


Voorstel voor de gemeenteraad

Voorstelnummer	RAAD/14 - 00238	Directeur :	drs. M.H.J. van Kruijsbergen
Zaaknummer	Z.14-12396	Behandelend ambtenaar	A.A. Siesling
Datum:	27 november 2014	Afdeling	Ruimtelijk Beleid
		Tel.nr	0345 636 215

1. ONDERWERP:

Vaststelling bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" in Leerdam; bouwen van twee woningen.

Vertrouwelijk Nee

Openbaar besluit Ja

Datum openbaar
besluit

2. GEVRAAGDE BESLISSING:

De raad van de gemeente Leerdam besluit:

1. het bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" in Leerdam (met identificatienummer NL.IMRO.0454.BPRECHTVTERLEEDE20-VS01) digitaal en analoog vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

GEVOLGEN VOOR	JA/NEE	ROUTING	DATUM
Communicatie	Nee	College	16-12-2015
Financieel	Nee		
Juridisch	Nee	Agendacommissie	
		Gemeenteraad	5-2-2015

SOORT RAADSVOORSTEL

- ☐ Kaderstellend
☐ Informerend
☐ Meningvormend
☐ Controlerend
☒ Verordenend
☐ Toetsend

X Meegezonden stukken:
Concept-bekendmaking.

X Ter inzage
Het vast te stellen bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl; het ligt tevens voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer

3. INLEIDING

Met het bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" wordt het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied voor een klein gedeelte herzien. Het gaat om de gronden gelegen ter hoogte van het Recht van ter Leede 20. Hier lag voorheen een agrarische bouwvlak.

Om medewerking aan dit bouwplan te kunnen verlenen moet het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" voor deze grond worden herzien; het agrarisch bouwvlak dient te worden gewijzigd in een woonbestemming.

Op 8 juli 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en om het bestuurlijk vooroverleg te starten.

Vervolgens heeft het college op 23 september 2014:

1. ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Recht van ter Leede 20";
2. ingestemd met het opstarten van de zienswijzenprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de hierbij behorende stukken, heeft met ingang van donderdag 9 oktober 2014 tot en met 19 november 2014 ter inzage gelegen. Het was voor iedereen mogelijk om hiertegen een mondelinge of een schriftelijke zienswijze in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In bijlage I treft u een korte weergave aan van de achtergrond van dit initiatief.

4. BEOOGD EFFECT

Nadat u het bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" heeft vastgesteld, zal de initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen indienen. Doordat het initiatief dan passend is binnen het bestemmingsplan kan via de reguliere procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht binnen acht weken de vergunning worden verleend, mits voorzien van een positief welstandsadvies en geen strijd met het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Hierna kan gestart worden met de bouw van de woningen.

5. ARGUMENTEN

5.1 Het argument om het bestemmingsplan digitaal en analoog vast te stellen is als volgt.

5.1.1 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Inhoud bestemmingsplan (beoordelingskader):

Beoordeelt zijn het nationaal, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, stedenbouw, milieutechnische aspecten (bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuzonering), waterhuishouding, Flora en Fauna, archeologie, verkeer en de economische uitvoerbaarheid.

De genoemde aspecten zijn akkoord.

5.1.2 Het digitale en analoge bestemmingsplan is het voor iedereen juridisch bindende plan en is volgens artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening na het vaststellen hiervan voor iedereen te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.2 Het argument om geen exploitatieplan vast te stellen is als volgt.

Volgens artikel 6.12, eerste lid Wro in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet er een exploitatieplan worden vastgesteld voor onder meer de bouw van één of meer woningen.

Volgens artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatieplan over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het betreft cumulatieve voorwaarden; indien aan a t/m c wordt voldaan, hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht dat er aan a t/m c wordt voldaan.

Onder a wordt het verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijk spoor verstaan. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op 3 september 2014. In deze overeenkomst worden onder gemeentelijke kosten en het risico op een tegemoetkoming op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Er is hier overigens alleen sprake van apparaatskosten; het bestemmingsplan is aangeleverd door de initiatiefnemer. Het gaat hier om een particulier initiatief.

Onder b wordt de situatie verstaan dat het niet nodig is om de uit te voeren werken fasegewijs te laten verlopen.

Onder c wordt de situatie verstaan dat het niet nodig is om locatie-eisen te stellen voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Het stellen van dergelijke regels is hier niet nodig, omdat het gaat om het bouwen van twee woningen door een particulier in/op particuliere gronden.

6. KANTTEKENINGEN

N.v.t

7. RISICO'S

Gezien het feit dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure bij de initiatiefnemer liggen en er geen zienswijze zijn ingediend, zijn er geen risico's verbonden aan dit voorstel.

8. UITVOERING

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt er een publicatie in de Staatscourant, het Kontakt, het elektronisch gemeentelijk blad en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en wordt terinzage gelegd in het stadskantoor.

De beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit start één dag na het begin van de terinzagetermijn en duurt zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat alleen belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen, nog een beroepsschriften kunnen indienen. In de praktijk komt dit nauwelijks voor.

9. GEVOLGEN

Er zijn geen financiële of personele gevolgen verbonden aan dit voorstel.

10. BIJLAGE

- 1 -concept-raadsvoorstel en raadsbesluit;
- 2 -beknopte weergave van de geschiedenis;
- 3 -collegebesluiten d.d. 8 juli en 23 september 2014; *Bew 14-1027 / 14-1337*
- 4 -concept-bekendmaking.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leerdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014;

overwegende:

- dat om de bouw van twee woningen op het perceel gelegen Recht van ter Leede 20 in Leerdam (kadastraal bekend, gemeente Leerdam, sectie H, nummer 332) mogelijk te maken een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" hiervoor nodig is;
- dat de geldende bestemming "Agrarisch met waarden" (ter plaatse van het bouwvlak) gewijzigd moet worden in de bestemming "wonen";
- dat het voorontwerpbestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" in het kader van het bestuurlijk vooroverleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de bestuurlijke vooroverlegpartners;
- dat gebleken is dat geen nationale, provinciale en/of waterschapsbelangen worden aangetast dan wel kunnen worden geschaad door de planwijziging;
- dat een ontwerp van het bestemmingsplan "Recht van ter Leede" met ingang van 9 oktober 2014 tot en met 19 november 2014 ter inzage heeft gelegen in het stadskantoor en via www.leerdam.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- dat van de ter inzagelegging vooraf melding is gemaakt in de Staatscourant, in het gemeentelijk elektronisch blad, het Kontakt en via de gemeentelijke website;
- dat gedurende deze periode geen zienswijze is ontvangen (ook buiten de periode niet);
- dat er derhalve geen derden-belangen bekend zijn die mee moeten c.q. kunnen worden gewogen in het besluitvormingstraject met betrekking tot deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied";

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20" in Leerdam, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0545.BPRECHTVTERLEEDE20-VS01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen nu het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, 4e, onderscheidenlijk 5e Wro, noch het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d Wro, noodzakelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van 5-2-2015

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 1**BEKNOPT WEERGAVE VAN DE GESCHIEDENIS**

In 2012 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders vrijstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied verleend volgens artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en een bouwvergunning, fase 1 voor het bouwen van twee nieuwe burgerwoningen aan het Recht van ter Leede 20 in Leerdam en om de voormalige agrarische bedrijfswoning te mogen gebruiken als een burgerwoning. Dit vanwege de bedrijfsbeëindiging van de ter plaatse gevestigde agrariër.

Naast het perceel Recht van ter Leede 20 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar van dit agrarisch bedrijf heeft beroep ingediend bij de rechtbank tegen de hierboven genoemde besluiten. Dit beroep is later ingetrokken, omdat het duidelijk was geworden dat deze niet in zijn bedrijfsvoering zou kunnen worden belemmerd. De besluiten zijn daarna onherroepelijk geworden (rechtens onaantastbaar).

Inmiddels zijn de betreffende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Anno 2013 is het de initiatiefnemer gebleken dat hij de woningen niet verkocht krijgt. Daarom is deze met de gemeente in overleg getreden met de vraag of de gemeente mee wil werken aan een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam (zgn. postzegelbestemmingsplan) voor twee nieuwe burgerwoningen met meer flexibiliteit in het bestemmingsplan zelf. Potentiële kopers hebben dan meer vrijheid over de door hun gewenste woning. De stedenbouwkundige kaders worden meegegeven en het bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak, inclusief maatvoering, voor de twee te bouwen woningen ter plaatse. Tevens komt de bestemming "Agrarisch bouwvlak" met deze partiële herziening te vervallen.

Bekendmaking van de vaststelling van het vastgestelde bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20; Leerdam" (NL.IMRO.0545.BPRECHTVTERLEEDE20-VS01)

Burgemeester en wethouders van Leerdam maken bekend dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 5 februari 2015 het bestemmingsplan "Recht van ter Leede 20"ongewijzigd is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is bedoeld om ter plaatse van het perceel Recht van ter Leede (voormalig agrarisch bedrijf) twee burgerwoningen te kunnen bouwen.

Het plangebied is gelegen aan het Recht van ter Leede ter hoogte van nummer 20 in Leerdam.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding (plankaart) en een toelichting met bijlagen.

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan, inclusief de hierbij behorende stukken, ligt met ingang van XX 2015 gedurende een termijn van zes weken (tot en met XX 2015) voor iedereen ter inzage op het stadskantoor van Leerdam:

Bezoekadres:
Dokter Reilinghplein 1,
4141 DA Leerdam

Openingstijden:
Maandag t/m vrijdag 9:00 uur – 12.30 uur (loketten open)
Maandag t/m vrijdag 13.00 uur – 17.00 uur (op afspraak)

Het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, is tevens beschikbaar via de gemeentelijke internetsite www.leerdam.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep en voorlopige voorziening

Binnen de genoemde termijn van zes weken kunnen de volgende belanghebbenden tegen bovengenoemde besluiten beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- Belanghebbenden die tijdig bij de gemeenteraad (ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan) een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die weliswaar geen (ontvankelijke) zienswijze naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad over het ontwerpbestemmingsplan maar kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren zich tijdig met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden;
- Belanghebbenden die beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Het beroep moet schriftelijk worden ingediend bij:

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019,
2500 EA Den Haag

Het instellen van beroep schort de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet op. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien een belanghebbende wil voorkomen dat er door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een onomkeerbare situatie ontstaat, kan – naast het instellen van beroep – in een spoedprocedure aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Het bestemmingsplan treedt dat niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Voor zowel het beroepschrift als het verzoekschrift is griffiegeld verschuldigd.

Leerdam, XX 2015