

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 november 2019
Registratienummer	: 31649
Voorstelnummer	: 11.14
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: Bestemmingsplan "Partiële herziening Lingedijk 68, 70 en 72 Rhenoy" Omgevingsvergunning Lingedijk 68 Rhenoy Voortoets stikstofdepositie Lingedijk 68 Rhenoy d.d.25-09-2019
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening Lingedijk 68, 70 en 72 Rhenoy"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Partiele herziening Lingedijk 68, 70 en 72 Rhenoy".

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Partiele herziening Lingedijk 68, 70 en 72 Rhenoy", met IMRO nummer: NL. IMRO.1960.RHELingedijk68-ONT1, ongewijzigd vaststellen.
2. De gemeenteraad voorstellen geen exploitatieplan artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

In 2018 is een principeverzoek ingediend voor het omzetten van een groothandelsbedrijf naar een woning. De groothandelsactiviteiten op de genoemde percelen zijn al enige tijd beëindigd. Het pakhuis van de voormalige graanmalerij betreft een Rijksmonument en is al behoorlijk in verval geraakt. Het principeverzoek voorziet in het gaan bewonen van het pakhuis van de voormalige graanmalerij aan de Lingedijk 68 te Rhenoy en is in het kader van het woningbouwprogramma afgewogen. Het college van de voormalige gemeente Geldermalsen heeft ingestemd met dit verzoek. De extra woning is opgenomen in het woningbouwprogramma.

Om bewoning van dit pakhuis mogelijk te maken dient er een specifieke aanduiding hoofdgebouw (woning) op gevestigd te worden. Het bestemmingsplan "Kern Rhenoy 2013" kent geen mogelijkheden om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Initiatiefnemer is aan de slag gegaan met onderzoeken waarna een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld.

Op de overige percelen is de specifieke aanduiding "groothandelsactiviteiten" verwijderd, zodat er zowel voor nu als in de toekomst geen groothandelsactiviteiten meer kunnen (gaan) plaatsvinden. Het grootste gedeelte van de bijgebouwen ten behoeve van de voormalige graanmalerij zijn ook in verval geraakt en zullen worden gesloopt. Er zal 1 bijgebouw schuin achter woning nummer 72 in stand blijven. Door deze sloop zal er een achtertuin situatie ontstaan, passend in een woonomgeving. Het Rijksmonument zal tevens in ere hersteld worden, intern zal er een ingrijpende verbouwing plaatsvinden.

Vanwege de status Rijksmonument is gelijk het traject ingezet om hier van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed een positief advies te krijgen. Inmiddels beschikken we over een positief advies.

Door deze extra tijd is er door initiatiefnemers gekozen om het bestemmingsplan en omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen.

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatie verordening maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De voorbereiding en bekendmaking van verschillende besluiten worden tegelijk behandeld. In dit geval wordt de bestemmingsplanprocedure gecoördineerd met de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen het (ontwerp)bestemmingsplan met bijbehorende stukken alsmede (het concept van) de omgevingsvergunning tegelijk ter inzage te worden gelegd.

Besluitgeschiedenis

Op 13 maart 2018 heeft het college van voormalige gemeente Geldermalsen ingestemd met deze herbestemming. Op 9 juli 2019 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd met de omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Specifieke functieaanduiding "groothandel" van de percelen te verwijderen en de specifieke aanduiding hoofgebouw te vestigen op het pakhuis van de voormalige graanmalerij aan de Lingedijk 68 Rhenoy.

Argumenten

1. Het plan is ruimtelijk inpasbaar

1.1 Onderzoeken

Na het uitvoeren van omgevingsonderzoeken is het bestemmingsplan opgesteld en dit toont de uitvoerbaarheid van het plan. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

1.2 Stikstofdepositie

Het voornemen bestaat om het bestaande pand aan de Lingedijk 68, wat in gebruik was als handel in vee – en diervoeder, te verbouwen en in gebruik te nemen als woning. Er is een (nieuwe) voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (d.d. 25-09-2019). Doel van dit onderzoek is toetsing van mogelijke (negatieve) effecten op Natura 2000 gebieden, als gevolg van de activiteiten die de vergunning mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming.

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb vergunning is daarom niet nodig voor dit traject.

Als **bijlage** wordt deze "Voortoets stikstofdepositie Lingedijk 68 Rhenoy" aan de stukken toegevoegd.

1.3 Procedure en zienswijze

Het college heeft eerder het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd met de omgevingsvergunning in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling zal het bestemmingsplan met de omgevingsvergunning opnieuw gepubliceerd worden.

Kanttekeningen

n.v.t.

Duurzaamheid

Door het saneren van de voormalige bedrijfsbebouwing (achter de graanmalerij) zal de woonomgeving verbeteren. Om het pand te gaan bewonen dient er te worden voldaan aan alle regelgeving en het huidige bouwbesluit.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan. Tevens is in de anterieure overeenkomst het verhaal van planschade geregeld.

Uitvoering

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk verplichte wijze aangekondigd.

Planning

De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het vastgestelde plan. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan beroep alleen worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest.

Evaluatie

n.v.t.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het huis aan huis blad.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019,

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Partiele herziening Lingedijk 68, 70 en 72 Rhenoy", met IMRO nummer: NL. IMRO.1960.RHELingedijk68-ONT1, ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 november 2019 nummer 14,

de griffier,

de voorzitter,