

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480/480a

2020-16241

1 september 2020

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van [wet en wetsartikel] te besluiten tot [besluit].

1. in te stemmen met de wijziging zoals verwoord in het besluit onder Archeologie;
2. de digitale versie van de '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480/480a' met de identificatiecode NL.IMRO.0642.BP15langeweg480-3001 en de digitale ondergrond met bestandsnaam: NL.IMRO.0642.BP15langeweg480-3001.dxf gewijzigd vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van de '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 480/480a' zoals opgenomen in bijlage van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Rebecca van der Kuijp
telefoon: 078 770 36 76
e-mail: RKuijp@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1.
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

De gemeente Zwijndrecht streeft al geruime tijd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het saneren van verspreid glas. Met de eigenaar van de kas aan de Langeweg 480a is overeenstemming bereikt over de sanering van betreffende kas en de bestaande loods, door gebruik te maken van de Regeling ruimte voor ruimte (verder als Regeling).

De Regeling omvat het saneren van 22.500 m² glas en het verwijderen van een loods van circa 500 m². De sanering van het glas geeft een bouwrecht van 4,5 woning, het verwijderen van de loods geeft een deelrecht van 0,5 woning. De verkregen rechten voor de bouw van de woningen kunnen niet op hetzelfde perceel (Langeweg 480/480a) worden ontwikkeld vanwege het rangeerterrein Kijfhoek direct ten zuiden van het plangebied.

Van de verkregen bouwrechten worden nu 4 woningen gerealiseerd in de gemeente Ridderkerk aan de Langeweg ongenummerd. Hiervoor voert de gemeente Ridderkerk een afzonderlijk bestemmingsplanprocedure. Het bouwrecht van 1 woning blijft van kracht.

De twee bestaande bedrijfswoningen behorende bij het glastuinbouwbedrijf worden omgezet naar burgerwoningen.

Naar aanleiding van de ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan van 9 juli 2020 gedurende 6 weken:

- de Veiligheidsregio een advies heeft gegeven over de mechanische ventilatie van de woningen,
- Archeologie Dordrecht heeft het plangebied vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht,
- er geen zienswijzen zijn ingediend.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Bij besluit 2020-16122 is het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven om de wettelijke procedure voor de bestemmingsplan herziening te starten.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan, om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte te kunnen faciliteren.

Argumenten (30 secondenregel)

1. Wijziging op het ontwerpbestemmingsplan

Archeologie

Volgens beleid én bestemmingsplan moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden in het plangebied Langeweg 480/480A. De vrijgestelde diepte van 50 cm-mv en het vrijgestelde oppervlak van 2500 m2 worden namelijk beide overschreden bij de sloop van de kassen.

Uit het direct naastgelegen archeologische booronderzoek, uitgevoerd in 2008 en gerapporteerd in RAAP-rapport 1789, is gebleken dat in deze zone geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische waarden. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Archeologie Dordrecht heeft het plangebied vrijgesteld van de archeologische onderzoekplicht op basis van de resultaten van naburig onderzoek (RAAP 1789).

De verbeelding en de regels worden hierop aangepast

Veiligheidsregio

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Dit advies is geen voorschrift die kan worden verankerd in het bestemmingsplan en valt buiten de scope van het bestemmingsplan en zal worden gecommuniceerd met initiatiefnemer.

2. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening digitaal te worden vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan kent twee verschijningsvormen, te weten een analoge en een digitale. Het besluit bestaat dan ook uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan als de analoge versie van de verbeelding. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen bij de vaststelling zijn betrokken.

3. Er geldt een wettelijke verplichting om een ondergrond vast te stellen

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens de digitale ondergrond moet worden vastgesteld.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen

In artikel 6.12 lid 2 Wettelijke ordening is de regelgeving over de grondexploitatie opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijk met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daarvan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval omdat de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kantttekeningen/risico's

N.v.t.

(Extern) draagvlak

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.8 Wro langs elektronische weg toegezonden aan de overlegpartners die belast zijn met behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn. Geen van deze diensten heeft gedurende deze termijn zienswijze ingediend.

Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit

Eind mei 2014 is door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido- Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. De handreiking is opgesteld om tuinders (ontwikkelaars/kopers van een kavel) duidelijkheid te geven over hun bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In de Handreiking wordt beeldend uitgelegd wat bedoeld wordt met ruimtelijke kwaliteit en hoe daar door tuinders en kopers van een kavel een bijdrage aan kan worden geleverd.

Duurzaamheid

Door toepassing van de Regeling wordt een duurzame verbetering van het gebied bereikt. De voorgenomen sanering draagt bij aan het versterken van het open en groene karakter van de polder en past binnen het provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer men in een eerder stadium een zienswijze heeft ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Communicatie/publicatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in de Staatscourant, in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De stukken worden elektronisch ter beschikking gesteld (via de internetsite van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel/organisatie/SCD

N.v.t.

Financiën

Middels een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Realisatie van de woningen en sloop van de kas en de loods komen geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ook komen mogelijke planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemers.