



Adviesnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" te Spijk.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan betreft een initiatief in de gemeente Lingewaal op het adres Spijkse Kweldijk 41 te Spijk. Binnen het plangebied staan agrarische (vrijgekomen) bebouwing en een vrijstaande woning. Gevraagd is de vrijgekomen agrarische bebouwing te vervangen door een vrijstaande woning (met het adres Spijkse Kweldijk 39b). Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van deze woning. Voor de woning is echter geen bouwvlak opgenomen. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie voorbereid.

Geen exploitatieplan.

Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen aangezien ter zake een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere de grondexploitatie, kostenverhaal die verband houden met de planologische wijziging en mogelijke planschadeclaims.

Samenvatting

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning (nr. 39b) mogelijk waaraan voorafgaand (vrijgekomen) agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (nr. 41) blijft in stand.

Verder wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. De reden hiervan is dat er geen financieel nadelige gevolgen zijn voor de gemeente.

Gevraagde beslissing

1. bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" vast te stellen conform het ontwerp;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

Vaststellen van het juridisch planologisch kader voor de betreffende vrijstaande woning te Spijk.

Argumenten

- 1.1. *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen ontvangen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2012 gedurende zes weken tot en met 23 januari 2013 voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode konden schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

- 1.2. *Het bouwplan voldoet aan het vastgestelde Vrijgekomen Agrarische Bebouwing-beleid (V.A.B.-beleid).*

Op 5 juli 2007 heeft uw raad dit regionaal gedragen beleidskader vastgesteld. Door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied wil Lingewaal samen met de andere regiogemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten.

In dit geval is sprake van vrijgekomen agrarische bebouwing, waarvan de ter plaatse aanwezige loods met een oppervlakte van 712 m² wordt gesloopt. Hierdoor mag de te realiseren woning (te weten het hoofdgebouw ervan exclusief de bijgebouwen en de ondergrondse bebouwing) een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Dit is het geval. Ook is rekening gehouden met de oppervlakte van de woning. Deze is minder dan 375 m², namelijk circa 300 m². Het bouwinitiatief past hiermee binnen het V.A.B.-beleid.

- 1.3. *Binnen twaalf weken na de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan, dient uw raad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.*

Volgens artikel 3.8. Wro dient uw raad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. In dit geval twaalf weken na 23 januari 2013. Aangezien uw raad naar verwachting in uw vergadering van 7 maart 2013 beslist over dit bestemmingsplan, wordt aan artikel 3.8 Wro voldaan. De gestelde beslistermijn is evenwel geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

- 2.1. *Er zijn geen financieel nadelige gevolgen voor de gemeente.*

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van de initiatiefnemer op basis van een met hem gesloten anterieure overeenkomst. Tevens zijn onder andere mogelijk toe te wijzen plan-schadeclaims op de initiatiefnemer te verhalen door middel van deze overeenkomst.

Kanttekeningen

- 1.1. *Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat er (een theoretische) kans dat appellanten beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

Volgens de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.11 van de Algemene wet bestuursrecht worden alleen appellanten die kunnen aantonen dat ze niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, met succes ontvangen in hun beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanpak / Uitvoering

Wanneer uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen conform voorstel, zal dit besluit worden bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Zie "Aanpak/Uitvoering."

Financiën

Vanwege de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst waardoor de exploitatiekosten worden gedekt, zijn er geen financieel nadelige gevolgen voor de gemeente.

Bijlage

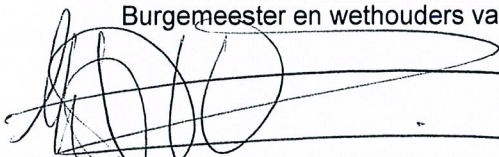
Conceptradsbesluit.

Ter inzage

1. Conceptbestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41";
2. anterieure overeenkomst d.d. 3 juli 2012 (**niet openbaar**).

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

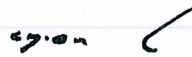
Burgemeester en wethouders van Lingewaal,



Gemeentesecretaris
Ir. C. Verweij



Burgemeester
L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen





Z-12-02446 /INT-13-00752



De raad van de gemeente Lingewaal;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2013;

besluit:

1. bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" vast te stellen conform het ontwerp;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Lingewaal,
in zijn openbare vergadering van 7 maart 2013

De griffier,

H. H. Dame

De voorzitter,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

