

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen'
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-813333

Beslispunten

1. Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp langs elektronische weg (met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.289-VG01) en zoals verbeeld op papier;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de percelen Kerkpad 3, 5 en Molenweg 2 in Huissen zijn drie glastuinbouwbedrijven gevestigd. De eigenaren/initiatiefnemers hebben de bedrijfsvoering gestaakt en hebben een verzoek bij de gemeente ingediend voor functieverandering naar wonen. De voormalige drie agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning en op ieder voormalig agrarisch bouwvlak worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In totaal worden dus zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Om dit planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien, waarmee de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' naar 'Wonen'.



Figuur 1 Het inrichtingsplan

Door de initiatiefnemer is een inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan opgesteld en zijn ten behoeve daarvan diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze stukken zijn toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 29 juni zes weken te inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Ruimtelijke kwaliteitswinst op de percelen Kerkpad 3, 5 en Molenweg 2 in Huissen door de sloop van voormalige agrarische glasopstanden, het bouwen van zes nieuwe woningen en landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan

In de zienswijze worden enkele vragen gesteld over onder andere de landschappelijke inpassing, de ontsluiting en de bouwvlakken van de woningen. Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele (tekstuele) verbeteringen aangebracht in de toelichting en de regels. Inhoudelijk verandert er niets. Zie in bijlage 5 bij het collegevoorstel, de Reactienota Zienswijzen.

2.1 Het plan past binnen het functieveranderingsbeleid (2019)

Op basis van het beleid kunnen twee woningen mogelijk worden gemaakt na de sloop van minimaal 8.000 m² aan voormalige agrarische glasopstanden. In totaal wordt circa 26.700 m² aan kassen gesloopt waarmee zes woningen mogelijk worden gemaakt. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast, wat voorwaardelijk verplicht gesteld wordt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 *Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst*

De nieuwe woningen worden gesitueerd ter plaatse van de voormalig agrarische bouwvlakken en de te slopen bebouwing. Daarnaast geven de sloop van voormalig agrarische glasopstanden en de landschappelijke inpassing, een kwaliteitsimpuls aan het gebied.

De landschappelijke inpassing bestaat onder meer uit (struweel) hagen, boomgaarden en laanbeplanting. Zie in figuur 1 het inrichtingsplan.

3.1 *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 initiatiefnemer. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

2.1 *De woningen worden ontwikkeld in de vrije sector*

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. Door de ligging en ruimere kavels vallen deze woningen in de vrije sector.

Het plan is wenselijk vanuit het beoogd effect om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, 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 analoog ter inzage gelegen op het gemeentekantoor. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen'
2. Raadsbesluit
3. Ingekomen zienswijze
4. Reactienota zienswijzen

Bemmel, 24 oktober 2023

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs