Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Kamervoort 41, Angeren en Selleland ong., Huissen’
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-816385

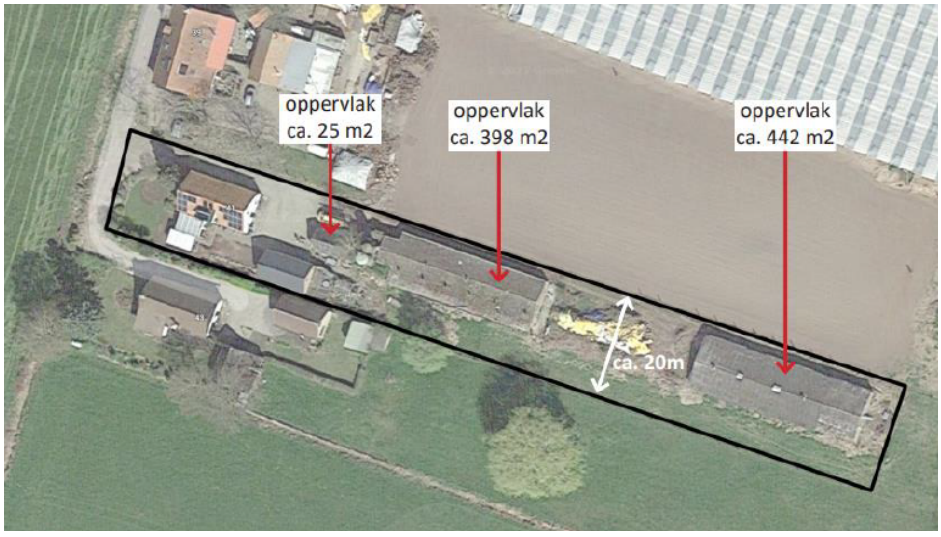
Beslispunten

1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Kamervoort 41, Angeren en Selleland ong., Huissen’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.276-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Kamervoort 41 in Angeren staat een burgerwoning met voormalige agrarische bebouwing (schuren). De initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bebouwing te slopen. Zij hebben een beroep gedaan op het functieveranderingsbeleid om in ruil voor deze sloop een nieuwe woning te bouwen.

De initiatiefnemers willen een nieuwe woning bouwen op het perceel Selleland ong. in Huissen. Vanwege de maatvoering van het perceel Kamervoort 41 in Angeren is het namelijk niet mogelijk om op dit perceel een tweede woning ruimtelijk acceptabel in te passen.



Het perceel Kamervoort 41 in Angeren. Aan de linkerzijde de bestaande woning, aan de rechterzijde de drie agrarische opstallen die wordt gesloopt (aangeduid met rode pijlen, totaal 865 m²)

Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien voor het perceel Kamervoort 41 in Angeren en voor het perceel Selleland ong. in Huissen.
Het gehele perceel Kamervoort 41 in Angeren heeft nu een woonbestemming. Dit wordt gewijzigd in een kleinere woonbestemming met een bestemming ‘Agrarisch met oeverwallen’, zonder bouwvlak, voor het achtergelegen terrein met de landschappelijke inpassing.

Het perceel Selleland ong. in Huissen heeft nu de bestemming ‘Agrarisch met oeverwallen’ en op dit perceel wordt een woonbestemming toegevoegd.



Nieuwbouw woning en landschappelijke inpassing, Selleland ong. Huissen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Er zijn géén zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Kwaliteitsverbetering van het buitengebied door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de toevoeging van één woning op een andere locatie. Beide ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast.

Argumenten

1.1. Het voorstel past binnen het functieveranderingsbeleid.

Het verzoek past binnen het functieveranderingsbeleid. Op basis van het beleid kan één woning mogelijk worden gemaakt na sloop van minimaal 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In dit plan wordt 865 m^2 aan bebouwing gesloopt en een landschappelijke inpassing gerealiseerd en daarmee voldoet het aan het beleid. De sloop wordt voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

De nieuwe woning kan niet worden gebouwd op het perceel waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, omdat dit perceel te smal is. Het functieveranderingsbeleid staat de realisatie van een woning op een andere locatie toe. Dit is een maatwerkoplossing, als het ruimtelijk niet mogelijk is om een extra woning te realiseren op het perceel waar de opstallen worden gesloopt. In dit geval wordt voldaan aan de voorwaarde dat de locatie waar de woning wordt gerealiseerd, zich hier ruimtelijk voor leent. Zowel het perceel waar de opstallen worden gesloopt, als het perceel waar de woning wordt gerealiseerd, dienen landschappelijk te worden ingepast met inheemse beplanting. Ook daaraan wordt voldaan. Beide landschappelijke inpassingen worden in dit geval geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De sloop van voormalig agrarische bebouwing, het toevoegen van een woning in een compacte erfopzet en het realiseren van een landschappelijke inpassing op beide percelen voorkomt verloedering en versterkt de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Het bestemmingsplan maakt uitvoering mogelijk.

In opdracht van de initiatiefnemers is een bestemmingsplan opgesteld waarvoor onderzoeken zijn uitgevoerd. Op alle relevante aspecten is een verantwoording van de voorgenomen ontwikkelingen op beide locaties opgenomen (in de plantoelichting). Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is voldaan aan de voorwaarden van de verleende principemedewerking.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.
Een exploitatieplan kan achterwege blijven als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daartoe zijn in dit geval grondexploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Door het aangaan van deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan eventuele planschade bij de initiatiefnemers worden verhaald. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemers. Hiermee is de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

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, Kamervoort 41, Angeren en Selleland ong., Huissen’ heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeenteblad van woensdag 28 juni 2023. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemers hebben de omwonenden van Selleland bezocht en het plan toegelicht, voordat het ontwerp ter inzage is gelegd.

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna belanghebbenden 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. 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen
1. Raadsbesluit;
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Kamervoort 41, Angeren en Selleland ong., Huissen’ (verbeelding, toelichting en regels en bijlagen).

Bemmel, 26 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