



Reg. nr.: Z-13-04362 /INT-15-06176



De raad van de gemeente Lingewaal;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Landscheiding 1" te Vuren met als digitaal planidentificatienummer NL.IMRO.0733.BpVrnLandsch1-VA01, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Lingewaal
in zijn openbare vergadering van 15 oktober 2015,

De griffier,

H. H. Dame

De voorzitter,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Adviesnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Landscheiding 1" te Vuren.

Inleiding

Het concept-bestemmingsplan betreft een initiatief op het adres Landscheiding 1 te Vuren. Binnen het plangebied staat agrarische (vrijgekomen) bebouwing ten behoeve van een voormalige veehouderij. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten ter plaatse zijn gestaakt op 1 mei 2013.

Gevraagd is de vrijgekomen agrarische bebouwing te vervangen door een bedrijf voor verblijfsrecreatie. (Een minicamping met 25 kampeerplaatsen, een groepsaccommodatie voor circa 40 personen en een caravanstalling.)

Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan deze bestemmingswijziging. Gezien de huidige rommelige situatie ter plaatse, is de voorgestelde ontwikkeling waarbij de gebouwen en het kampeerterrein worden ingepast met beplanting, stedenbouwkundig en landschappelijk positief. Bovendien versterkt dit project de recreatieve functie van het buitengebied.

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" is de gewenste ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, is een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan voor deze locatie voorbereid.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor deze locatie overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met enkele ambtelijke aanpassingen. Deze houden verband met het opnemen van regels voor:

- a. de door de initiatiefnemer gewenste kleinschalige en ondergeschikte horeca-activiteiten ter plaatse;
- b. het voorschrijven van beplanting voor de landschappelijke inpassing van de projectlocatie.

Geen exploitatieplan

Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen aangezien ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere de grondexploitatie, kostenverhaal die verband houdt met de planologische wijziging en mogelijke planschadeclaims.

Samenvatting

Er is een concept-bestemmingsplan opgesteld voor de herontwikkeling van de voormalige veehouderij aan de Landscheiding 1 te Vuren naar een bedrijf voor verblijfsrecreatie. (Een minicamping, een groepsaccommodatie en een caravanstalling.) Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor deze locatie overeenkomstig het ontwerp vast te stellen met uitzondering van enkele ondergeschikte ambtelijke aanpassingen.

Ten slotte wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen nu de doorberekening van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Gevraagde beslissing

1. het bestemmingsplan "Landscheiding 1" te Vuren met als digitaal planidentificatienummer NL.IMRO.0733.BpVrnLandsch1-VA01, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

De realisatie van de recreatieve herontwikkeling van de locatie Landscheiding 1 te Vuren.

Argumenten

- 1.1. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen en overlegreacties van betrokken overheden / instanties ontvangen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 juli 2015 gedurende zes weken tot en met 9 september 2015 voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen en overlegreacties (als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen of overlegreacties ingediend.

- 1.2. *Dit project versterkt de recreatieve functie van het buitengebied en betekent stedenbouwkundig en landschappelijk een ruimtelijke verbetering ter plaatse.*

De vader van de initiatiefnemer heeft schriftelijk verklaard per 1 mei 2013 met de ter plaatse gevestigde veehouderij te zijn gestopt. Er is sprake van een rommelig vervallen bedrijf hetgeen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Het daarvoor in de plaats komende voorliggende initiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit en versterkt het multifunctionele recreatieve gebruik van het buitengebied.

- 1.3. *De opslag van caravans in het buitengebied voorziet in een maatschappelijke behoefte. Bovendien heeft de initiatiefnemer deze opslag nodig als kostendrager voor zijn project.*

De opslagloods wordt opgenomen in de op te knappen opstal J2 en landschappelijk goed ingepast door afschermende beplanting. (Ten oosten van schuur J1, afgebeeld op het meest recente bouw- / opstellingsplan van het project)

- 1.4. *Het project ligt in lijn met het Manifest van Lingewaal.*

Het project wordt ondersteund door het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Manifest van Lingewaal.

In het manifest is in dit kader onder andere het volgende bepaald:

"In 2030 biedt Lingewaal, als poort tussen de Randstad en het rivierengebied graag, een gastvrij onthaal aan mensen die willen genieten van haar natuur, haar cultuurhistorisch waardevolle kernen en landschap, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de rust en stilte die daarin nog zijn te vinden."

Gezien deze recreatieve doelstelling, sluit het project hierop goed aan.

- 2.1. *Er zijn geen financieel nadelige gevolgen voor de gemeente.*

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de initiatiefnemer op basis van een met hem gesloten anterieure overeenkomst. Tevens zijn mogelijk toe te wijzen planschadeclaims op de initiatiefnemer te verhalen door middel van deze overeenkomst.

Kanttekening

- 1.1. *Het projectplan wijkt af van de maximale oppervlakte van de gebouwen die volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" en het Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (V.A.B.)-beleid hergebruikt mogen worden en het feit dat opslagbedrijven zijn uitgesloten.*

Aangezien de initiatiefnemer een aantal bestaande bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 740 m² hergebruikt en bovendien twee gebouwtjes toevoegt met een totale oppervlakte van circa 120 m² (een was- en toiletgebouwtje en een recreatief gebouwtje), wordt de in het bestemmingsplan en het V.A.B.-beleid opgenomen maximale te hergebruiken oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ter grootte van 500 m², overschreden met 360 m². Bovendien heeft de initiatiefnemer een gecombineerd extensief verblijfsrecreatiebedrijf en een opslagplaats voor caravans voor ogen (als kostendrager).

Gezien echter de feitelijke rommelige situatie op de projectlocatie, is het initiatief ruimtelijk en landschappelijk toe te juichen waardoor afwijking van het V.A.B.-beleid verdedigbaar is.

Aanpak / Uitvoering

Wanneer uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen conform dit voorstel, zal dit besluit worden bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Zie "Aanpak/Uitvoering".

Participatie

Trede 1, informeren en trede 2, inspraak.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en de betaling van eventuele planschadeclaims door de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Conceptraadsbesluit.
2. Bestemmingsplan Landscheiding Vuren.
3. Regels bestemmingsplan
4. Situatie

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Lingewaal,


Gemeentesecretaris
ir. C. Verweij


Burgemeester
L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

