

Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder B.H.M. Brands
Zaaknummer: BP-2018-0006 - 2019

Aan de Raad.

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 2'

Advies

1. het bestemmingsplan 'Duifhuisstraat 2' (planidentificatienummer: NL.IMRO.1685.BPbgb2019duifhuis2-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De bestaande bedrijfswoning bij Stal Swanenberg is jaren geleden afgebrand. De resten staan nog op het terrein. Terugbouwen van een bedrijfswoning op de betreffende locatie is in verband met de doorontwikkelingsmogelijkheden van de locatie niet gewenst. Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan om verplaatsing van de bedrijfswoning aan de Duifhuisstraat 2 naar de Zeelandsedreef (tussen nummer 23 en 25) mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling dient het bestemmingsvlak en bouwvlak van vorm te veranderen. Op 2 januari 2018 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Beoogd effect

Realisatie van een bedrijfswoning voor Stal Swanenberg aan de Zeelandsedreef.

Argumenten

1.1 het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk akkoord bevonden.

Het plan is getoetst aan het geldend beleid en de milieutechnische en planologische aspecten. Het plan is passend binnen beleid en er zijn geen milieu hygiënische of planologische belemmeringen die de realisatie in de weg staan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de inzage termijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juli tot en met 26 augustus 2019 ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen uit voortgekomen.

1.3 Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.

Er wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat er twee bedrijfswoningen ontstaan. Het gaat om de volgende voorwaardelijke verplichting:

De bestaande bedrijfswoning aan de Duifhuisstraat 2 dient binnen 3 maanden na oplevering van de beoogde bedrijfswoning aan de Zeelandsedreef ong. niet meer als zodanig in gebruik te zijn en te blijven.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening mag hierdoor het besluit tot gewijzigde vaststelling pas zes weken na vaststelling bekend gemaakt worden.

2.1 Omdat geen sprake is van grondexploitatie, is een exploitatieplan niet nodig.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Dit is niet het geval. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande feitelijke situatie vastgelegd. Een exploitatieplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening dus niet nodig. Uw gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Kanttekeningen

1.1 De mogelijkheid bestaat dat er beroep aangetekend wordt.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd en is er een termijn van 6 weken om beroep aan te tekenen. Echter zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Het recht om in beroep te komen bij de rechter komt in beginsel slechts toe aan een belanghebbende die zienswijzen heeft ingediend (artikel 6:13 Awb). Onder omstandigheden kan het niet of niet tijdig indienen van zienswijzen verschoonbaar zijn en kan er toch beroep in worden gesteld. Dit is het geval indien er geoordeeld kan worden dat de indiener niet in verzuim is geweest; bijvoorbeeld als niet is voldaan aan de eisen voor kennisgeving. De kans op beroep is dus aanwezig, maar die schatten wij nihil.

Financiën

Aanvrager is voor de bestemmingsplanprocedure en voor de hogere grenswaarde legeskosten verschuldigd. Eventuele schade die het gevolg is van deze planologische wijziging komt vanwege een planschadeovereenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Arena en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan kan via www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

Uitvoering

Zie onder communicatie.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Besluit vaststelling hogere grenswaarde

Zeeland, 5 november 2019

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans
