Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-458072

Beslispunten

1. De Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast stellen;
2. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt’ gewijzigd vast stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.271-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. geen exploitatieplan vast stellen.

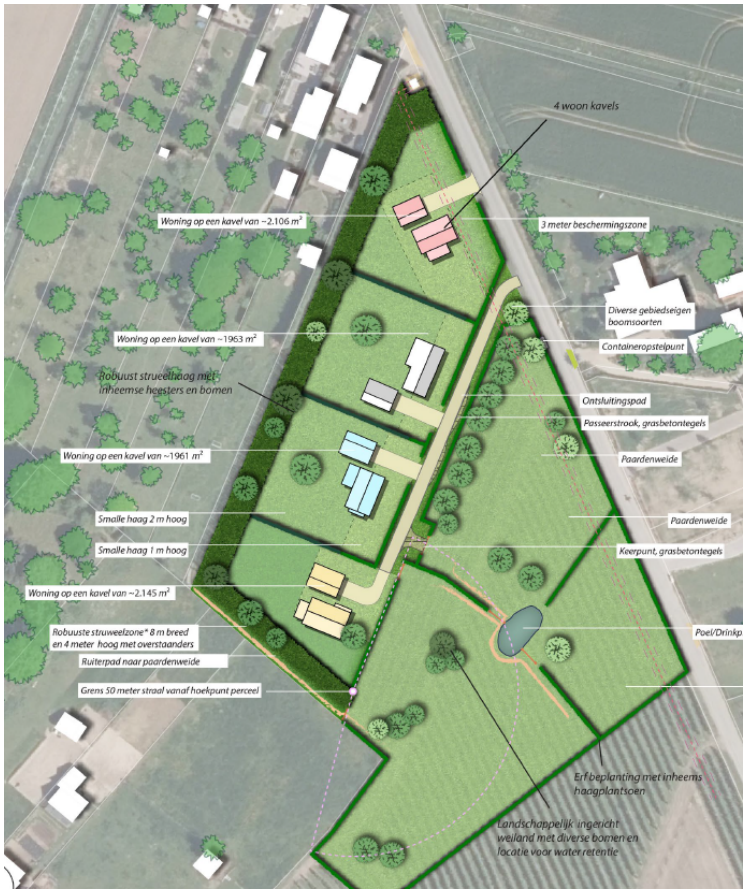
Inleiding

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van vier woningen aan de Molenstraat ongenummerd en een bestemmingswijziging naar Wonen op het perceel Kruisstraat 25 in Gendt. Met de bestemmingswijziging wordt de bedrijfswoning aan de Kruisstraat omgezet naar een burgerwoning, wordt de bestaande bedrijfsbebouwing daar gesloopt en vervalt de mogelijkheid om (agrarische) bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Dit plan biedt een oplossing voor verschillende, langslepende kwesties, waarover uw raad eerder is geïnformeerd. Uw raad is onlangs geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan middels een raadsinformatienota (zie bijlage 5).
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt’ heeft met ingang van donderdag 16 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zie in bijgevoegde figuur 1 het inrichtingsplan behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, en in figuur 2 het aangepaste inrichtingsplan behorend bij het vast te stellen bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt tevens aangepast op het nieuwe inrichtingsplan. De verschillen in de verbeelding zijn echter dusdanig minimaal, dat dit moeilijk zichtbaar is. Vandaar hierbij de afbeeldingen van het inrichtingsplan.



Figuur 1 Inrichtingsplan bij ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2 Inrichtingsplan bij vast te stellen bestemmingsplan

Beoogd effect

Ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel Kruisstraat 25 in Gendt door sloop van voormalig agrarische bebouwing, en het toepassing geven aan een compensatieregeling door het verlenen van bouwrechten voor vier woningen op het perceel Molenstraat ongenummerd in Gendt, waarmee diverse kwesties aan de Kruisstraat definitief worden beëindigd.

Argumenten

1.1 In de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld waarbij één van de ingekomen zienswijzen aanleiding heeft gegeven tot het gewijzigd vaststellen. Het inrichtingsplan is aangepast, waarmee meer rekening is gehouden met de belangen van indiener.

2.1 Er is sprake van een ruimtelijke verbetering op het perceel Kruisstraat 25

De oude loods op perceel Kruisstraat 25 is inmiddels gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiermee worden bedrijfsmatige activiteiten in de toekomst voorkomen.

2.2 Het plan biedt een oplossing voor veel langslepende handhavingskwesties.

Het plan biedt een oplossing voor de betrokken belanghebbenden. De op het perceel Kruisstraat 25 in Gendt aanwezige loods is gesloopt en door het perceel te bestemmen tot Wonen zijn bedrijfsactiviteiten in de toekomst uitgesloten.

2.3 De woningen aan de Molenstraat passen op verantwoorde wijze in de omgeving

De woningen worden middels een in het buitengebied meer voorkomende landschappelijke en stedenbouwkundige structuur ingepast. In de nabije omgeving komt dit vaker voor, zoals is afgebeeld in figuur 1 van de Reactienota Zienswijze. De vier woningen worden gerealiseerd aan een eigen aantakking van de Molenstraat, die haaks op het lint staat. De karakteristieke lintstructuur van arbeiderswoningen aan de Molenstraat wordt hiermee tevens gerespecteerd door de nieuwe woningen niet in dezelfde verkaveling te realiseren.

2.4 *De locatie aan de Molenstraat wordt landschappelijk ingepast*

De nieuwe woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. Aan de westzijde van het plangebied wordt een robuuste struweelzone aangelegd. Daarnaast worden de gronden zuidoostelijk van de woningen ingericht als paardenweide, met enkele bomen, hagen en een poel. De poel draagt bij aan het vertraagd laten afstromen van water. De initiatiefnemer verwijdert (bedrijfsmatige) fruitbomen op deze gronden zodat het gebruik van bestrijdingsmiddelen in nabijheid van de nieuwe woningen is uitgesloten.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De te maken kosten zijn conform de getekende exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

2.1 Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is de bouwvrijstelling vervallen

Sinds de uitspraak in het Porthos-project van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan de bouwvrijstelling niet meer gebruikt worden bij bouwprojecten. In onderhavig plan is de stikstofdepositie in de bouwfase onderzocht waaruit blijkt dat er geen significant negatieve effecten zijn als gevolg van het plan. Er is dus geen gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling, waarmee al rekening is gehouden met het aanleveren van een stikstofberekening.

2.2 *De nieuwe AERIUS-calculator is nog niet gebruikt*

De uitgevoerde stikstofberekening is gebaseerd op de huidige AERIUS-calculator. Binnenkort komt een nieuwe AERIUS-calculator beschikbaar, wanneer precies is nog niet bekend. Als de nieuwe calculator beschikbaar komt vóór 1 februari 9:00h s 'ochtends, moet een berekening met de nieuwe calculator aangeleverd worden. Als deze niet wordt aangeleverd wordt het voorstel van de raadsagenda gehaald. Ook als de uitkomst van de nieuwe berekening is dat het plan leidt tot een te hoge stikstofdepositie, wordt het voorstel van de raadsagenda gehaald.

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 “Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt” heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt 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 bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden, en niet belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, 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. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Reactienota Zienswijzen
2. Ingekomen zienswijzen
3. Raadsbesluit
4. Vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt’
5. Informatienota raad juli 2022

Bemmel, 6 december 2022

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

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs