



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/18/057656/RAAD/19/02586

Raadsvergadering d.d. : 26 september 2019
Agendapunt : 13
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Bestemmingsplan Waalbandijk 59, Dodewaard.

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, overeenkomstig de in dit voorstel opgenomen overwegingen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Waalbandijk 59, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpDOwaalbandijk59-vst1, vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

De Hervormde gemeente Hien en Dodewaard wenst haar kerkelijke activiteiten te concentreren rondom de Waalbandijk 58/59 in Dodewaard. De voormalige pastorie zal worden gebruikt als verenigingsgebouw. Er is een bestemmingsplan voorbereid waarin de bestemming Wonen wordt gewijzigd in Maatschappelijk. Het plan biedt naast deze gebruikswijziging (binnen de bijgebouwenregeling) mogelijkheden voor een toekomstige realisatie van een bijgebouw op het perceel (ook uitsluitend voor maatschappelijke doeleinden). Hiervoor zijn specifieke voorwaarden vastgelegd in het bestemmingsplan. Over het ontwerpbestemmingsplan is één (mondelinge) zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Uw raad kan het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding:

De kerkenraad van de Hervormde Gemeente Hien en Dodewaard heeft besloten om de activiteiten te concentreren op de locatie aan de Waalbandijk 59. De overige gebouwen (de Hiense kerk aan de Waalbandijk 95 en het verenigingsgebouw De Hoeksteen aan de Margrietlaan 13) worden afgestoten. De kerk wenst de voormalige pastorie aan de Waalbandijk 59 te transformeren naar een verenigingsgebouw waarin de kerkelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming Wonen. Daarom is in 2017 verzocht om planologische medewerking aan een herziening van het geldende bestemmingsplan waardoor de voormalige pastorie kan worden gebruikt als verenigingsgebouw. Op dat principeverzoek heeft de gemeente positief gereageerd.

Daarna is, in 2018, overleg geweest over de mogelijke vervanging van de bestaande bijgebouwen op het perceel ten gunste van de realisatie van een nieuw bijgebouw, eveneens voor activiteiten van de kerkelijke gemeente. Met dit principeverzoek heeft de gemeente, onder voorwaarden, ingestemd. Deze voorwaarden zien met name op de omvang (oppervlakte en hoogte), situering en architectonische uitwerking van het bijgebouw.



Voorgaande ontwikkelingen zijn vertaald in het bijgevoegde bestemmingsplan 'Waalbandijk 59'. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één (mondelinge) zienswijze ingediend.

Beoogd effect:

Wijziging van de bestemming Wonen naar Maatschappelijk, waardoor de kerkelijke activiteiten van de Hervormde Gemeente kunnen worden geconcentreerd aan de Waalbandijk 59 in Dodewaard.

Argumenten:

1.1 De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Indiener zienswijze woont in de directe omgeving van de Hervormde kerk. De zienswijze laat zich als volgt samenvatten.

1. Er bestaat bezwaar tegen het onttrekken aan de woonbestemming van de voormalige pastorie. Gelet op de huidige woonbehoefte wordt voorgesteld om het woonhuis te verbouwen, bijvoorbeeld tot 4 appartementen.
2. Indiener zienswijze acht het gebruik van het gebouw, na bestemmingswijziging, zeer beperkt, waardoor er gedurende lange tijd, geen toezicht aanwezig zal zijn. Indiener zienswijze heeft zijn zorgen geuit over de mogelijke negatieve effecten die dit met zich mee kan brengen (bijvoorbeeld brandstichting of andere criminele activiteiten). Het wandelpad dat vanuit Dodewaard achter de pastorie langs loopt, zorgt in die zin al voor enige overlast.

Overwegingen n.a.v. de zienswijze

1. Het is primair aan initiatiefnemers, de hervormde gemeente Hien en Dodewaard, om te bepalen welke invulling er dient te worden gegeven aan de voormalige pastorie. De kerkelijke gemeente heeft ervoor gekozen om de activiteiten zoveel mogelijk te concentreren bij de kerk aan de Waalbandijk. Dat is op zichzelf niet onlogisch. Daarbij ontstaat de mogelijkheid om het bestaande verenigingsgebouw in de kern Dodewaard te transformeren, bijvoorbeeld naar wonen, waardoor ook invulling kan worden gegeven aan de huidige woonbehoefte.
2. Op dit moment staat de voormalige pastorie al enige tijd leeg. Door het gebruik te wijzigen zal er sprake zijn van enige intensivering van het gebruik, waardoor de genoemde negatieve effecten naar ons idee zullen uitblijven. Daarbij komt dat het gebruik ook niet zodanig intensief zal zijn, dat er sprake zou kunnen zijn van vermindering van het bestaande woon- en leefklimaat in de omgeving.

Gelet op deze overwegingen, adviseren wij uw raad om deze zienswijze niet over te nemen.

2.1 de kosten van deze planherziening worden verhaald via de legesopbrengst, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Omdat met de legesopbrengsten de gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast is met de kerk een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele (gerechtvaardigde) planschadeclaims kunnen op deze wijze worden verhaald.

3.1 Het bestemmingsplan legt de juiste bestemming (Maatschappelijk vast) en bevat een voldoende onderbouwing over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor het gebruik van de voormalige pastorie voor kerkelijke activiteiten is de bestemming Maatschappelijk vastgelegd. De gronden zijn daarbij specifiek bestemd voor verenigingsgebouw en religie (en een aantal algemene doeleinden, zoals parkeervoorzieningen en water).

De onderbouwing van de diverse omgevingsaspecten laat zien dat de wijziging van de bestemming Wonen naar Maatschappelijk uitvoerbaar is. Wat betreft archeologie en parkeren zijn de (standaard)regels uit de

(paraplu)regelingen overgenomen. De transformatie van Wonen naar Maatschappelijk vergt geen bodemingrepen en betekent bovendien geen functieverzwaring. Ook ten aanzien van de overige omgevingsaspecten, zoals ecologie en luchtkwaliteit, heeft de planwijziging geen nadelige invloed.

3.2 Er zijn voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het plan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Deze voorwaarden zijn op een juiste manier vastgelegd in het plan. Daarnaast is een specifieke aanduiding voor het Rijksmonument vastgelegd. Uitbreiding van dit gebouw is niet mogelijk. Het gebied waarbinnen eventuele bijgebouwen zijn toegestaan, is ten opzichte van de huidige planologische regeling, fors verkleind.

Gelet op voorgaande overwegingen stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen.

Kanttekeningen:

Geen.

Financiën:

Zoals aangegeven worden de kosten van deze planherziening verhaald via legesopbrengsten.

Communicatie:

Kernboodschap is: De Hervormde gemeente Hien en Dodewaard concentreert haar kerkelijke activiteiten aan de Waalbandijk 58/59. De bestemming van de voormalige pastorie wordt daarvoor gewijzigd van Wonen naar Maatschappelijk. Er is één (mondelinge) zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (ongewijzigd) vastgesteld.

Vervolgstappen:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, De Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website). Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

mr. G.S. Stam

de burgemeester,

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Waalbandijk 59, Dodewaard'
2. Brief met schriftelijke vastlegging mondelinge zienswijze.



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/18/057656/RAAD/19/02586

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, overeenkomstig de in dit voorstel opgenomen overwegingen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Waalbandijk 59, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpD0waalbandijk59-vst1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2019
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg