Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan met hogere grenswaarde 'Bemmel, Bergerdensestraat 27'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos / N.T.P. Hubers
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-855379

Beslispunten

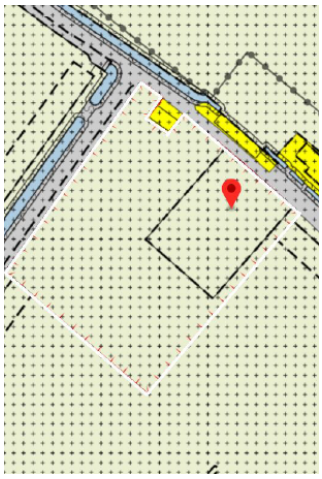
1. het bestemmingsplan ‘Bemmel, Bergerdensestraat 27’ ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.310-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

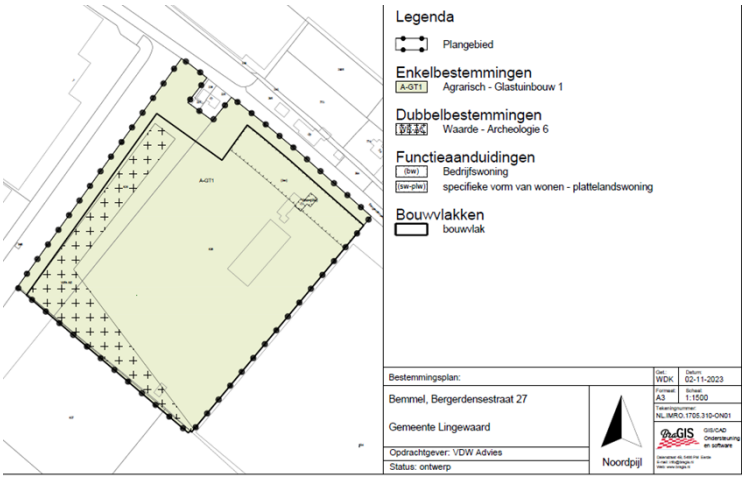
Op 24 juni 2022 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend (zaaknummer 449439). Initiatiefnemer wilde graag weten of het college van Lingewaard bereid is om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. In eerste instantie ging het verzoek over de herontwikkeling van de bouw van een nieuwe woning, de omvorming van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning (zodat initiatiefnemer daar kan blijven wonen) en de realisatie van een kassencomplex.

Na diverse overleggen met initiatiefnemer, diens adviseur en de provincie Gelderland, is onderling overeengekomen dat het verzoek wordt omgezet naar het aanduiden van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning en de realisatie van een kassencomplex. Daarnaast omvat het verzoek een zone langs de Bergerdensestraat met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ en wordt de functieaanduiding ‘fruitteelt’ verwijderd van de plankaart. Hierop is op 17 januari 2023 positief gereageerd door het college (zaaknummer 572496).

De gemeente Lingewaard is bezig met de ontwikkeling van het glastuinbouwontwikkelingsgebied Bergerden. De in dit bestemmingsplan opgenomen locatie ligt in dit gebied. De beoogde locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Bergerden’ (vastgesteld 4 februari 2016). Hierin heeft het de bestemmingen ‘Agrarisch - Glastuinbouw 1’ en ’Waarde - Archeologie 6’, alsook de functieaanduiding ’fruitteelt’ en de gebiedsaanduiding ’wetgevingszone-wijzigingsgebied glastuinbouw 1’. Het bestemmingsplan biedt de wijzigingsbevoegdheid om de functieaanduiding ’fruitteelt’ te wijzigen naar ’Agrarisch - Glastuinbouw 1’. Hiermee komt de fruitteelt te vervallen. Het wijzigen van de bedrijfswoning naar plattelandswoning past niet binnen die bevoegdheid. Om de volledige ontwikkeling mogelijk te maken, moet de procedure van een bestemmingsplan worden doorlopen.



Bestaande plankaart



Beoogde plankaart

Voor de nadere onderbouwing en inhoudelijke beoordeling met ruimtelijke voorwaarden wordt kortheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde hebben ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en het besluit voor de hogere grenswaarde inclusief alle bijlagen kunnen ongewijzigd worden vastgesteld. 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 en hogere grenswaarden.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.
Er zijn geen zienswijzen ingediend en ook ambtshalve zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen kan ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

1.2 De kosten zijn anderszins verzekerd.
Op grond van artikel 6.12 Wro moet het college en de gemeenteraad bij dit soort procedures expliciet een besluit nemen 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. 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 initiatiefnemer worden verhaald. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Het kostenverhaal en de planschade zijn verzekerd door de grondexploitatie- en planschadeovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer. De hierin afgesproken financiële bijdrage is door initiatiefnemer aan de gemeente voldaan. Er zijn daardoor geen financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie en participatie

Participatie omwonenden / belanghebbenden

- In het voortraject zijn de direct omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemer. Er zijn geen reacties / zienswijzen ingekomen.

Communicatie

- Initiatiefnemer en adviseur worden op de hoogte gehouden van de planning omtrent de vaststelling van het besluit hogere grenswaarde en het bestemmingsplan.

Bekendmakingen ontwerp en vaststelling

- Het ter inzage leggen van de stukken is een formele stap in het proces. 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. Vanaf 1 januari 2024 is het bestemmingsplan als Omgevingsplan digitaal te raadplegen via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en gedurende zes weken 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 gedurende 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. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

In overleg met initiatiefnemer is in dit bestemmingsplan ervoor gekozen om een verplichting op te nemen tot het aansluiten op het aanwezige warmtenet. Er mogen derhalve geen eigen energieopwekkers of -omzetters binnen de inrichting worden gerealiseerd / aanwezig zijn.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Bemmel, Bergerdensestraat 27’;
2. Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan en hogere grenswaarde ‘Bemmel, Bergerdensestraat 27’

Bemmel, 12 maart 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
M. van Kooij (wnd)	dr. P.T.A.M. Kalfs