

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0093394

Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 33 Heerjansdam

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet; artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e Wet ruimtelijke ordening te besluiten:

1. de digitale versie van het bestemmingsplan "Molenweg 33 Heerjansdam" met planidentificatienummer NL.IMRO.0642.BPMolenweg33-1001 vast te stellen;
2. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Molenweg 33 Heerjansdam", zoals opgenomen in bijlage 3 (tekeningnummer: NL.IMRO.0642.BPMolenweg33-0001) van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Het voornemen bestaat om de huidige gedateerde woning Molenweg 33 te Heerjansdam te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe hoogwaardige vrijstaande woningen te bouwen. Woningen, die energiezuinig en duurzaam worden uitgevoerd. Bij de uitvoering en inrichting van de omgeving wordt aandacht geschonken aan de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen (w.o. waterdoorlatende nieuwe bestrating en infiltratie van schoon hemelwater op het perceel). Verder zal er een natuurvriendelijke oeverstrook met een breedte van 10 meter worden ingericht. Het parkeren van auto's vindt volledig op eigen terrein plaats.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden één op één geïnformeerd over zijn bouwvoornemen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vigerende bestemmingplan "Heerjansdam-Gors" kent aan het perceel weliswaar de bestemming Wonen toe. Echter, het bestemmingsplan staat slechts de bouw van één woning toe. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Eerdere besluitvorming

Op 28 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan (2021-0052548).

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 2 woningen op het perceel Molenweg 33 te Heerjansdam.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

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.

1.2 De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

- De nieuwe woningen passen binnen het Woonplan Zwijndrecht om meer woningen in het midden en hogere segment te bouwen. Ook wordt voldaan aan de hoge eisen van levensloopbestendige woningen;
- De woningen worden energiezuinig en duurzaam uitgevoerd. Bij de uitvoering en inrichting van de omgeving wordt aandacht geschonken aan de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen (w.o. waterdoorlatende nieuwe bestrating en infiltratie van schoon hemelwater op het perceel);
- Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid zijn er geen belemmeringen,
- Verder zal er een natuurvriendelijke oeverstrook met een breedte van 10 meter worden ingericht;
- Het parkeren van auto's vindt volledig op eigen terrein plaats;

- Er is door de initiatiefnemer veel tijd en aandacht besteed aan het informeren van de direct omwonenden aan de Molenweg. Dit heeft er toe geleid, dat gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021, er geen zienswijzen zijn ingediend.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de diverse onderzoeken wordt verwezen naar bijlagen 4 e.v. (De bijlages behorende bij de Toelichting, tb1 tot en met tb6)

2 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 expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

3. 4. 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. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins (privaatrechtelijk) is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan voor bestuursrechtelijk kostenverhaal is hierdoor niet meer nodig. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Kantttekeningen

Geen.

Extern draagvlak

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden één op één geïnformeerd over zijn bouwvoornemen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid

In de uitvoering van het project wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van beide gebouwen, het gebruik van duurzame materialen, gasloze verwarming, zoveel mogelijk eigen energie-opwekking, klimaatadaptieve uitvoering van gebouw, parkeren en groen. Speciale aandacht zal geschonken worden aan de realisering van een 10 meter brede natuurvriendelijke oever aan de Waal.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

a. In het kader van de voorbereiding van de uitvoering van het project zal nader overleg worden gevoerd met de initiatiefnemer om te komen tot uitwerking van nadere afspraken op onderwerpen, zoals: aansluiting vuilwaterafvoer op de gemeentelijke riolering, aansluiting gezamenlijke uitrit op de Molenweg, infiltratie en opvang van schoon hemelwater;

Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 33 Heerjansdam

b. De initiatiefnemer zal met de andere bewoners de stand van zaken van het bestemmingsplan uiteenzetten. Tijdens deze overleggen zal ook de planning van het verdere proces geschetst worden.

Communicatie/publicatie/participatie

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, 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

Artikel 6.12, lid 1 Wro verplicht de gemeenteraad in een aantal gevallen, waaronder de situatie waarbij sprake is van de bouw van woningen, tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12, lid 2 Wro zich voordoet. Volgens die bepaling kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins is verzekerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.