

2018-14865

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 28 Heerjansdam

20 februari 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten:

1. in te stemmen met de notitie zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam';
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.16bpdorpsstraat28-3001 en de digitale ondergrond met bestandsnaam: (GBK) o_NL.IMRO.0642.bp16dorpsstraat28-2001 gewijzigd vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Heerjansdam', zoals opgenomen in bijlage 4 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

De a.i. gemeentesecretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Kamsteeg, A.
informatie: Fabian Jiskoot
telefoon: 078 770 36 82
e-mail: fa.jiskoot@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1. Luchtfoto 2. Toelichting bp Dorpsstraat 28 HJD
3. Regels 4. Verbeelding 5. Notitie zienswijzen
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam is sinds 2013 bed & breakfast Allegro (hierna: B&B) gevestigd in een bijgebouw direct achter de woonboerderij. In het bijgebouw is tevens een kleinschalig zwembad aanwezig met een omvang van 9,88 meter bij 3,60 meter. Ten zuiden daarvan ligt een volledig als tuin ingericht perceel (kadastraal bekend als kavel 4049) waar op grond van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid is om een woning te ontwikkelen als onderdeel van de vrije kavels uit het project Havenkant. Voor het gehele perceel is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarvan de aanleiding drieledig is:

Opnemen van vergunde bouwwerken

Op drie onderdelen is inpassing van reeds vergunde bouwwerken nodig wat is nagelaten bij de laatste herziening van bestemmingsplan Heerjansdam – Gors (vastgesteld in 2014). Allereerst is in het geldende bestemmingsplan voor de vanouds aanwezige woonboerderij abusievelijk een lagere goot- en bouwhoogte opgenomen dan op dit moment aanwezig is. De goot- en bouwhoogte van de woonboerderij worden aangepast naar 4 meter respectievelijk 9 meter. Daarnaast heeft de vergunde bebouwing van de B&B inclusief zwembad, een prieel en een schuur een plek gekregen in dit bestemmingsplan.

Legalisatie van bijkomende inrichtingselementen kavel 4049

Op dit perceel zijn drie strijdigheden aanwezig, die met het nieuwe bestemmingsplan planologisch worden gelegaliseerd. Het gaat om een toegangspoort van 2,5 meter hoog, een overkapping van ca. 3 meter hoog en een parkeerterrein bestaande uit vier parkeerplaatsen. Het betreffen bijkomende inrichtingselementen ondersteunend aan het legale gebruik van het hoofdgebouw en de eveneens legale B&B. Omdat het ondersteunende elementen zijn, volgen zij in principe de juridische status van de bouwwerken en de functies waaraan zij ondersteunend zijn. Het zijn gebruikelijke elementen bij een woonfunctie en een B&B, waardoor legalisatie hiervan een logisch gevolg is.

Nieuwe ontwikkelingen

Naast het vastleggen van de bestaande situatie heeft initiatiefnemer het plan om de gemeenschappelijke keuken en eetkamer van de B&B als een kleinschalige lunchroom voor derden open te stellen. Alle gronden behorend bij Dorpsstraat 28 (inclusief kavel 4049) worden onder de bestemming Centrum-1 gebracht met de restrictie dat op kavel 4049 gebouwen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het wonen. Het normale gebruik van een tuin en erf bij de bestemming Centrum-1 is daarbij leidend. De andere ontwikkeling bestaat uit het openstellen van het zwembad voor speciale doelgroepen tot maximaal vier personen per zwemles. Beide ontwikkelingen dragen bij aan het in bredere zin benutten van de reeds aanwezige voorzieningen in het gebouw van de B&B.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Op 5 december 2017 heeft het college besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 28 Heerjansdam en het stuk ter inzage te leggen. Op 7 november 2017 heeft het college besloten de raad te consulteren over de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de Dorpsstraat 28 te Heerjansdam, die als uitgangspunt dienen voor deze herziening. Deze consultatie vond plaats op 21 november 2017.

Beoogd resultaat

Met voorliggend bestemmingsplan ontstaat een planologisch-juridisch kader voor de eerder genoemde doelen.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 De ingediende zienswijzen kunnen gedeeltelijk gegrond worden verklaard

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt drie van deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond en één zienswijze ongegrond te verklaren. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de notitie zienswijzen in bijlage 5.

2.1 De bevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplannen ligt bij de gemeenteraad

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad. In artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is bovendien opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt.

3.1 Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn

Het bestemmingsplan moet op basis van de Wro langs elektronische weg worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in die vorm dus ook vastgesteld. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad bestaat dus uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan evenals de analoge versie. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

4.1 Kostenverhaal is verplicht

In artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan de raad onder andere doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In het vaststellingsbesluit moet dit expliciet vermeld staan. Zie verder paragraaf Financiën.

Kantttekeningen/risico's

1. Verhouding tot lopende procedures

Eén van de reclamanten heeft de situatie op het perceel Dorpsstraat 28 de inzet gemaakt van talrijke juridische procedures waarvan er een aantal nog loopt. Het gaat daarbij o.a. om een procedure tegen de omgevingsvergunning voor een schuur op de grens met de tuin van Dorpsstraat 20. Deze procedure, die reeds in 2013 is gestart, gaat inmiddels feitelijk alleen nog over het welstandsadvies dat over de schuur is uitgebracht, omdat in een tussenuitspraak de rechter al heeft overwogen dat de planologische onderbouwing voor de schuur voldoet.

De overige procedures gaan hoofdzakelijk over handhavingsaspecten. Een terugkerend thema daarbij betreffen de grondophogingen op het perceel Dorpsstraat 28. Door deze ophogingen is het perceel op niveau gebracht met De Gors en de Grote Kreeklaan, hetgeen nodig was in verband met de ontsluiting van dit perceel op de genoemde wegen. Zowel het waterschap als de archeoloog hebben aangegeven dat tegen de ophogingen geen bezwaar bestaat. In dit verband kan ook worden gewezen op de verplichte water- en archeologieparagrafen in het bestemmingsplan. Een andere stelling van één van de reclamanten is dat het B&B-gebouw hoger is gebouwd dan vergund. Het B&B-gebouw staat op gelijk peilniveau als de achterzijde van het bestaande hoofdgebouw. De hoogte van het B&B-gebouw komt overeen met de hoogte op de vergunningstekening. De B&B is derhalve niet hoger gebouwd dan de vergunning toelaat. Aan de handhavingszaak met betrekking tot het gebruik van de bouwkael komt bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de grondslag te ontvallen omdat in het nieuwe bestemmingsplan de bouwkael onderdeel wordt van de centrubestemming zodat naast tuin/erf bij de woning de kael ook kan fungeren als erf/tuin bij de B&B. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het handhavingsbesluit ten behoeve van de bouwkael ingetrokken, omdat volgens vaste jurisprudentie concreet zicht op legalisatie is ontstaan.

(Extern) draagvlak

In de periode voorafgaand aan de herziening heeft portefeuillehouder een bemiddelingsgesprek geïnitieerd en bijgewoond tussen diverse belanghebbenden van lopende handhavingsprocedures en initiatiefnemer. Dit gesprek heeft niet geleid tot oplossingen of verbeteringen in de onderlinge verhoudingen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Zie communicatie/publicatie.

Communicatie/publicatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in de Staatscourant, De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de internetsite van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel/organisatie/SCD

Geen consequenties.

Financiën

De ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan moeten gezien worden als een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie) van toepassing is. De gemeente is in dat geval verplicht om kostenverhaal toe te passen. De kosten moeten worden opgenomen in een exploitatieplan of de kosten moeten anderszins verzekerd zijn. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor verhaal van ambtelijke kosten en eventuele planschade, waardoor de kosten anderszins verzekerd zijn.