Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 10, Huissen’
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-816386

Beslispunten

1. het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Nieuwediep 10, Huissen’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.296-VG01) en zoals verbeeld op papier;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Nieuwediep 10 in Huissen (in ’t Zand) staat een bedrijfswoning met bijgebouw en een kassencomplex van circa 4.200 m².
Het voorliggende plan voorziet in de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel, in ruil voor de sloop van het kassencomplex en het realiseren van landschappelijke inpassing. Tevens wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning. Dit is mogelijk op grond van het functieveranderingsbeleid.



Te slopen kassencomplex (4.200 m²) op Nieuwediep 10, in rood aangeduid



Inrichtingsschets, met in het noorden van het perceel de nieuwe twee-onder-een-kapwoning

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard en de daaropvolgende drie herzieningen van toepassing. Op de gronden geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Oeverwallen’, met de aanduiding ‘glastuinbouw’. Binnen deze bestemming is de bouw van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning en de wijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning niet toegestaan. De gevraagde functieverandering kan met een herziening van het bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 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 het voormalige kassencomplex en de toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning op deze locatie. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Argumenten

1.1. Het voorstel past binnen het functieveranderingsbeleid.

Volgens het functieveranderingsbeleid en visie ’t Zand (2013) kan de bouw van één woning mogelijk worden gemaakt na verwijdering van 1.000-8.000 m^2 glasopstand. In dit plan wordt circa 4.200 m^2 kassen verwijderd. Zowel het functieveranderingsbeleid als de visie ‘t Zand 2013 maakten uitsluitend vrijstaande woningen mogelijk en geen andere woningtypen, terwijl andere woningtypen wel passend zouden zijn voor het gebied. In het kader van het Ontwikkelingsplan ’t Zand uit 2019 kan als equivalent van een vrijstaande woning ook een twee-onder-een-kap woning worden gerealiseerd. Daarin voorziet dit plan.

De sloop wordt voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het gehele erf landschappelijk ingepast en wordt dit geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanplant van een hoogstamboomgaard, een aantal bomen, hagen en aanleg van twee weides.

1.2 Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De sloop van een kassencomplex, het toevoegen van een twee-onder-een-kapwoning en landschappelijke inpassing 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, Nieuwediep 10, 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 5 juli 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 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, Nieuwediep 10, 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