

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp Buitengebied Lingewaard, bouw woningen aan de Zandvoort en de Zandvoortsestraat Gendt
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel 93063

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, bouw woningen aan de Zandvoort en de Zandvoortsestraat Gendt, zoals het ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, langs elektronische weg (planidentificatie NL.IMRO.1705.213-VG01) en in analoge vorm vast te stellen;
2. Af te zien van het vast stellen van een exploitatieplan

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan beoogt op een perceel gelegen aan de Zandvoort en op een perceel gelegen aan de Zandvoortsestraat Gendt te komen tot de realisatie van vier vrijstaande woningen. Dit in ruil voor de sloop van varkensopstallen en het intrekken van de milieuvergunning.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient de financieel economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Hiervoor is een grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld.

Inleiding

Aan de Zandvoortsestraat 11 in Gendt is een varkenshouderij gevestigd met circa 1.500 varkens (ca. 1500m²). Na een langdurig vergunning traject heeft exploitant via de Raad van State een vergunning gekregen voor uitbreiding van de varkenshouderij naar ca. 4.500 varkens (in de volksmond 'megastal'). Deze uitbreiding betekent een verdrievoudiging van de omvang van het aantal varkens.

De buurt heeft bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding vanwege de achteruitgang van de leef kwaliteit in de omgeving. De gemeente heeft de exploitant daarom gevraagd of hij in plaats van uitbreiding van stallen functieverandering wil overwegen. Aangezien de locatie Zandvoortsestraat 11 ruimtelijk niet geschikt is voor realisatie van woningen, is de eigenaar op zoek gegaan naar een geschiktere locatie. Deze locatie heeft hij gevonden aan de Zandvoort 2. Hier is op dit moment nog een schuur van ca 400m² aanwezig.

Inmiddels hebben exploitant en de eigenaar van Zandvoort 2 samen een verzoek tot planologische medewerking bij het college ingediend om 4 kavels ter hoogte van de Zandvoort 2 mogelijk te maken bij sloop van alle opstallen aan de Zandvoortsestraat 11 en de Zandvoort 2 te Gendt.

Een globale schets van het plan is reeds met de Gedeputeerde van de provincie besproken. De verantwoordelijke Gedeputeerde toonde zich op hoofdlijnen positief over het plan.

De casus Zandvoorstestraat 11 is een zogenaamde 'maatwerk' casus. Het beleid voor functieverandering maakt afwijking van het reguliere beleid (maximaal 2 bouwkavels) mogelijk onder andere wanneer dit een 'locatie overstijgend' belang dient. In deze casus is er sprake van een 'locatie overstijgend' belang. De effecten op de leef kwaliteit in omgeving van de huidige varkensstal en zeker van een varkensstal met drie keer zoveel varkens zijn door stankoverlast aanzienlijk.

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, bouw woningen aan de Zandvoort en de Zandvoortsestraat Gendt heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen..

Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wettelijk kader of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Functieverandering met impuls voor het landschap en behoud van de leef kwaliteit in de omgeving

Argumenten en alternatieven

1.1 Bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de raad.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het ontwerp bestemmingsplan kan vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

N.v.t.

Wat mag het kosten? (budget)

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarmee de gemeentelijke kosten zijn gedekt.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, beroep kan instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage.

Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Buitengebied, bouw woningen aan de Zandvoort en de Zandvoortsestraat Gendt;
2. Concept raadsbesluit.

Bemmel, 7 mei 2019

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

drs. J. Wijnia

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven