Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen'
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-296866

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen’, overeenkomstig het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.256-VG01) en in analoge vorm vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen’, met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.256-ON01 heeft met ingang van donderdag 1 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan beoogt de realisatie van één gebouw met twee wooneenheden (twee-onder-eenkapwoning) en een fietsverbinding tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan, in ruil voor de sloop van agrarische glasopstanden en landschapsverbetering aan de Nieuwediep 9a in Huissen. Om dit mogelijk te maken, is door initiatiefnemers een bestemmingsplan opgesteld.

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

Inleiding

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning, en een fietsverbinding tussen de Nieuwediep en de Hortensialaan, in ruil voor de sloop van glasopstanden en landschapsverbetering. De gronden ten behoeve van het nieuwe fietspad zijn reeds aangekocht door de gemeente. Met een herziening van het bestemmingsplan wordt dit planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen’ heeft vanaf 1 april 2021 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.
Het relevante beleidskader is het geactualiseerde ‘Actualisatie toepassing functieveranderingen in het buitengebied’, dat in januari 2019 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid maakt functieverandering van een Agrarische bestemming naar een Woonbestemming mogelijk, onder voorwaarde van de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en het versterken van landschappelijke waarden. Het perceel Nieuwediep 9a in Huissen ligt op basis van de beleidskaart van het Functieveranderingsbeleid in het donkergroene gebied. In dit gebied is functieverandering met toevoeging van woningen mogelijk. Daarnaast is de pilot ‘afwijkende woontypen’ uit de visie ‘Ontwikkelingsplan ‘t Zand’ van toepassing. In deze pilot zijn onder voorwaarden andere woontypen mogelijk dan uitsluitend vrijstaande woningen. Van de

mogelijkheden in de visie is in voorliggend plan gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan maakt één twee-onder-een-kapwoning mogelijk.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Functieverandering naar Wonen met een kwaliteitsimpuls voor het landschap. Daarnaast het realiseren van een fietsverbinding tussen de Nieuwendiep en de Hortensialaan, waardoor er een kortere fietsverbinding ontstaat tussen Huissen en Bemmel.

Argumenten en alternatieven

1.1 De ontwikkeling is gewenst en past binnen het beleid.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de voormalige glasopstanden gesaneerd en komt het agrarisch bouwperceel aan de Nieuwediep 9a te vervallen. Dit is ruimtelijk gezien wenselijk en sluit aan bij de uitgangspunten en doelstellingen van het functieveranderingsbeleid. Door de sloop van ca 5.325 m² aan kassen en de landschappelijke inpassing ontstaat een landschappelijke verbetering. Het perceel en de woonerven, met daarop het nieuwe gebouw (twee-onder-een-kapwoning), worden op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, wat zorgt voor een impuls voor het landschap en de omgeving. Dit bestaat uit diverse landschappelijke versterkingselementen, zoals knip- en scheerheggen, struweelhagen, bomenrijen, solitaire bomen, een houtsingel en een hoogstamboomgaard. De ontwikkeling past binnen de Ontwikkelingsvisie ’t Zand Huissen (2019). Zowel de sloop van de voormalige agrarische bebouwing als de aanleg en instandhouding van het beplantingsplan zijn gewaarborgd via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels.

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.

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 van de functieverandering geregeld en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.
De aan te kopen grond voor het fietspad is getaxeerd op €10,- per m². Dit wordt gedekt vanuit het beschikbare budget uit NextGarden. Daarnaast zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de kosten voor onderzoeken, omdat in het plan ook grond van de gemeente wordt meegenomen waar een herbestemming nodig is en omdat een deel van de grond later worden overgenomen door de gemeente. Zonder deze herbestemming is de aanleg van het fietspad niet mogelijk. Door dit nu mee te nemen, is geen aparte procedure benodigd en hoeven we zelf geen onderzoeken uit te voeren, wat zorgt voor kostenbesparing en efficiency. Om die reden is met de initiatiefnemer afgesproken dat de gemeente voor 25% bijdraagt aan de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken binnen het plangebied. Het gaat om een bedrag van € 2.192,75,-. Deze afspraken zijn besproken in een overleg en bevestigd per e-mail. De kosten worden gedekt vanuit het beschikbare budget uit NextGarden.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen’ heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant van woensdag 31 maart 2021. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Het besluit van uw raad over het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kunnen belanghebbenden 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

De nieuwe woningen moeten voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal gebouw) en worden 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 bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 9a Huissen’ met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.256-VG01;
2. Concept raadsbesluit.

Bemmel, 22 juni 2021

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

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