



Voorstel aan de Raad

behandeld door: Menno
Luijkx
toestelnummer: -
zaaknummer : 682126
e-mailadres : M.Luijkx@wijkbijduurstede.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Lekdijk West 47

Onderdeel programmabegroting

Ruimtelijke ordening, Wonen, Gebiedsontwikkeling en Mobiliteit

Portefeuillehouder:

Jeroen Brouwer wethouder

Concept beslispunten

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan "Lekdijk West 47" betrekking heeft;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Lekdijk West 47" gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaar van de gronden gelegen aan de Lekdijk West 47 te Wijk bij Duurstede is van plan om door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling een extra woning te realiseren en (gelijktijdig) de bestaande bedrijfswoning (planologisch gezien) om te zetten naar een burgerwoning. Ter plaatse van het plangebied zijn de agrarische activiteiten beëindigd. De beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de voorgenomen sloop van de agrarische opstallen zijn, gezamenlijk met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling, aanleiding om in het plangebied de ruimte-voor-ruimte regeling toe te passen en een extra woning te realiseren. Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Omdat de locatie op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd is voor een agrarisch bedrijf is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Op 14 november 2023 heeft het college besloten om het bestemmingsplan "Lekdijk West 47" gedurende 6 weken voor een ieder als ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft wel een reactie gegeven. Mede daardoor zijn er enkele (ondergeschikte) ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Herziening van het bestemmingsplan, zodat de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning wordt toegestaan en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Argumenten per beslispunt

1.1 De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de gemeenteraad - gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan - een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Deze ontwikkeling voorziet in een bouwplan, waardoor een exploitatieplan verplicht is tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

2.1 De ambtshalve wijzigingen zijn niet ingrijpend

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie een reactie gegeven. Mede daardoor zijn er enkele (ondergeschikte) ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de "nota ambtshalve wijzigingen" (bijlage 1 bij dit voorstel). Deze nota is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan

3.1 Om de plannen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

Omdat de locatie op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd is voor een agrarisch bedrijf is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het nieuwe bestemmingsplan strekt ertoe dat de bestaande agrarische bestemming (gedeeltelijk) wordt omgezet naar een woonbestemming. Binnen deze bestemming zijn vervolgens twee woningen toegestaan. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te waarborgen dat de bestaande agrarische opstallen worden gesloopt en dat uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de natuurontwikkeling.

3.2 De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is de voorgestelde ontwikkeling getoetst aan relevante wet- en regelgeving en geldende beleidsdocumenten. Hierbij is ook beschouwd of de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die van toepassing zijn vanuit de ruimte-voor-ruimte regeling.

Vervolprocedure

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, dient het raadsbesluit te worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Na goedkeuring van de provincie (binnen 6 weken na vaststelling door de gemeenteraad) zal iedereen door middel van de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven publicaties worden geïnformeerd over het besluit van de raad over de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Daarbij wordt vermeld dat de stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen en dat het indienen van beroep of het verzoeken om een voorlopige voorziening mogelijk is. Het bestemmingsplan zal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl vindbaar zijn.

Communicatieparagraaf

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen door middel van keukentafelgesprekken. Zoals eerder vermeld, zijn er tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Voor de bestemmingsplanprocedure zijn op grond van de legesverordening leges aan de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. De overeenkomst bevat onder andere afspraken over plankosten en mogelijke planschade.

Bijlagen

1. Nota ambtshalve wijzigingen.
2. Raadsbesluit.

Het bestemmingsplan "Lekdijk West 47", bestaan de uit:

- Toelichting BP Lekdijk West 47
- Planregels BP Lekdijk West 47
- Verbeelding BP Lekdijk West 47
- Bijlagen 1 en 2 bij de planregels
- Bijlagen 1 tot en met 8 bij de toelichting

Burgemeester en wethouders van Wijk bij Duurstede,

Nico van den Bergh
Gemeentesecretaris

Iris Meerts
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Wijk bij Duurstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 6 februari 2024, nr. 682126,

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. geen exploitatie vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan "Lekdijk West 47" betrekking heeft;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Lekdijk West 47" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De raad voornoemd,



griffier,
J.P. de Groot



voorzitter,
I.P. Meerts