

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
2 juli 2024	D.178053 Z.053991

Voorstel ingebracht door R.Rutgers
Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en n.v.t.
taakveld Ruimte

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Zoelen,
Retse Zijstraat 4 en 6'**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Zoelen, Retse Zijstraat 4 en 6' met NL.IMRO.0214.ZOERetse Zijstraat4-BVA1 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Zoelen, Retse Zijstraat 4 en 6'.

Samenvatting van het voorstel

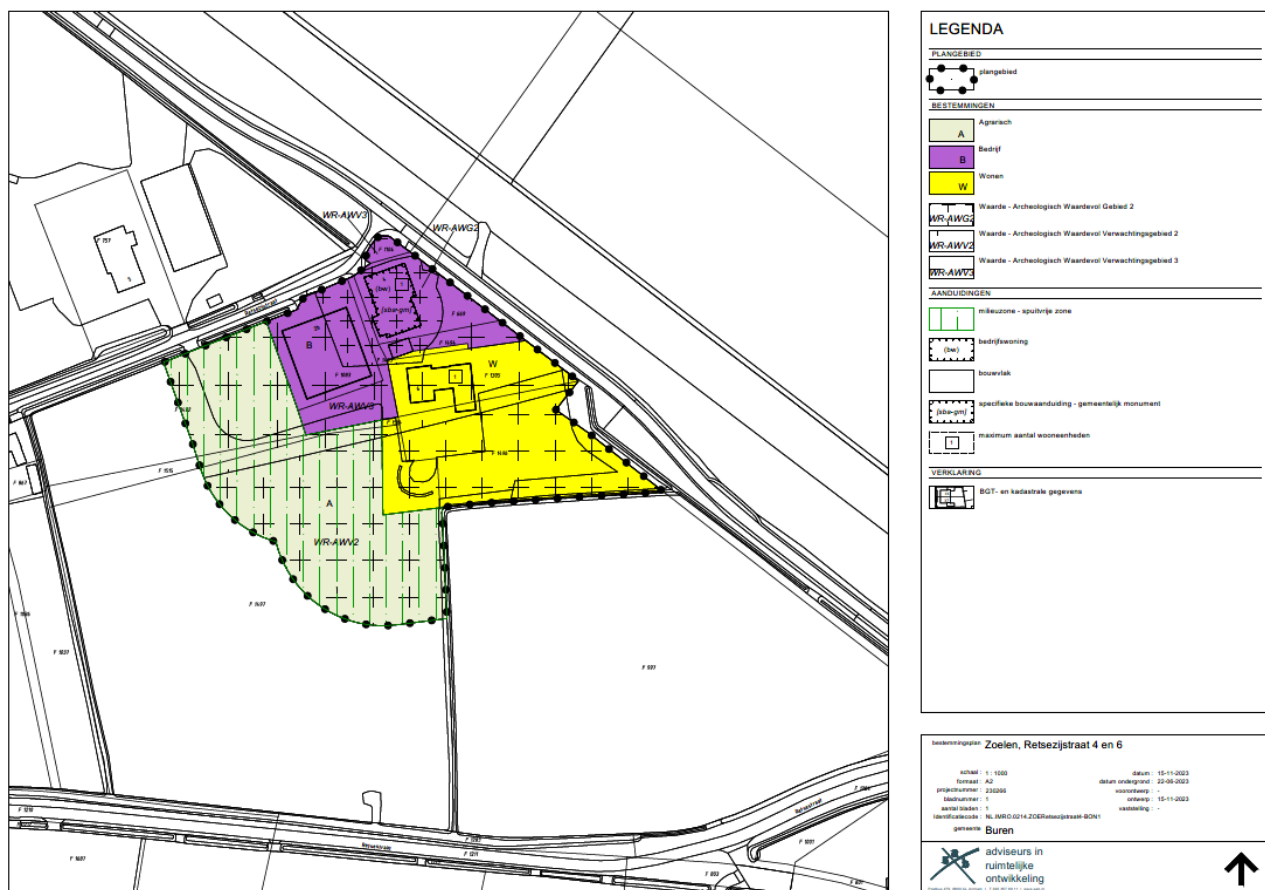
Het ontwerpbestemmingsplan 'Zoelen, Retse Zijstraat 4 en 6' heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk voor de Retse Zijstraat 4 en 6. Hierbij zal de reguliere woning op nummer 4 een bedrijfswoning worden, en de bedrijfswoning op nummer 6 een reguliere woning. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend. Het college wil met dit besluit de raad voorstellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Aan de Retse Zijstraat 2a, 2b, 4 en 6 wordt een bestemmingsplanwijziging mogelijk gemaakt. Hierbij wordt de situatie verder afgestemd op de daadwerkelijke situatie. De initiatiefnemer heeft verzocht om de huidige bedrijfsbestemming op nummer 6 om te zetten naar een woonbestemming en omgekeerd de woonbestemming op nummer 4 om te zetten naar een bedrijfsbestemming. De herziende bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Dit zal betekenen dat de huidige bedrijfswoning een reguliere woning wordt, en de huidige reguliere woning een bedrijfswoning wordt. De loodsen gelegen op nummer 2a en 2b gaan toebehoren bij de bedrijfswoning gelegen op nummer 4.

Op 12 december 2023 heeft het college een besluit gemaakt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft van 16 december 2023 tot 26 januari 2024 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de zienswijzeperiode tegen het ontwerp bestemmingsplan.



Figuur 1: Bestemmingsplan Zoelen, Retseijstraat 4 en 6

2. Doel / meetbaar effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Zoelen, Retseijstraat 4 en 6'. Waarbij het nieuwe bestemmingsplan toelaat dat de woning gelegen op de Retseijstraat 4 een bedrijfswoning wordt en de bedrijfswoning gelegen op de Retseijstraat 6 een vrijstaande woning wordt.

3. Argumenten

1.1. Er is voldaan aan de voorwaarden gesteld in het principeverzoek.

Op 6 juni 2023 is het principeverzoek met betrekking tot dit plan voorgelegd aan het college. Het college is akkoord gegaan met het verzoek onder twee voorwaarden. Ten eerste moet er een akoestisch onderzoek industriëlelawaai worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woonbestemming op nummer 6 een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is uitgevoerd en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Rivierenland. Als laatste was de eis om een spuitvrije zone op te nemen over de (walnoten)boomgaard. Dit is gedaan en is terug te zien op de verbeelding.

1.2. Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en akkoord.

Het ontwerpbestemmingsplan is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan kan worden vrijgegeven voor de procedure. Zie ook de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan vastgesteld moet worden door de gemeenteraad voor gronden waar wordt gebouwd. Dit is nodig om ambtelijke kosten terug te vorderen bij de bouwer, het verhalen van kosten. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van ambtelijke kosten is opgenomen. Dit maakt dat een exploitatieplan niet meer nodig is.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplanherziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6. Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit tot vaststelling. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd.

7. Uitvoering en planning

Het bestemmingsplan wordt voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking.

8. Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, eenieder kon hier een zienswijze op indienen. Ook het vastgestelde plan gaat zes weken ter inzage, dan kunnen belanghebbenden tegen het plan in beroep gaan. Verder zijn omwonenden van de ontwikkeling door de initiatiefnemer geïnformeerd over dit plan.

9. Duurzaamheid

Bij het plan is rekening gehouden met aspecten van klimaatadaptatie. De initiatiefnemer heeft aangegeven zo min mogelijk verharding te realiseren op het erf ten behoeve van de opvang van regenwater. Aanvullend hieraan wordt de woning geïsoleerd en wordt het erf zo groen mogelijk ingericht ter voorkoming van hittestress. De initiatiefnemer heeft ook rekening gehouden met het aspect duurzame energie. In de woning wordt een warmtepomp gerealiseerd en er komen zonnepanelen op de zuidzijde van het dak. Het doel is om energieneutraal te werken.

Bijlagen:

Bestemmingsplan 'Zoelen, Retsezijstraat 4 en 6'

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte