Raadsvoorstel

Zaaknummer 300349

Onderwerp:

gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Diefdijk 21 Schoonrewoerd, gemeente Vijfheerenlanden

Vergaderdatum raad: 8 september 2021
Geheim: Nee
Steller: Annette Siesling
Portefeuillehouder: Wethouder Zevenhuizen

Beslispunten

1. De "Nota beantwoording zienswijzen", versie mei 2021, vast te stellen;
2. Het gewijzigde bestemmingsplan met de plannaam 'Diefdijk 21, Schoonrewoerd, gemeente Vijfheerenlanden" en met planidentificatie NL.IMRO.1961.BPDiefdijk21SW-VS01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 6 februari 2020;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding
Over deze locatie - Diefdijk 21 in Schoonrewoerd - is in het verleden erg veel te doen geweest. Het betreft het perceel waar jaren geleden illegaal een roofvogelcentrum was gevestigd en waartegen de gemeente - met succes - handhavend heeft opgetreden.
In samenwerking met de hypotheekverstrekker - de Rabobank - zijn er ruimtelijke kaders opgesteld om te komen tot de herontwikkeling en de verkoop van het perceel. Het uitgangspunt was het bouwen van een woning met de mogelijkheid tot meer bebouwing, mits hiervoor een relatie bestaat met de natuur.

Het perceel is verkocht en met de huidige eigenaren is er intensief samengewerkt om tot een passende herontwikkeling te komen.
Dit plan ligt nu voor besluitvorming voor.

Vaststellen randvoorwaarden
Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Leerdam heeft eerder al kaders vastgesteld.
Voor wat betreft stedenbouw heeft hier wel een kwaliteitsslag op plaatsgevonden.
Voorontwerpbestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 juni 2020 gemaild naar de bestuurlijke partners en voor inhoudelijke opmerkingen voorgelegd aan de vakspecialisten. Tot 16 juli 2020 konden opmerkingen op het voorontwerpplan kenbaar worden gemaakt.
Er zijn gedurende deze periode verschillende opmerkingen ingediend.
De opmerkingen zijn verwerkt tot een ontwerpbestemmingsplan.
Ontwerpbestemmingsplan
Wij hebben op 23 februari 2021 besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Diefdijk 21, Schoonrewoerd, gemeente Vijfheerenlanden en om de bestemmingsplan procedure op te starten (zaaknummer 233853).
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 maart 2021 tot en met 29 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze bij u in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft het waterschap en OASEN gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn niet van dien aard dat het plan niet kan doorgaan.
Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en wordt u daarom voor vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

De nieuwbouw van een woning en een minicamping mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. De ''Nota van beantwoording van zienswijzen'' geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.
Ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 19 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze termijn heeft geleid tot twee zienswijzen. De zienswijzen zijn beantwoord in de '''Nota beantwoording van zienswijzen'', deze is bijgevoegd als bijlage. Eén van de zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Geen inhoudelijke wijzigingen, maar een redactionele, bijv. het 1 op 1 door vertalen van de Waterlegger van het waterschap.

2.1. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.
Om tot een ander planologisch regime te komen, is een concept-bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ambtelijk door verschillende disciplines getoetst. Uit deze beoordeling blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar, past in een goede ruimtelijke ordening.

2.2. De bestuurlijke partners hebben hiertegen geen bezwaar
Bestuurlijk vooroverleg
Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de bestuurlijke partners. Er zijn enkele

opmerkingen ingediend. Deze zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.3 De zienswijzen leiden tot redactionele wijzigingen, maar niet tot planweigering
Het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze bij de raad in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door het waterschap Rivierenland en OASEN. Uiteraard is het waterschap in het kader van het bestuurlijk vooroverleg op de hoogte gebracht van het plan, maar de waterlegger is in de tussentijd gewijzigd. Vandaar dat het schap nu een zienswijze heeft ingediend.
De wijzigingen zijn redactioneel en ondergeschikt van aard, er is geen sprake van een ander plan. Hierdoor is het opnieuw terinzage moeten leggen van het ontwerpbestemmingsplan niet aan de orde.

3.1. Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de verwijzing naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) te noemen.
Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

4.1. De kosten zijn anderszins verzekerd.
Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Risicoparagraaf

Rechtsmiddelen
Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbende (lees: een ieder die een zienswijze ingediend heeft).
Er zijn twee zienswijzen ingediend, maar gezien de aard en onze reactie daarop, is het niet aannemelijk dat er tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingediend.

Betrokkenheid pers

Informeren is niet nodig

Financiële paragraaf

Het betreft een plan dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. In augustus 2018 is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer over vergoeding van gemeentelijke kosten en afwenteling van planschade. Op deze manier zijn de kosten verzekerd.

Participatieparagraaf

De initiatiefnemer heeft, op advies van de gemeente, met zijn directe buren gesproken en kenbaar gemaakt wat voor ontwikkeling er speelt.

Duurzaamheidsparagraaf

De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de duurzaamheidseisen die volgens het huidige bouwbesluit gesteld worden aan een nieuwbouwwoning - daarmee o.a. gasloos. Hiermee draagt het plan bij aan een duurzame ontwikkeling in de gemeente Vijfheerenlanden.

Communicatieparagraaf

De bekendmaking wordt via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
05/07/2021 18:03:18 CEST
ID: a62e5344-5a21-4d39-bbbc-8e5a3db4c8e5
Auth: Consent

de locosecretaris,

S.N.J. (Stefan) Vreeburg

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
05/07/2021 19:06:27 CEST
ID: a62e5344-5a21-4d39-bbbc-8e5a3db4c8e5
Auth: Consent

de burgemeester,

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Raadsbesluit.docx (original)