

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 22 september 2022

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman

Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor informatie: I. Bieleman, telefoonnummer 14038, i.bieleman@zwartewaterland.nl

JOIN-nr.: 20.552

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" met bijlagen
- Beeldkwaliteitsplan

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kamperzeedijk 131a Genemuiden

Voorstel:

1. Bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0082-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022
2. Het inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals verbeeld in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kamperzeedijk 131a Genemuiden

Voorstel

1. Bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0082-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022
2. Het inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals verbeeld in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het perceel aan de Kamperzeedijk 131a in Genemuiden is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het erf wordt ruimtelijk en functioneel opgewaardeerd door de bestaande landschap ontsierende bebouwing te vervangen door een eigentijdse, onder architectuur ontworpen, woning met bijgebouw. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

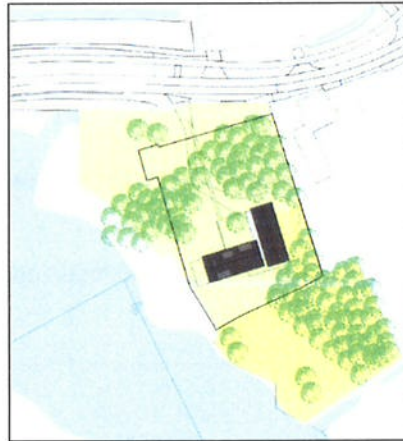
Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het woonperceel aan de Kamperzeedijk 131a te Genemuiden. Ter plaatse was van oorsprong een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd. Door verval is de bouwkundige en functionele staat

van de bebouwing zeer slecht. Het plan voorziet in de sloop van alle opstallen en de realisatie van een ruime woning (ruim 1.000 m³) met bijgebouw op basis van een goede landschappelijke inpassing. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zwartewaterland", omdat het plan het maximale bouwvolume van 750 m³ overschrijdt en de vervangende woning niet binnen het bouwvlak is gesitueerd. De nieuwbouw bestaat in totaal minder oppervlakte en minder inhoud dan de huidige bebouwing.



Figuur 1 Huidige situatie



Figuur 2 Toekomstige situatie

Op 5 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" als ontwerp ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan. In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De opstallen van het (voormalige) agrarisch gebruik zijn op de locatie nog aanwezig. De bouwkundige staat van de bebouwing is slecht en een deel van de daken van de bebouwing bestaat uit asbest. Door uitvoering te geven aan dit plan worden deze onwenselijke situaties opgelost en bijgedragen aan een gezond woon- en leefklimaat.

plan is getoetst aan het gemeentelijke rekenmodel KGO, waar de mate van ruimtelijke impact van een ontwikkeling wordt bepaald. In het model is de bestaande situatie afgezet tegen het voorliggende plan. De hoeveelheid bebouwing wordt flink teruggebracht: 657 m² minder bebouwd oppervlak en 1.929 m³ minder bruto inhoud. Daarvoor in de plaats wordt een woongebouw gerealiseerd met een footprint van 180 m² en een inhoud van ruim 1.000 m³. Waar op basis van het vigerende bestemmingsplan maximaal 750 m³ is toegestaan. Uit de berekening komt naar voren dat ondanks dat er een ruime woning met bijgebouw wordt teruggeplaatst, de sloop van de opstallen ervoor zorgen dat het voorliggende plan geen al te grote impact op de omgeving heeft. Concluderend, de sloop van de landschap ontsierende bebouwing is qua schaal en impact ruimvoldoende in evenwicht met de bouw van de nieuwe woning zoals beschreven in voorliggend plan. Er kan daarom worden volstaan met een goede ruimtelijke inpassing van het erf zelf. Deze inpassing wordt vormgegeven door het opstellen van en uitvoering geven aan het inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan waaruit blijkt dat het plan op een juiste manier landschappelijk is ingepast.

De nieuwe woning is gelegen deels binnen de bebouwde kom en deels buiten de bebouwde kom, uitgaande van de definitie van de Wegenverkeerswet. Als gevolg van het optredende geluidniveau afkomstig van het buiten de bebouwde kom gelegen wegdeel van de N760, is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting bedraagt 51dB. Op basis van artikel 83, lid 3 van de Wet geluidhinder kan een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden vastgesteld in het kader van een bestemmingsplanprocedure (Wro

artikel 3.1). In het onderhavige geval is sprake van de herbouw van een woning als vervanging van een bestaande woning. De bestaande woning ligt op dit moment dicht langs de N760, waardoor geluidsbelasting groter is dan in de nieuwe situatie. Het verlenen van een hogere grenswaarde is hierdoor ruimtelijk te verantwoorden. Het college heeft op 5 juli het besluit hogere grenswaarde vastgesteld. Dit besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

1.2 Medewerking verlenen aan dit initiatief zal niet leiden tot ongewenste precedentwerking.

In het algemeen moet er voorzichtig worden omgegaan met het bieden van ruimte om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat er sprake kan zijn van ongewenste precedentwerking. Echter maakt de huidige woning, zoals al eerder aangegeven, geen onderdeel uit van het lint aan de Kamperzeedijk. De locatie is uniek gelegen aan de kolk. Bovendien wordt er in voorliggend plan ook bijzonder veel aan m² ingeleverd. Het voorliggende plan wordt dermate goed landschappelijk ingepast waardoor de kwaliteit van het erf en de directe omgeving wordt opgewaardeerd. Bovengenoemde redenen maken het mogelijk om in voorliggend plan maatwerk te leveren waardoor het tevens als uniek en solitair kan worden beschouwd. Hiermee wordt de mogelijkheid tot ongewenste precedentwerking uitgesloten.

2.1 De ontwikkeling zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

De voormalige agrarische opstallen en bijbehorende woning bevinden zich nog steeds op de locatie. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Om verdere verslechtering van de locatie tegen te gaan en de locatie ruimtelijk en functioneel op te waarderen is door de initiatiefnemer het transformatieplan voor het perceel Kamperzeedijk 131a ontwikkeld.

De locatie van de woning en de architectonische vertaling van de woning worden afgestemd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Er is een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld met als uitgangspunt een 'ingetogen landschappelijk agrarisch karakter'. Dit inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan is bij het bestemmingsplan gevoegd. Uitgangspunt van deze invulling zijn de situering ten opzichte van de weg, de situering ten opzichte van de achterliggende/naastgelegen bebouwing en de ligging ten opzichte van de kolk.

Zowel de stadsbouwmeester als de ervenconsulent van Het Oversticht zijn als adviseur betrokken en hebben input kunnen meegeven aan de initiatiefnemer. Bovendien zal de woning en het bijgebouw worden getoetst aan de Welstandsnota wanneer de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Op deze wijze wordt geborgd dat niet alleen de situering, maar ook de uitstraling van de gebouwen passend is.

Kantttekeningen

1.1 Wanneer de gebouwen binnen de bebouwde kom liggen wordt niet voldaan aan de vaste richtafstanden.

Een woning is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een geurgevoelig object. In de omgeving zijn twee agrarische bedrijven (Kamperzeedijk 50 en 133) aanwezig waarvoor vanuit de Wgv, in combinatie met de artikelen 3.117 tot en met 3.119 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm), vaste afstanden gelden. Voor het bepalen van de afstand tot de agrarische bedrijven is de ligging ten opzichte van de bebouwde kom bepalend. Valt het plangebied binnen de bebouwde kom, dan moet een afstand van 100 meter worden aangehouden tussen geurgevoelig object en dierverblijven. Valt het plangebied buiten de bebouwde kom moet een afstand van 50 meter worden aangehouden. De definitie vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en de geldende jurisprudentie is leidend voor het bepalen van de bebouwde komgrens. De grens van de bebouwde kom wordt dus niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. De omgevingsdienst IJsselland beschouwt het gebied als aaneengesloten en daardoor als bebouwde kom.

Naar ons inzien kan het perceel, en met name de situering van de nieuwe woning, ruimtelijk gezien niet beschouwd worden als onderdeel van de bebouwde kom. Dit is ook naar voren

gekomen uit het gesprek met Het Oversticht en is terug te vinden in het verslag: "Het welstandsgebied 'dijkbebouwing' is niet van toepassing op deze locatie. De huidige locatie is later toegevoegd en niet in lijn met de lintbebouwing en past daardoor niet binnen dit welstandsgebied."

Jurisprudentie biedt genoeg handvatten om de uitspraak van Het Oversticht te ondersteunen. Uit uitspraak 200902261/1/M2 volgt dat "gelet op de onsamenvhangende structuur en de kleinschaligheid van het betreffende gebied - 20 woningen - niet als bebouwde kom kan worden aangemerkt". Dit sluit aan op de betreffende locatie aan de Kamperzeedijk, waar voornamelijk aan dezelfde kant van de weg en zelfs nog minder dan 20 woningen zijn gesitueerd. Uit de uitspraken 200801961/1 en 200907242/1/H1 volgt dat door de ligging in het buitengebied, dat zich kenmerkt door landschappelijk, open gebied en met ruime afstand tot de dorpskern, de locatie aan de Kamperzeedijk niet het karakter van de bebouwde kom heeft (figuur 4).



Figuur 4 luchtfoto Kamperzeedijk, locatie buitengebied

Op basis van de beoordeling van Het Oversticht en de geldende jurisprudentie kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat de locatie als solitair en dus niet als onderdeel van de ruimtelijke bebouwde kom kan worden beschouwd. Dat betekent dat het toetsingskader voor geur ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven op 50 meter kan worden gezet.

Middeleninzet

In het grondexploitatieplan van de Wro is vaststelling van het bestemmingsplan gekoppeld aan de vaststelling van een exploitatieplan. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd zijn of als er geen grondexploitatiekosten zijn. Voor deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer een volledig bestemmingsplan aangeleverd. De ambtelijke uren die aan dit plan zijn besteed worden gedekt door de leges die op grond van de legesverordening in rekening worden gebracht.

Communicatie en participatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Kamperzeedijk 131a te Genemuiden het noodzakelijk is het bestemmingsplan aan te passen;

dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een plan ontstaat met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;

dat het bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" (ID-code NL.IMRO.1896.BP0082-VS01) conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure van geen belanghebbende zienswijzen zijn ingediend;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. (5 juli 2022);

Gezien het ontwerpbestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bestemmingsplan "Kamperzeedijk 131a Genemuiden" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0082-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Het inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals verbeeld in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 22 september 2022.

de griffier,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

ing. E.J. Bilder

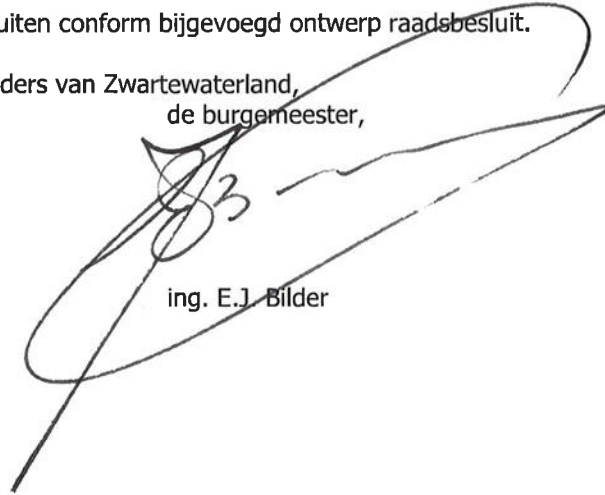
belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder