Raadsvoorstel

Raadsvergadering
5 juli 2021
Commissie Ruimte
21 juni 2021

Afdeling en opsteller
ROW / J. Mijnheer/ 0578 699494 / j.mijnheer@heerde.nl
Portefeuille
S.J.L. Nienhuis
Programma
Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Opnemen in Bestuursagenda
Nee

Agendapunt
10.

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5

De raad besluit om:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5' met identificatienummer NL.IMRO.0246.820BUWKerkdijk5-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding
Voor het perceel Kerkdijk 5 is het verzoek ingediend om een woning te realiseren ter vervanging van de in het verleden gesloopte bedrijfswoning op het perceel. Op het perceel was in het verleden een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De glastuinbouw-functie is al geruime tijd niet meer actief en de bijbehorende bedrijfswoning is niet meer aanwezig (gesloopt). De eigenaar is voornemens de verwijderde bedrijfswoning als burgerwoning terug te bouwen en daarmee een deel van de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" te wijzigen naar "Wonen" en "Groen".
De kassen op het perceel zijn inmiddels gesloopt. Wel is het binnen de regels van dit bestemmingsplan mogelijk om de kassen te herbouwen. De oppervlakte daarvan is begrensd in het bestemmingsplan, waardoor de maximale oppervlakte van de kassen niet groter kan worden dan het huidige bestemmingsplan toestaat.
Voor deze ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld die zes weken ter inzage heeft gelegen.

Beoogd effect
De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5' met identificatienummer NL.IMRO.0246.820BUWKerkdijk5-VA01.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders
13 november 2018: Het college van B&W heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen.

9 maart 2021: Het college van B&W heeft het besluit planologische medewerking genomen. De raad is daarover geïnformeerd middels een actieve raadsinformatie.
24 maart 2021: het bestemmingsplan heeft vanaf dit moment 6 weken ter inzage gelegen.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

Het agrarische gebruik van het perceel is al geruime tijd niet meer actief. Pogingen om het terrein opnieuw in gebruik te laten nemen door een nieuwe agrarische ondernemer zijn niet haalbaar gebleken. Het terugbouwen van een bedrijfswoning is daarom ook niet opportuun.

De meest logische en haalbare vervolgfunctie is door een reguliere woning te bouwen op de plek waar een bedrijfswoning heeft gestaan. De kassen worden mogelijk door de buurman overgenomen. Indien dat niet gebeurt, dan worden deze gesloopt.

Het plan besteed voldoende aandacht aan landschappelijke inpassing. Door het plaatsen van een erfsingel tussen de woning en de kassen, zijn de kassen vanaf de weg minder goed zichtbaar. Het erf krijgt daarmee een groenere uitstraling, wat de landschappelijke kwaliteit van de omgeving verbetert.

1.2. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidskaders. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het plan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4. Een fout in de verbeelding heeft geleid tot een ambtshalve wijziging

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was een groenstrook opgenomen aan de westkant van het perceel. Dit was echter niet de bedoeling en ook niet mogelijk, omdat hiermee de oprit naar het achtererf wordt geblokkeerd. Op deze oprit is een recht van overpad aanwezig om de kassen te kunnen bereiken. Om deze reden is deze groenstrook omgezet naar de bestemming “Wonen”, zodat de oprit behouden kan blijven. De bestemming “Groen” achter de woning blijft bewaard.

Kanttekeningen

1.1. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Beroep kan ingediend worden door belanghebbenden die aannemelijk kunnen maken dat zij geen zienswijze konden indienen gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit kan leiden tot een vertraging van de planprocedure.

Geld

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn de financiële bijdrage voor de plankosten aan de gemeente en de afwenteling van eventuele planschade geregeld. Nu het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het plan zo spoedig mogelijk gedurende een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt in de Schaapskooi, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Inclusiviteit
Niet van toepassing.

Cittaslow
Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Het plan doet geen afbreuk aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving en past daarmee binnen de kaders van Cittaslow.

Inkoop en SROI
Niet van toepassing.

Uitvoering
Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor beroep ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Advies commissie(s)
Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering.

Heerde, 1 juni 2021

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5
2. Bestemmingsplan "Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5"