

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

<i>Zaaknummer:</i>	Z/22/064536/316415
<i>Datum collegebesluit:</i>	dinsdag 11 oktober 2022
<i>Datum commissievergadering:</i>	maandag 31 oktober 2022
<i>Datum raadsvergadering:</i>	dinsdag 15 november 2022
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Vaststellen Nota beantwoording zienswijzen en bestemmingsplan "Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64"
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Boon
<i>Programma:</i>	4. Fysieke Leefomgeving
<i>Kernboodschap:</i>	Door het saneren van agrarische bedrijfsopstallen wordt het mogelijk gemaakt om twee woningen te bouwen waarbij een hogere grenswaarde voor Laan van Pluymestein 11 wordt vastgesteld en de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64' vast te stellen.
<i>Bijlagen:</i>	Ja <i>Bijlage 1: nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;</i> <i>Bijlage 2: bestemmingsplan "Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64", regels, verbeelding, toelichting en bijlagenboek.</i>
<i>Stukken ter inzage:</i> <i>Beslispunten:</i>	Nee 1. De nota beantwoording zienswijze en (ambtshalve) wijzigingen van het bestemmingsplan 'Laan van Pluymestein 11 en het Kerkehout 64' vast te stellen; 2. Het bestemmingsplan 'Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01, overeenkomstig gewijzigd vast te stellen; 3. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen; 4. Te besluiten om voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.
<i>Relatie met:</i>	<input type="checkbox"/> Agendapunt: (<i>bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is</i>) <input type="checkbox"/> Toezegging: <input type="checkbox"/> Amendement/motie: <input type="checkbox"/> Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen Nota beantwoording zienswijzen en Bestemmingsplan "Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64".

Samenvatting

Aan de Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 zijn de (agrarische) bedrijfsactiviteiten gestaakt. Het saneren van de kas en het slopen van de overige bedrijfsopstallen zorgt voor een versterking van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

Beoogd effect

Het duurzaam behouden en versterken van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Er is één zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt allereerst bedankt voor het informeren en betrekken van belanghebbenden door de ontwikkelaar. Vervolgens wordt gevraagd naar hoe de belanghebbenden verder worden meegenomen in het proces. De zienswijze stelt voorts inhoudelijke vragen over hoe de gemeente het plan getoetst heeft en hoe omgegaan is -en in de toekomst wordt omgegaan- met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de nota beantwoording zienswijze en (ambtelijke) wijzigingen beantwoorden wij deze zienswijze. Daarin geven we aan dat het voorliggende plan een resultaat is van kritische betrokkenheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige, adviseur cultuurhistorie en provincie. De gronden zijn daarbij ook bestemd voor "Waarde-Archeologie", "Waarde-Cultuurhistorie" en "Waarde-Cultuurhistorie-karakteristieke of beeldbepalende zaak". Daarmee is dit aspect voldoende geborgd.

1.1.1. Het bestemmingsplan is op punten ambtshalve gewijzigd;

Het bestemmingsplan is op ondergeschikte punten aangepast. Het plandocument is gewijzigd naar de vaststellingsfase. Daarbij is het identificatienummer aangepast. In paragraaf 7.4 van de toelichting is ingegaan op de inzageperiode en de ontvangen zienswijze met een verwijzing naar de nota beantwoording zienswijzen.

1.2. Op 31 mei 2022 heeft de raad ingestemd met het project door het startdocument 'Bestemmingsplan Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64' vast te stellen;

Daarmee heeft de raad ingestemd met het voorgestelde project en kaders gesteld voor het ontwerpbestemmingsplan. De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan.

1.3. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan;

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening wordt besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

1.4. Het college kan, indien gemachtigd, zelf ondergeschikte wijzigingen doorvoeren zonder tussenkomst van de raad;

Het kan zijn dat er aanpassingen van ondergeschikte aard moeten worden doorgevoerd. Zolang het plan binnen de kaders blijft die de raad heeft vastgesteld kan het college deze wijzigingen doorvoeren.

1.5. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar;

Kostenverhaal is verplicht omdat het een 'aangewezen bouwplan' betreft in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. In beginsel vindt kostenverhaal plaats met een exploitatieplan. Dit is echter niet verplicht als de kosten anderszins worden verzekerd. In dit geval is kostenverhaal geregeld via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Initiatiefnemer heeft overleg gepleegd met omwonenden voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp op punten aangepast. De uitwerkingmogelijkheden ten behoeve het ontwerp van de woning aan Het Kerkehout 64 zijn vergroot. Het bouwvlak is vergroot door het vierkant te maken (let wel: het maximumvolume blijft gelijk) waarbij de oriëntatie van de woning is vastgelegd, door middel van een gevelrooilijn. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit proces en de wijze waarop met de input is omgegaan.

Financiën

Initiatiefnemer heeft zelf het bestemmingsplan op laten stellen en de kosten voor eigen rekening genomen.

Risico's

Er zijn geen directe risico's voor de gemeente. Het mogelijke planschaderisico wordt afgedekt door middel van planschadeverhaal via de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid. De nieuwe woningen worden energiezuinig gebouwd. Uitgegaan wordt van gasloos bouwen. Ook bij de renovatie van de voormalige bedrijfswoning aan Het Kerkehout 64 wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

T.N. Kramer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester