



Zaaknummer	2022-0122626
Agendanummer	9.4
Datum vergadering	maandag 3 oktober 2022
Aan	Gemeenteraad
Betreft	vaststelling bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden
Portefeuillehouder	Mw. J. Oelfke-ten Seldam
Vertrouwelijk:	Nee

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden met planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp47WlgDeNoorden-3001, bestaande uit de toelichting, de planregels, de verbeelding met de ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK) in elektronische en papieren vorm vast te stellen
2. te besluiten dat voor het bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 hoeft te worden vastgesteld.

Beknopte samenvatting

Voor de realisering van een waterlandgoed met 10 woningen aan een perceel aan De Noorden is een bestemmingsplan opgesteld. Van dit bestemmingsplan heeft een ontwerp ter inzage gelegen. Aan de orde is vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Toelichting

Inleiding

Er is een verzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden. Dit gewijzigde bestemmingsplan moet de bouw van tien woningen mogelijk maken. Het huidige bestemmingsplan laat weliswaar de bouw van woningen op een landgoed toe, maar de situering van de geplande woningen valt buiten de huidige bouwvlakken. Voor dit bestemmingsplan heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken verricht naar onder andere geluidhinder, flora en fauna, archeologie en naar de milieueffecten van de ontwikkeling op de omgeving. De resultaten van het vooroverleg en de onderzoeken hebben geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 mei tot en met 13 juli 2022 er inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend. Aan de orde is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Beoogd effect

Het vaststellen van een juridisch kader om de realisering van 10 woningen mogelijk te maken.

Argumenten

1. De bouw van 10 woningen is ruimtelijk aanvaardbaar

Het waterlandgoed De Noorden ligt in het buitengebied. Met ontwikkelingen in een kwetsbaar gebied als het buitengebied wordt terughoudend omgegaan. Het plangebied ligt in een recreatiezone en de groene buffer. Ontwikkelingen moeten een toevoegde waarde hebben voor het gebied voor behoud en versterking van het landschappelijke karakter. Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van woningen in een landgoed toe. Echter, de situering van de bouwvlakken en de

beperking van het aantal woningen in het bestemmingsplan maakt dat hiervoor een herziening nodig is. Uitgangspunt is behoud van het landgoedkarakter van het gebied met behoud van de waterpartij. De zichtlijnen vanuit het gebied richting de Waal zijn leidend. Deze zijn in het plan behouden. Het park wordt toegankelijk voor het publiek. Het aantal woningen is beperkt tot 10. Voor de provincie Zuid-Holland, waarmee uitvoerig is gesproken, is het park een toegevoegde recreatieve waarde, waardoor het toevoegen van een aantal woningen aanvaardbaar is.

2. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt dan ook het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Er is geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt waarop een bestemmingsplan is voorgenomen. Uw raad kan hiervan afwijken als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten, die gepaard gaan met het mogelijk maken van het plan, te verhalen. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig en wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Aan het voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan zitten geen kanttekeningen.

Consequenties van het voorstel

Begrotingswijziging

Nee

Duurzaamheid

De woningen zullen aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Convenant Duurzaamheid moeten voldoen.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst is voorzien in het kostenverhaal op basis van de Grex-wet. De exploitatiebijdrage en de planschadevergoedingsregeling zijn in deze overeenkomst overeengekomen.

Juridisch

Het vaststellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen. Dit heeft gepubliceerd gestaan in de Brug, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Voorafgaand aan de ter inzagelegging heeft de initiatiefnemer met omwonenden uitvoerig gesproken, met name met bewoners aan de Pruimendijk in Ridderkerk aan de overzijde van de Waal. Dit heeft geleid tot een wijziging van het oorspronkelijke plan. De uitkomst van de participatie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vervolgstappen

Planning van de vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd, samen met het vaststellingsbesluit. Het besluit staat open voor beroep bij de Raad van State. Aangezien bij de ter inzagelegging van het ontwerp geen zienswijzen zijn binnengekomen, is de kans op beroep nihil.

Verantwoordelijkheid voor uitvoering

De afdeling Beleid en Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de procedure van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



P.J.J. Kalkman

De burgemeester,



J. Heijkoop

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, voorstelnr. 2022-0122626

besluit:

1. het bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden met planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp47WlgDeNoorden-3001, bestaande uit de toelichting, de planregels, de verbeelding met de ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK) in elektronische en papieren vorm vast te stellen
2. te besluiten dat voor het bestemmingsplan Waterlandgoed De Noorden geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 hoeft te worden vastgesteld.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2022

De griffier,

Drs. ing. G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop