

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0160153

Vaststelling 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Dorpsstraat 209 Heerjansdam

Aan de leden van de raad,

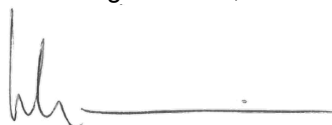
Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 3.1 Wro te besluiten:

1. Op grond van artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordsdening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de digitale versie van het bestemmingsplan "7e herziening Buitengebied, locatie Dorpsstraat 209 Heerjansdam" vast te stellen met de identificatiecode: NL:IMRO:0642BP15 Dorpsstraat 209-3001.
2. Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de verbeelding van het bestemmingsplan "7e herziening Buitengebied, locatie Dorpsstraat 209 Heerjansdam", zoals opgenomen als bijlage I van dit raadsvoorstel tevens analoog vast te stellen.
3. Vaststelling van de digitale ondergrond van het plangebied met identificatiecode:0_NL:IMRO:0642BP15Dorpsstraat 209-3001.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

De secretaris,



De burgemeester,

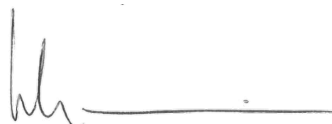


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2022

De griffier,



De voorzitter,



Toelichting

Inleiding

Door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimteregeling heeft de eigenaar van het perceel/initiatiefnemer de rechten verworven voor de bouw van drie woningen in ruil voor het slopen van zijn kas en ketelhuis aan de Dorpsstraat 209 te Heerjansdam. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht deze ontwikkeling mogelijk te maken en wel door middel van het in procedure brengen van het voorliggend bestemmingsplan.

In dit plan worden drie bouwrechten gebruikt om burgerwoningen te bouwen op de locatie waar de kas is gesitueerd. Op het perceel staat verder een plattelandswoning. De status plattelandswoning geldt alleen op agrarische gronden met een bedrijf. De plattelandswoning wordt daarom omgezet naar een burgerwoning. Inmiddels hebben de eigenaar van het perceel en de gemeente overeenstemming bereikt omtrent de uitgangspunten en kan het bestemmingsplan verder in procedure worden gebracht om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

De beoogde bebouwing en het perceel hebben een hoge kwaliteit, de beoogde bebouwing kent een passend materiaalgebruik en is verfijnd afgewerkt. Het perceel wordt passend ingericht en beplant.

Ten behoeve van de realisering van de bestemmingsplanwijziging is destijds een bestemmingsplan aangeleverd, dat voldoet aan de daartoe gestelde voorwaarden. Er waren geen belemmeringen aanwezig om dit plan in procedure te brengen en is vervolgens daadwerkelijk in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken tot 17 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven in de Staatscourant, Stadsnieuws, de internetsite van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Eerdere besluitvorming

De locatie waarop het voorliggend ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" met IMRO-code: NL:IMRO:0642bp15Buitengebied, dat destijds gewijzigd is vastgesteld en naderhand onherroepelijk is geworden.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan vast te stellen waarin het beoogde project met betrekking tot de realisering van drie woningen in het kader van de ruimte-voor ruimte-regeling in planologische zin mogelijk te maken.

Argumenten

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

De bevoegdheid voor 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 (Bro) is bovendien opgenomen dat bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt.

2 Het raadsbesluit tot vaststelling dient expliciet te vermelden dat de verbeelding in de vaststelling begrepen is.

Het bestemmingsplan dient op basis van de Wro langs elektronische weg te worden vastgelegd. 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 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Dorpsstraat 209 Heerjansdam

vaststelling van het digitale plan als de analoge versie. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat de verbeelding in de vaststelling is begrepen.

3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

In de Wro is de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. In het voorkomende geval dient het exploitatieplan tegelijk met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daarvan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het onderhavige geval is er tussen de eigenaar van de grond/initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan, zodat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd en aan de wet voldoet.

Kanttekeningen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ondanks de omstandigheid dat er geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, kan er als gevolg van recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, wel met succes beroep worden aangetekend bij de ABRvS, in het geval voorafgaand door hen geen zienswijzen zijn ingediend.

Extern draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de bestuurlijke overlegpartners. Gelijktijdig is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn schriftelijk en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het project van de drie woningen zal zeker aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het plan wordt na vaststelling terinzage gelegd met de mogelijkheid van beroep bij de ABRvS

Communicatie/publicatie/participatie

In de Staatscourant en in "Stadsnieuws", de internetsite van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl zal bekend worden gemaakt wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS)

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst wordt bekend gemaakt in het Stadsnieuws en op grond van het bepaalde in artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Personeel/organisatie/SCD

Geen consequenties

Vaststelling 7e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Dorpsstraat 209 Heerjansdam

Financiën

Door het aangaan van de anterieure overeenkomst met de eigenaar van het betreffende perceel zijn o.a de gemeentelijke kosten die verband houden met het wijzigen van het bestemmingsplan en het verhaal van eventuele planschade vastgelegd.