Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt'
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-328867

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’, overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.257-VG01) en zoals verbeeld op papier ongewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.257-ON01 heeft met ingang van donderdag 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit plan beoogt de bouw van één vrijstaande woning ten westen van het perceel Langstraat 289 in Gendt, in ruil voor landschapsverbetering en de sloop van circa 930 m^2 voormalig agrarische bebouwing aan de Langstraat 289 in Gendt.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Inleiding

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel ten westen van Langstraat 289, in ruil voor sloop van voormalig agrarische bebouwing op het perceel Langstraat 289 in Gendt. Beide percelen worden landschappelijk ingepast.

Op 8 juni 2021 is door uw college besloten tot het starten van de planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’ heeft vanaf 24 juni 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’ kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Wettelijk kader of beleidskader

Het geactualiseerde beleidskader ‘Toepassing functieverandering in het buitengebied’, vastgesteld op 29-01-2019 door het college van burgemeester en wethouders, biedt de beleidsmatige basis voor het plan. Het beleid stelt kaders voor functieverandering in het buitengebied. Stoppende agrarische (glastuinbouw) bedrijven en eigenaren van voormalig agrarische bebouwing wordt de mogelijkheid gegeven om de

voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één of twee extra woonkavels te realiseren. Voorwaarde bij functieverandering is het op de slooplocatie versterken van het landschap. De initiatiefnemer van het plan heeft een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan gewaarborgd. Het onderhavige plan past binnen het beleidskader.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Een kwaliteitsimpuls door de sloop van voormalig agrarische bebouwing, het toevoegen van één vrijstaande woning en landschappelijke inpassing.

Argumenten en alternatieven

1.1 Ontwikkeling is gewenst

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voormalig agrarische bebouwing gesaneerd. Dat is ruimtelijk gezien wenselijk en sluit aan bij de uitgangspunten en doelstellingen van het functieveranderingsbeleid. De nieuw te realiseren woning wordt gesitueerd op het perceel ten westen van de slooplocatie Langstraat 289. Het uitgangspunt van het beleid is nieuwbouw ter plaatse van de te slopen bebouwing. Hier wordt in dit geval gemotiveerd vanaf geweken.
Met het bouwen van een nieuwe woning ter plaatse van de te slopen bebouwing, zou tweedelijns bebouwing ontstaan. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Voor de nieuwe woning wordt daarom uitgeweken naar het westelijk gelegen perceel, welke ook in eigendom is van de initiatiefnemer. Door de nieuwe woning op het naastgelegen perceel te positioneren wordt een ‘gat’ in het bestaande bebouwingslint aan de Langstraat opgevuld. De stedenbouwkundige situatie wordt daarmee verbeterd. Daarnaast worden beide percelen landschappelijk ingepast.
Zowel de sloop van de voormalig agrarische bebouwing als de aanleg en instandhouding van het beplantingsplan zijn gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

2.1 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

n.v.t.

Wat mag het kosten? (budget)

Door middel van de gesloten grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal geregeld en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’ heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant van woensdag 23 juni 2021. 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 het elektronisch gemeenteblad en het gemeentenieuws bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

De nieuwe woning moet voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal gebouw) en wordt conform de eisen van het bouwbesluit gasloos opgeleverd. Daarnaast neemt de totale oppervlakte aan verharding op de locatie af en wordt er nieuwe beplanting gerealiseerd. Dit heeft positieve effecten op het verminderen van hitte-stress en het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingplan ‘Buitengebied Lingewaard, Langstraat 289, Gendt’
2. Concept raadsbesluit

Bemmel, 7 september 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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