

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 6 juli 2023

Agendapunt:

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor informatie: A. van Ginkel, telefoonnummer 14 038, [REDACTED]

JOIN-nr.: 12534

629

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden' met bijlagen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0084-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0084-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de herbestemming van het erf aan de Sasweg 1b in Genemuiden is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het erf van "Bedrijf" naar "Wonen". Feitelijk zijn er geen veranderingen. De wijziging ziet enkel op het aanpassen van het planologisch regime. De ruimtelijke impact is daarom nihil. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegd. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

Aanleiding

Aan de Sasweg 1b in Genemuiden bevindt zich een woning die particulier bewoond wordt. De woning heeft de bestemming "Bedrijf". In 2010 is via een planologische procedure deze bestemming omgezet in de bestemming "Wonen". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" in 2015 heeft het perceel opnieuw de bestemming "Bedrijf" gekregen, terwijl het toen al was bestemd als "Wonen". Die bestemming is in 2015 aldus per abuis overschreven.

De woning is al die tijd feitelijk in gebruik gebleven als particuliere woning. Op grond van het nu geldende planologische regime is die wijze van gebruik evenwel niet toegestaan. Om het perceel opnieuw een woonbestemming te geven is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het vast te stellen bestemmingsplan zorgt voor een juridisch-planologisch kader dat aansluit bij de feitelijke situatie ter plaatse.



Figuur 1 Uitsnede verbeelding

Op 14 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan 'Sasweg 1b 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 De ruimtelijke impact op de omgeving is nihil, nu er feitelijk niets verandert en de woning in het verleden ook al als burgerwoning bestemd was.*

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Sasweg 1b, Genemuiden' wordt er enkel een andere bestemming van toepassing op het perceel. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwbouw. De woning is al sinds jaar en dag in gebruik als particuliere woning. Deze transformatie heeft dus in het verleden al plaatsgevonden en levert nu feitelijk geen wijzigingen op. Bovendien is de woning al niet (meer) als dienstwoning aan een bedrijf verbonden. De woning moet dus reeds beschermd worden tegen de bedrijfsfuncties in de omgeving. Deze planologische wijziging beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aldus niet.

- 1.2 Er is sprake van een planologische omissie. Het gemeentebestuur heeft de taak deze omissie te herstellen en de juridische situatie weer aan te laten sluiten bij de feitelijke.*

Initiatiefnemer heeft in het verleden reeds stappen gezet om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat het planologische regime met de feitelijke situatie in overeenstemming zou zijn. De afweging of dit in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening heeft dus al eens plaatsgevonden en is per abuis teruggedraaid. Er is nu sprake van een bestemming die nooit opnieuw op de locatie gelegd had moeten worden. Het is wenselijk dat dit wordt hersteld.

- 1.3 In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere woonbestemmingen. De planlocatie ligt dus in een transformatiegebied.*

De planlocatie ligt aan de rand van het plangebied van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland". Aan de overzijde van het water begint het

centrumgebied van Genemuiden en is rustig woongebied te vinden. De huizen die zich aan deze rand bevinden zijn veelal ruimtelijk niet verbonden met de bedrijven op het bedrijventerrein. De afgelopen jaren zijn diverse planologische herzieningen doorgevoerd om van de woningen particuliere woningen te maken. Onlangs is dit gedaan voor Sasweg 1a. Steeds is ruimtelijk onderbouwd dat dit mogelijk was. De herbestemming van Sasweg 1b is in lijn met deze trend.

2.1 Een exploitatieplan is voor deze planontwikkeling niet nodig.

Er zijn voor deze planologische herziening, anders dan de wettelijke procedurekosten, geen kosten gemaakt die moeten worden doorgerekend aan de initiatiefnemer. Omdat er feitelijk niets verandert, hoeven er over de uitvoering eveneens geen afspraken te worden gemaakt. Er hoeft voor deze ontwikkeling daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit plan.

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 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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Sasweg 1b 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 'Sasweg 1b Genemuiden' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0084-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 geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 5 juni 2023;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Sasweg 1b 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. Het bestemmingsplan 'Sasweg 1b Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0084-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en verbeelding, vast te stellen, waarbij de ondergrond ontleend is aan de BGT versie d.d. 19 januari 2022;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

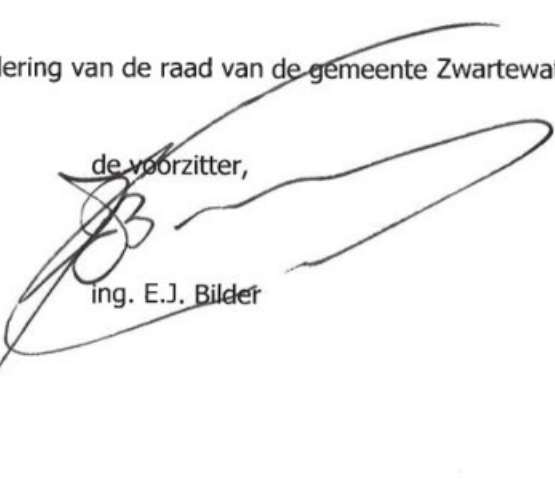
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 6 juli 2023.

de griffier,



ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder