Raadsvoorstel

Raadsvergadering	**Keten en opsteller**
25/09/2023	Ruimte
	S.T. Kasten
Commissie	
Commissie Algemene en	**Portefeuillehouder**
Ruimtelijke zaken	K.D.J. Castelein
	Programma
	Programma 2a ruimtelijke ontwikkeling

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Hessenweg 35a’

De raad besluit om:

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Hessenweg 35a”
2. Het bestemmingsplan “Hessenweg 35a” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0244.bpHessenweg35A-0003, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel van Hessenweg 35 in Hattem staat, achter de bestaande woning, een schuur. De initiatiefnemers willen deels op deze locatie een grondgebonden woning realiseren. Het gehele perceel heeft de bestemming 'Wonen', maar bevat alleen een bouwvlak op de locatie van de huidige woning. Daarnaast wordt in de Regels van het bestemmingsplan bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen. Voor uitvoering van het initiatief moet daarom het bestemmingsplan worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor de realisatie van een grondgebonden woning achter de bestaande woning van de Hessenweg 35 in Hattem. De nieuwe woning wordt hierna Hessenweg nummer 35a genoemd.

In overleg met de gemeente stelden de initiatiefnemers een ontwerpbestemmingsplan ‘Hessenweg 35a’ op. Het ontwerpbestemmingsplan lag 6 weken ter inzage van donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 2 augustus 2023. Binnen die termijn kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is door een persoon gebruik gemaakt.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan biedt de vereiste juridische basis voor de initiatiefnemers om een grondgebonden woning te realiseren op locatie van de bestaande schuur.

Bevoegdheid/Juridisch kader

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Na vaststelling door de raad kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (inclusief verzoek om voorlopige voorziening).

Eerdere besluitvorming en kaders

Principebesluit college (01/11/2021)
In het principebesluit van 1 november 2021 heeft het college aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan het planologisch mogelijk maken van een extra woning.

“Randvoorwaarden vanuit de gemeente voor het realiseren van de extra woning:

- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen worden zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing op het betreffende perceel gerealiseerd.
- Het achterste deel van het perceel zal een beschermende bestemming krijgen. Dat betekent dat de woonbestemming zal worden gewijzigd in een bos-, groen- of vergelijkbare bestemming om dat deel van het perceel nu en in de toekomst zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing.
- Grote zorgvuldigheid van situering en ontwerp.
- Qua uitstraling van nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing.
- Zeer hoge beeldkwaliteit met aandacht voor architectuur en landschappelijke inpassing
- Vanuit het Gelders Genootschap zullen ook randvoorwaarden en uitgangspunten worden gesteld waarmee rekening dient te worden gehouden bij het erfinrichtingsplan.”

Aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan met dit bestemmingsplan.

Omgevingsvisie Hattem 2040

Het voorliggende initiatief draagt bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Het past bij de visie met betrekking tot een passend woningaanbod. De bouw van de extra woning zorgt ervoor dat de huidige (oudere) bewoners langer kunnen blijven wonen met steun van de nieuwe (jongere) bewoners.

Argumenten

1.1. Openheid achterzijde perceel wordt geborgd

Door de wijziging van de bestemming ‘wonen’ naar ‘agrarisch-cultuurgrond’ wordt geborgd dat de oostzijde van het perceel een open karakter behoudt.

1.2. Het perceel is geschikt om een extra woning te realiseren.

De grootte van het perceel is voldoende voor de realisatie van een extra woning. Het ontwerp is daarnaast besproken met en goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

1.3. Het bestemmingsplan kan gewijzigd vastgesteld worden

Er is een zienswijze ingediend die heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Dit gaat om het verwijderen van de mogelijkheid om in het perceel met agrarische bestemming zonder een vergunning wegen aan te leggen en te verharden ter ontsluiting van het agrarisch perceel en woning. Dit deel van het perceel heeft een beschermende bestemming gekregen om een zoveel mogelijk groen en open karakter te behouden. Het zonder vergunning aanleggen van (verharde) wegen is hier dan ook niet passend. Initiatiefnemer heeft daarnaast geen bezwaar tegen dat dit uit de regels wordt gehaald.

2.1. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig; kosten zijn anderszins verzekerd

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk wordt gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd. Met initiatiefnemer is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten. Om die reden kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Er zijn geen belangrijke risico’s aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel aantekenen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan kan er vertraging ontstaan in de procedure.

Financiën

Om dit project mogelijk te maken is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hattem. In de anterieure overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal en mogelijke planschade. De haalbaarheid van dit bestemmingsplan wordt daarmee aangetoond en verzekerd. Het plan heeft hierdoor geen financiële consequenties voor de gemeente.

Communicatie

Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

De publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats in de Staatscourant, huis-aan-huisblad De Hattemer en op de website van de gemeente Hattem. Daarna wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure in het stadhuis van de gemeente Hattem. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Regels bestemmingsplan “Hessenweg 35a, Hattem”
2. Toelichting bestemmingsplan “Hessenweg 35a, Hattem”
3. Verbeelding “Hessenweg 35a, Hattem”
4. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Hessenweg 35a, Hattem”
5. Raadsbesluit bestemmingsplan “Hessenweg 35a, Hattem”

Hattem, 29/08/2023

Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,

de secretaris, de burgemeester,