Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een 2e woning aan Goilberdingerdijk 32
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	30 november 2021
Behandelend ambtenaar:	M.T. Bambacht
Registratienummer:	GZDGCB84072/290660

Inleiding:

Aan de Goilberdingerdijk 32 staan de panden van een voormalig autobedrijf en veehouderij met diverse schuren, verharding en een woning. De eigenaren hebben het verzoek ingediend om gebruik te mogen maken van de regeling functieverandering van de gemeente Culemborg. Ze willen alle schuren en het grootste deel van de verharding verwijderen en hier een extra woning en bijgebouw voor terug bouwen. Voor dit plan is een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Goilberdingerdijk 32’ heeft vanaf 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt nu gevraagd om het bestemmingsplan (“bestemmingsplan Goilberdingerdijk 32") vast te stellen.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Goilberdingerdijk 32" vast te stellen, zodat voornoemde functieverandering (wijziging bestemming "bedrijf" in de bestemming "wonen") doorgang kan vinden.

Argumenten:

Van de eigenaren van Goilberdingerdijk 32 hebben wij het verzoek ontvangen om gebruik te mogen maken van de regeling functieverandering van de gemeente Culemborg. Ze willen alle schuren en het grootste deel van de verharding verwijderen en hier een extra woning en bijgebouw voor terug bouwen. Voor dit plan is een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ noodzakelijk.

Voor het betreffende perceel gelden de bestemmingsplannen ‘Buitengebied’ en de twee paraplubestemmingsplannen ‘Archeologie’ en ‘Nieuwe Hollandse Waterlinie’. Op grond van het bestemmingplan ‘Buitengebied’ heeft het perceel als geheel de bestemming ‘Bedrijf’ (garagebedrijf met een veehouderij) en de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat’ en

‘Waarde – Cultuurhistorie’. De bedrijfsbestemming laat uitsluitend bedrijven toe met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden e.d. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande schuren op het perceel te slopen en op het perceel twee burgerwoningen (waarvan één reeds bestaande woning) en een schuur te realiseren. Er wordt dus qua woning 1 extra woning toegevoegd. Dit is strijdig met de bedrijfsbestemming en kan worden gerealiseerd met een planwijziging, dan wel een projectafwijkingsbesluit (de omgevingsvergunning uitgebreide procedure). In deze situatie is gekozen voor een bestemmingsplanwijziging (inclusief een Ruimtelijke onderbouwing) omdat die de mogelijkheid biedt om bijgebouwen te realiseren en enige flexibiliteit mogelijk maakt.

Met dit bestemmingsplan willen wij een onherroepelijk bestemmingsplan bereiken waarmee de bouw van de 2e nieuwe woning (met bijbehorende schuur) op de locatie Goilberdingerdijk 32 te Culemborg mogelijk wordt gemaakt. Er zijn op dit moment geen belemmeringen bekend die zich verzetten tegen het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.

Door de eigenaren van het perceel Goilberdingerdijk 32 is een zgn. erfadvies opgesteld. Daarnaast zijn de eigenaren -in het licht van de toekomstige Omgevingswet- met de omwonenden een omgevingsdialoog aangegaan over het voorgenomen bouwplan. Hieronder een korte toelichting van het erfadvies. De toelichting aangaande communicatie en burgerparticipatie staat verderop in dit voorstel beschreven.

Erfadvies:

Uit het rapport van het *Gelders Genootschap* blijkt, dat de voorgestelde nieuwbouw van één extra woning op het perceel vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt in beginsel op de volgende wijze mogelijk is.

De huidige uitstraling van het erf is bedrijfsmatig en stenig door de vele verharding en het materiaalgebruik. Door de *schuren en verharding* (voor het grootste deel) te saneren en hiervoor een schuurwoning en schuur met hergebruik van bestaande muren en met een meer streekeigen uitstraling terug te bouwen wordt de kwaliteit verbeterd. De kleine oude schuur vormt de basis voor de nieuwe schuurwoning. Tenminste twee muren blijven staan.

Het nieuwe erf wordt kleiner en sluit aan op de 1-erfgedachte met een gezamenlijke entree en onderscheid in voor (de woning aan de dijk) en achter (de schuur op het achtererf). De schuurwoning krijgt een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak.

In de huidige situatie staat er weinig tot geen *beplanting* op de locatie. Met streekeigen beplanting wordt de bebouwing ingepast en de kleinschaligheid van het oeverwallenlandschap en het contrast met de meer open komgronden en uiterwaarden versterkt. Ook wordt zo het zicht op de bebouwing vanaf de dijk verzacht. Er moet rekening worden gehouden met de dijkverzwaring waardoor is gekozen voor hergebruik van de fundering van de bestaande schuren.

De eerste ideeën dateren van medio 2018 en zijn ambtelijk begeleid door de collega’s van landschap, cultuurhistorie en stedenbouw. Uiteindelijk is toen besloten, dat het plan een zodanige meerwaarde is voor het landschap en de cultuurhistorie (Waterlinie), dat gevraagd is om een erfinrichtingsplan c.q. erfadvies te laten opstellen door het Gelders Genootschap. Dit plan (met ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden) is inmiddels ook beoordeeld door de Commissie Erfgoed en Ruimte. De commissie is lovend over dit plan en heeft zich hierover positief uitgesproken.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

Kosten, Baten, Dekking:

De ambtelijk besteedde uren voor het opstellen van dit bestemmingsplan zullen worden verhaald op initiatiefnemer middels de legesverordening. Voor het risico op planschade is met de initiatiefnemers een planschade(verhaals)overeenkomst gesloten voordat dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Omdat het kostenverhaal hierdoor anderszins is verzekerd, hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Personele gevolgen zijn niet aanwezig. Juridische gevolgen zijn er in zoverre, dat na vaststelling van het bestemmingsplan, het plan voor 6 weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend, de verwachting is dan ook dat er geen beroep aangetekend zal worden tegen dit bestemmingsplan.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is, gelet op het proces dat de initiatiefnemers doorlopen hebben waarbij consensus met buurtbewoners is bereikt en de aard van dit bestemmingsplan, besloten om geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen.

<u>Communicatie en Burgerparticipatie:</u>

Met de komst van de Omgevingswet is de afgelopen periode bij meerdere initiatieven geëxperimenteerd met het instrument van participatie. Met deze experimenten op het terrein van de burgerparticipatie wordt concreet invulling gegeven aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet die –zoals het er nu naar uitziet- per 1 juli 2022 in werking zal treden. Een en ander onder de noemer van de "omgevingsdialoog". Dit is bedoeld om omwonenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van het initiatief en daarover met elkaar (omwonenden en initiatiefnemer) in gesprek te gaan. Dit is ook mede bedoeld om bezwaren tegen te gaan. Tot op heden hebben wij -in het merendeel van de gevallen- hiermee positieve ervaringen opgedaan.

In de voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn de direct omwonenden van het onderhavige initiatief nadrukkelijk betrokken geweest. De initiatiefnemer heeft daarbij de direct betrokken omwonenden vooraf actief geïnformeerd over zijn plannen en aan hen tevens de gelegenheid geboden om op- of aanmerkingen over zijn voornemen naar voren te brengen. Het resultaat van deze dialoog is dat geen van de direct omwonenden bezwaar heeft tegen de bouw van de nieuwe (extra) woning op deze locatie. De omwonenden zien dit juist als een verbetering voor de omgeving. Van de omgevingsdialoog is een beknopte samenvatting gemaakt die is opgenomen in paragraaf 6.2.1. van de toelichting van het bestemmingsplan. De vorm en de manier waarop de directe woonomgeving vooraf betrokken is geweest bij deze planontwikkeling én de positieve uitkomst daarvan hebben voldoende aanleiding gegeven om in dit specifieke geval af te zien van het ter visie leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Bij dit bestemmingsplan is om die reden alleen de wettelijk voorgeschreven procedure op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in gang gezet en gevolgd.

<u>Wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro):</u>

Het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), met de betrokken besturen van gemeenten en waterschappen en de betrokken diensten van provincie en Rijk is een wettelijk verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hebben wij om een reactie gevraagd en beide instanties kunnen instemmen met het onderhavige plan.

Ter inzagelegging ontwerp-wijzigingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Goilberdingerdijk 32’ heeft vanaf 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan (“bestemmingsplan Goilberdingerdijk 32) in deze vast te stellen.

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt en voor 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via www.overheid.nl, op de gemeentelijke website en via de Culemborgse Courant.

Bijlagen:

bijl

- GZDGCB84072/190698 Verbeelding;
- GZDGCB84072/190693 Regels;
- GZDGCB84072/190697 Toelichting.

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/84072/290660

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Het bestemmingsplan ‘Goilberdingerdijk 32’ met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPGoilbdijk32-ON01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruímtelijke ordening, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 3 februari 2022.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest