet alle percelen in gebruik zijn genomen. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan de realisatie van glastuinbouw op dit perceel. De huidige ruimtelijke en economische inzichten leiden ertoe dat de gefaseerde ontwikkeling kan worden losgelaten. Inmiddels is al een aanzienlijk deel van de gronden van Bergerden verkocht.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021. Tijdens de inzagetermijn zijn 10 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend, maar wel meegenomen in de beoordeling. De initiatiefnemers hebben hierna een participatietraject opgestart om te onderzoeken of er een andere invulling mogelijk was voor het plan. Zij kwamen met een idee om woningen toe te voegen in het plangebied aan de kant van de Hoeve. Hiervoor bleek uiteindelijk niet het gewenste draagvlak te zijn. Een deel van de omwonenden kon zich vinden in het plan, maar niet alle participanten hebben aangegeven het plan te steunen. Na overleg met de provincie Gelderland bleek het idee planologisch-juridisch niet haalbaar. De locatie ligt in de zone voor glastuinbouwontwikkelingsgebied en het realiseren van (nieuwe) burgerwoningen past niet in de gemeentelijke noch provinciale visie. Daarom is in augustus 2022 besloten om door te gaan met het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Beoogd effect
Het bieden van een planologisch-juridisch kader voor het realiseren van glastuinbouw in het glastuinbouwontwikkelingsgebied NEXTgarden.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota en deze kan worden vastgesteld.
Tijdens de inzagetermijn zijn 10 zienswijzen ingediend en één zienswijze is buiten de termijn ingediend, maar wel meegenomen in de beoordeling. Deze zienswijzen zijn in de Reactienota voorzien van een reactie. De zienswijzen en ambtshalve opmerkingen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben vooral te maken met de belangenafweging en milieuaspecten. De ambtshalve wijzigingen en aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op het toevoegen van een aantal documenten aan het bestemmingsplan: het aanvullende onderzoek naar steenuilen, aanvulling op het stikstofonderzoek (bouw- en gebruiksfase) en de Reactienota. De toelichting, regels en plankaart zijn aangepast op diverse onderwerpen, zoals: stikstof, steenuilen, milieuafstanden en de verkeersontsluiting.

De grootste wijziging is het opnemen van een aanduiding voor het uilenfoerageergebied van circa 2 hectare in de hoek Hoeve / Bergerdensestraat. Voor een overzicht van de overwegingen m.b.t. de wijzigingen wordt verwezen naar de samenvatting in hoofdstuk 1 van de Reactienota. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Reactienota.

2.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.
Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld conform de voorgestelde wijzigingen in de reactienota.

2.2 Initiatiefnemers van het bestemmingsplan hebben het initiatief genomen om een ander plan in overweging te nemen en zijn hiervoor een participatieproces aangegaan.
Uit de ingediende zienswijzen is gebleken dat er weerstand is tegen het voorgenomen bestemmingsplan. Initiatiefnemers zijn gaan onderzoeken of een andere invulling van het plangebied meer tegemoet zou komen aan de wensen van omwonenden. Het uitgangspunt is en blijft glastuinbouw, maar in het andere plan kwam woningbouw aan de kant van de Hoeve naar voren. Na diverse overleggen (in coronatijd) is dit plan aangeboden aan de gemeente. Dit plan bleek echter niet haalbaar, omdat het toevoegen van burgerwoningen niet wenselijk is binnen dit door de provincie Gelderland aangewezen glastuinbouwontwikkelingsgebied. Een deel van de omwonenden kon zich vinden in het plan, maar niet alle participanten hebben aangegeven het plan te steunen. Ondanks dit participatieproces heeft dit niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Het plan kan gewijzigd worden vastgesteld, ondanks de tijd tussen de ontwerp- en vaststellingsfase.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 3.8, lid 1 sub d opgenomen dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de

termijn van terinzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter een termijn van orde. De tijd tussen het ontwerp en vaststelling is mede ontstaan door:
- het voeren van extra participatie (zie argument 2.1 van dit collegevoorstel);
- aanvullende gesprekken met omwonenden en indieners van zienswijzen;
- het uitvoeren en actualiseren van een aantal onderzoeken (stikstof, schaduw en steenuilen);
- onderzoeken en afstemmen diverse onderdelen (verkeer, stikstof en steenuil) en
- aanpassen van de allonges.

Het plan is niet zodanig gewijzigd dat het opnieuw als ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd. Het plan kan gewijzigd worden vastgesteld. Daarnaast kan iedere belanghebbende beroep instellen tegen de vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan, ook als er vooraf geen zienswijze naar voren is gebracht. Ondanks het tijdsverloop kan diegene die vindt dat zijn/haar belang in het geding is, deze rechtsmiddelen aanwenden tegen het besluit tot vaststelling.

2.4 Het plan past binnen het ingezette beleid van de gemeente Lingewaard en de provincie Gelderland.
Het plangebied is bij de gemeente Lingewaard en de provincie Gelderland al geruime tijd in beeld als glastuinbouwgebied. Door dit bestemmingsplan vast te stellen, komt een ontwikkeling naar glastuinbouw op gang. Dat draagt bij aan de beoogde ontwikkeling van het glastuinbouwontwikkelingsgebied NEXTgarden. Op 1 maart 2018 is in het bestuurlijk overleg van de gemeente Lingewaard aangegeven dat het volledige concentratiegebied, zoals opgenomen op de visiekaart behorende bij de ‘Structuurvisie Lingewaard 2012-2022’ kan worden ontwikkeld. De gemeenteraad heeft dit op 20 december 2021 bevestigd door de Gebiedsvisie NEXTgarden vast te stellen.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.
Het is gebruikelijk om het college en de gemeenteraad bij dit soort procedures expliciet te laten besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is er een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn er twee allonges gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade ten gevolge van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan bij de initiatiefnemers worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen
2.1 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan wordt de ontwikkeling van permanente glastuinbouw op deze locatie vertraagd wat in strijd is met de beoogde ambitie voor NEXTgarden.
Het plan opnieuw als ontwerp ter inzage leggen en/of wachten op de fasering zou een verdere vertraging betekenen. Al helemaal als dit na 1 januari 2024 gebeurt. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Als het nu voorliggende bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en ervoor wordt gekozen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, dan moet dit voor 1 januari 2024 zijn gedaan. Vanaf 1 januari 2024 moet het bestemmingsplan op een andere wijze worden aangeleverd (zogeheten wijziging op het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Dit levert een flink tijdsverlies op in een al langdurend proces. Dat is niet wenselijk, omdat dat strijdigheid oplevert met de beoogde ambities en ontwikkeling van glastuinbouw in NEXTgarden/Bergerden.

Financiën
- Met de initiatiefnemer is voor het kostenverhaal een grondexploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast wordt er nog een allonge gesloten, waarin aanvullend kostenverhaal is verzekerd.
- Voor het verhaal van een eventuele claim om tegemoetkoming in de planschade als gevolg van de bestemmingsplanherziening op de percelen kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie G, nummers 2340, 2718, 2815 en 2856 (plaatselijk bekend Clivia 4 te Huissen) is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
- Voor het aanvullend verhaal van planschade wordt er voor het perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie G, nummer 2717 (ged.) nog een allonge gesloten.

- De eventuele tegemoetkoming in de planschade als gevolg van de bestemmingsplanherziening op het resterende (gedeeltelijke) perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie G, nummer 2717 (plaatselijk bekend Hoeve 30) komt voor rekening van de gemeente en wordt gedekt binnen de grondexploitatie Bergerden.

Communicatie en participatie

Participatietraject omwonenden / belanghebbenden

- Initiatiefnemers zijn een participatietraject gestart na de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan.
- In september, oktober en november 2022 hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente en indieners van zienswijzen.
- De afgelopen maanden hebben de initiatiefnemers en de gemeente eveneens gesprekken gevoerd over de inhoud van het bestemmingsplan.
- Het is aannemelijk dat er beroep wordt ingesteld. Indieners van een zienswijze hebben mondeling al aangegeven in beroep te willen gaan.

Communicatie

- Na vaststelling door de gemeenteraad informeren wij initiatiefnemers en indieners. Zij krijgen als bijlage de reactienota meegestuurd.

Bekendmakingen ontwerp en vaststelling

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het (elektronisch) Gemeenteblad en het Gemeentenieuws. 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 via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en iedereen tegen de wijzigingen zijn aangebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna *indieners van een zienswijze*, *belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet eerder een zienswijze hebben kunnen indienen tegen het ontwerp* en *iedereen tegen de wijzigingen die zijn aangebracht* 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. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ZONDER PERSOONSGEGEVENS;
3. Namen en adressen reclamanten MET PERSOONSGEGEVENS;
4. Ingekomen zienswijzen MET PERSOONSGEGEVENS en ZONDER PERSOONSGEGEVENS;
5. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Bergerden, percelen Bergerdensestraat’.

Bemmel, 5 september 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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