

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
23 april 2024	D.177475 Z.056005

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Ruimte; ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp Bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk
10 herziening

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening met identificatienummer NL.IMRO.0214.ZMOHennisdijk10hrz-BVA1 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Samenvatting van het voorstel

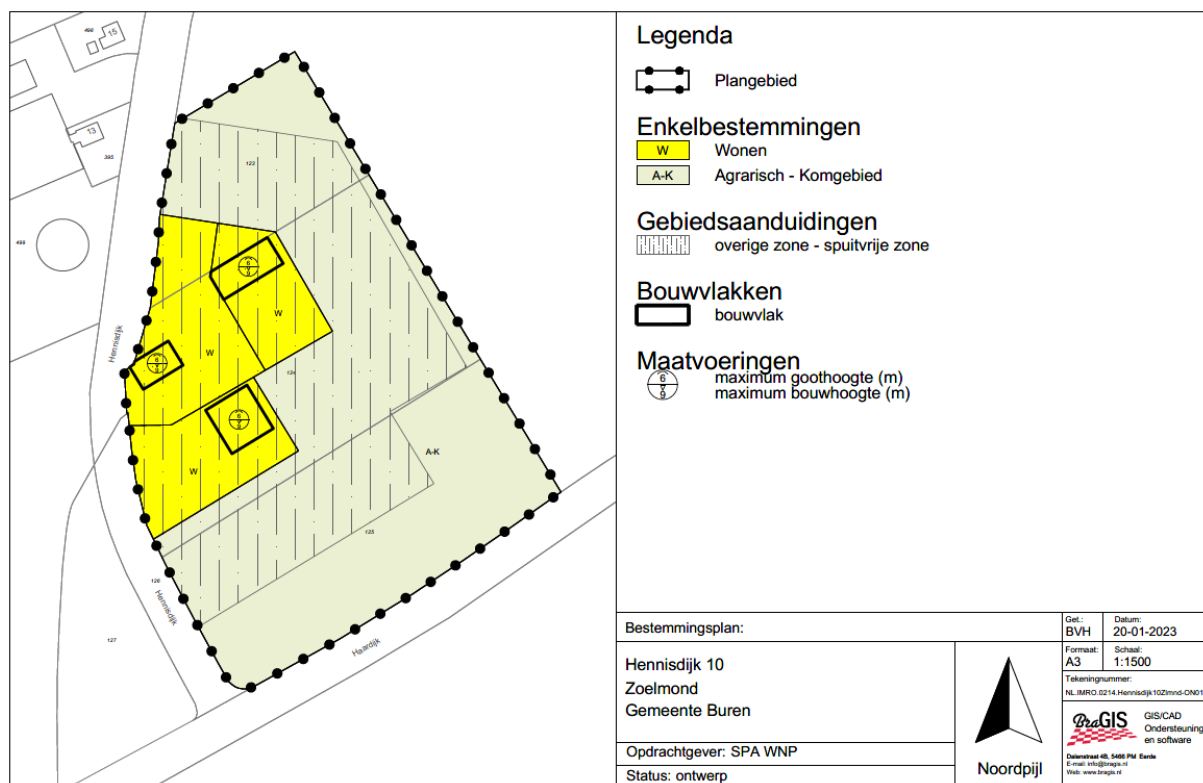
Het bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening herstelt een fout in het eerder vastgestelde bestemmingsplan. De nieuwe woningen moeten op een grotere afstand komen te liggen van het agrarisch bedrijf aan de Hennisdijk 13. In voorliggend bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Met dit besluit stelt de raad het bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening gewijzigd vast. De enige wijziging zijn de archeologie regels door het gewijzigd vaststellen van het parapluplan Archeologie.

HOOFDLIJNEN

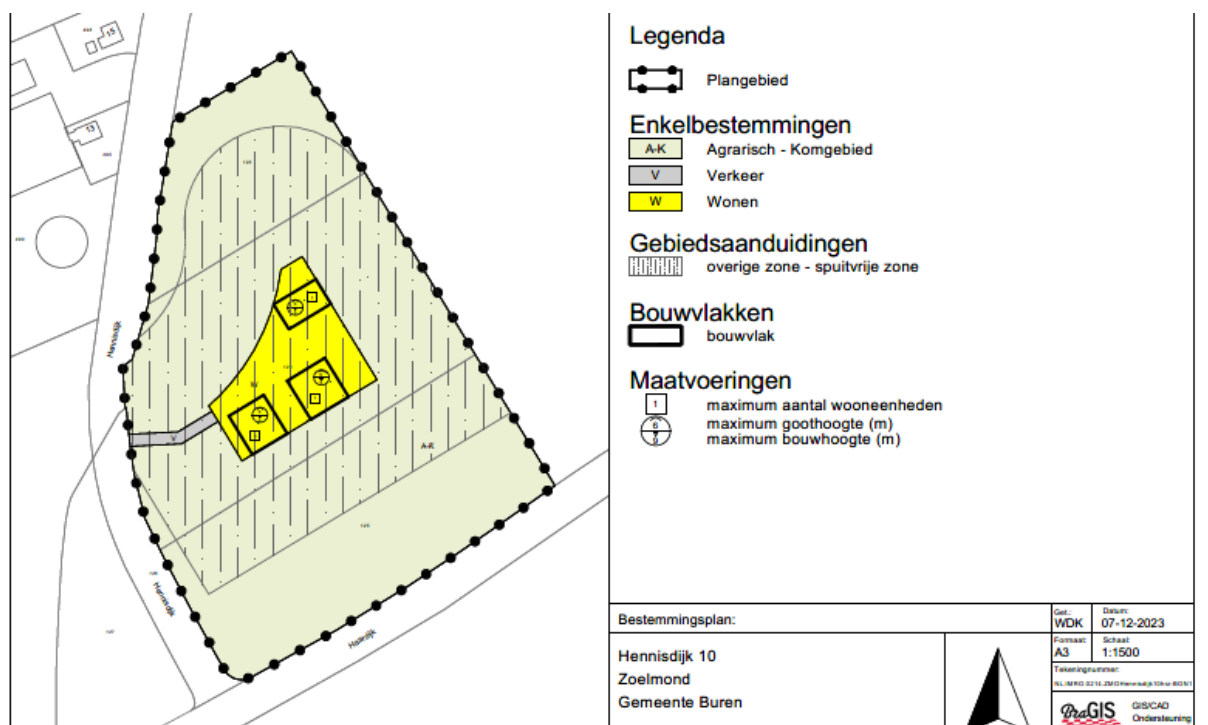
1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Zoelmond, Hennisdijk 10" is op 26 mei 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling lag het bestemmingsplan zes weken ter inzage. In deze periode is een beroepsprocedure gestart bij de Raad van State. Het beroep haalt aan dat de nieuwe woningen te dicht bij de veehouderij aan de Hennisdijk 13 gesitueerd zijn en dat deze veehouder beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering. Na onderzoek door de ambtelijke organisatie is gebleken dat de indiener van het beroep gelijk heeft. De nieuwe woningen moeten op een afstand van ten minste 100 meter van de mestsilo gesitueerd worden en op ten minste 50 meter van het agrarisch bouwvlak. Als de beroepsprocedure van de Raad van State afgewacht moet worden, dan kan dit veel tijd in beslag nemen. Daarom is besloten om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij rekening is gehouden met de minimale afstanden tot de Hennisdijk 13. Dit is afgestemd met de bewoners van de Hennisdijk 13. Op onderstaande afbeeldingen is eerst het oude bestemmingsplan te zien. De tweede afbeelding is het nieuwe bestemmingsplan waarbij rekening is gehouden met voldoende afstand.

Het bestemmingsplan "Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening" maakt twee nieuwe woningen mogelijk volgens VAB beleid. Daarnaast wordt de oude bedrijfswoning gesloopt en opnieuw gebouwd als burgerwoning op een andere locatie. Het ontwerpbestemmingsplan "Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening" heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.



afbeelding 1 het eerste (oude) bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10



afbeelding 2 Het nieuwe bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening

2. Doel / meetbaar effect

Het bestemmingsplan "Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening" gewijzigd vast stellen.

3. Argumenten

1.1. *Het paraplu bestemmingsplan archeologie is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad*
In het ontwerpbestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening zijn de regels overgenomen van het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie. Het paraplubestemmingsplan archeologie is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 30 januari 2024. Daarom veranderen ook de archeologie regels van het voorliggend bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening. Dit is de enige wijziging die plaats vindt in dit bestemmingsplan.

1.2. *Het bestemmingsplan is aangepast aan de afstandseisen tot de mestilo en het agrarisch bouwvlak.*

De woningen zijn in deze herziening verder naar het zuiden geplaatst waardoor er voldoende afstand gehouden kan worden van de mestilo en de rand van het agrarisch bouwvlak tot de woningen. De voormalige bedrijfswoning zal gesloopt en verplaatst moeten worden.

Initiatiefnemers waren al van plan om de woning te herbouwen vanwege de staat van het gebouw. In de planregels is een voorwaarde opgenomen dat de oude woning gesloopt moet worden voordat de nieuwe woning vergund kan worden.

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

Geen kanttekeningen

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplan-herziening. 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 hoogste gesteld van het besluit tot vaststelling. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd.

7. Uitvoering en planning

Het bestemmingsplan kan voor vaststelling worden 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

Er is overleg geweest met de bewoners van de Hennisdijk 13, naar aanleiding van dit overleg zijn de tekeningen ook aangepast. Het concept is gedeeld met de burens en daar zijn geen opmerkingen meer op gekomen. Ook zijn er geen zienswijzen ingediend.

9. Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden niet aangesloten op gas en goed geïsoleerd. Daarnaast is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met veel groen en veel ruimte voor waterberging. Het verhard oppervlakte neemt in de nieuwe situatie af.

Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit vaststellen bp Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening

Bijlage 2: Bestemmingsplan Zoelmond, Hennisdijk 10 herziening

- verbeelding
- toelichting
- regels

Link naar het bestemmingsplan: <https://Buren.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0214ZMOHennisdijk10hrz-BVA1>

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte