

## **Aan de raad van de gemeente Lingewaard**

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen
Portefeuillehouder	M.J.A. Van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-416517

### **Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen' overeenkomstig het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, langs elektronische weg (met planidentificatie NL.IMRO.1705.292-VG01) en zoals verbeeld op papier ongewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van vaststelling van exploitatieplan.

### **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen, met planidentificatie NL.IMRO.1705.292-ON01 heeft met ingang van donderdag 14 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk, twee woningen op de locatie achter Karstraat 53 en vier twee-onder-één kapwoningen (acht wooneenheden) op de locatie tussen Karstraat 33 en 39 in Huissen. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De bestemming moet worden gewijzigd van "Agrarisch met waarden – Oeverwallen" naar "Wonen".

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

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan beoogt de herontwikkeling van het voormalig tuincentrum Helsen, op de locatie tussen Karstraat 33 en 39 en achter 53 in Huissen. De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum zijn gestaakt en de gronden zijn verkocht aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar is voornemens de locatie te herontwikkelen. In het plan worden vier twee-onder-één-kap woningen (acht wooneenheden) gebouwd op de percelen tussen Karstraat nr. 33 en 39, en twee vrijstaande woningen op de percelen achter nr. 53.

Het plan past binnen de kaders van visie 't Zand (vastgesteld door het college in 2019). De raad is over de vaststelling van de visie geïnformeerd. De visie maakt onder andere mogelijk dat in het buitengebied naast vrijstaande woningen, ook twee-onder-één kapwoningen worden gerealiseerd.

De twee-onder-één kapwoningen worden mogelijk gemaakt doordat op de beoogde locatie de voormalige bedrijfsbebouwing en kassen van het tuincentrum worden gesloopt. De woningen worden landschappelijk ingepast waardoor sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De vrijstaande woningen worden mogelijk gemaakt met de inzet van VAB-rechten. De beoogde locatie, de percelen achter nr. 53, maakte onderdeel uit van het tuincentrum. Momenteel zijn deze percelen verrommeld. Door de bouw van twee vrijstaande woningen en landschappelijk inpassing is sprake van kwaliteitswinst. Daarbij kan de ruimtelijke kwaliteit van de gehele locatie worden versterkt, door het betrekken van de percelen achter Karstraat 53.

Op 22 maart 2022 is door het college besloten tot het starten van de planologische procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde, zie zaaknummer 328639.

### *Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen heeft vanaf 14 april 2022 maart zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### *Ambtshalve wijzigingen*

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen kan ongewijzigd worden vastgesteld.

### **Beoogd effect**

Kwaliteitsverbetering van de locatie van het voormalig tuincentrum door het bouwen van vier twee-onder-één kapwoningen en twee vrijstaande woningen tussen de percelen Karstraat 39 en 53 in Huissen. De percelen worden landschappelijk ingepast en geven het gebied een kwaliteitsimpuls

### **Argumenten**

#### *1.1 Ontwikkeling is gewenst*

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit het beleid 'Visie 't Zand'. Het primaire doel uit de visie is het versterken van het landschap. Door de locatie te herontwikkelen wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke waarden. Momenteel is er sprake van een leegstaand tuicentrum, en zijn de betreffende percelen verrommeld. Door de bouw van woningen met bijhorende landschappelijk inpassing is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

#### *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**

#### *1.1 De woningdifferentiatie bestaat uit 10 woningen in de vrije sector omdat het plan uit gaat van functieverandering in het buitengebied.*

De woningdifferentiatie voor het plan gaat uit van 10 woningen in de vrije sector. Het plan bevat dus geen betaalbare woningen. Het plan is ontwikkeld volgens de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie 't Zand. Deze Ontwikkelingsvisie gaat uit van een landschapsontwikkeling en functieverandering van o.a. glasopstanden naar woonfuncties zoals vrijstaande woningen, tweekappers en driekappers in het gebied 't Zand. De woningen bij deze functieveranderingen worden vrijwel uitsluitend in de vrije sector ontwikkeld. De Ontwikkelingsvisie 't Zand maakt weliswaar andere woningtypen in het buitengebied mogelijk (tweekappers en driekappers). De realiteit is echter dat deze woningen door hun ligging en vaak ruimere kavels nog steeds in de vrije sector vallen (> €355.000).

De afspraken over het stedenbouwkundig plan zijn gemaakt in 2019 en 2020. Het plan is dus opgesteld vóórdat de nieuwe Nota Wonen 2020-2025 is vastgesteld (met als uitgangspunt 50% betaalbaar). Tevens is er door het college ingestemd met deze woningdifferentiatie met het besluit voor principemedewerking op dit plan op 14 juli 2020.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

### **Communicatie en participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat tussen nr. 33 - 39 en achter 53, Huissen heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenuws en het Gemeenteblad van 13 april 2022. De stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alle belanghebbenden, en niet belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Voortgang**

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld zoals hierboven beschreven. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

