

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14 november 2024

Agendapunt:

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor informatie: Ferry Supusepa, telefoonnummer 14038, F.Supusepa@Zwartewaterland.nl

JOIN-nr.: 20.726

Bijlage(n):

- 1.a: Verbeelding
- 1.b: Regels bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt';
- 1.c: Bijlagen behorende bij de regels;
- 1.d: Toelichting bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt';
- 1.e: Bijlagen behorende bij de toelichting;
- 1.f: Zienswijze;
- 1.g: Nota van Zienswijzen;

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt'

Voorstel:

- 1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
- 2. het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 vast te stellen als onderdeel van de algemene welstandsnota van de gemeente Zwartewaterland;
- 3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd;
- 4. het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6 Hasselt' zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP00900-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 27 mei 2019.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt'

Voorstel

- 1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
- 2. het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 vast te stellen als onderdeel van de algemene welstandsnota van de gemeente Zwartewaterland;
- 3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd;
- 4. het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6 Hasselt' zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP00900-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 27 mei 2019.

Samenvatting

Het perceel Gennerdijk 6 is een voormalig agrarisch erf. Provincie Overijssel heeft, in het kader van het Natura-2000 project Zwartewater Vecht, het agrarisch bedrijf aangekocht. Het agrarisch bedrijf

dat er gevestigd was, is verplaatst naar de Boerweg 8. De voorgenomen ontwikkeling omvat het slopen van de bedrijfsgebouwen en verharding aan de Gennerdijk. Ter compensatie van de sloop en de bedrijfsverplaatsing worden twee nieuwe woningen op de Gennerdijk gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Aanleiding

Bij besluit van 5 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' en besloten om het ontwerp ter inzage te leggen.

Het perceel Gennerdijk 6 is een voormalig agrarisch erf. Provincie Overijssel heeft, in het kader van het Natura-2000 project Zwartewater Vecht, het agrarisch bedrijf aangekocht. Het agrarisch bedrijf dat er gevestigd was, is verplaatst naar de Boerweg 8. Het erf ligt op de rand van de uiterwaarden van het Zwartewater en de Vecht. Op het erf wordt 2.160 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en een aanzienlijk oppervlak aan verharding verwijderd. Ter compensatie van de sloop en de bedrijfsverplaatsing worden twee nieuwe woningen op de Gennerdijk gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden oorspronkelijke landschapskwaliteiten hersteld en een ecologische meerwaarde gecreëerd.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland', vastgesteld op 10 oktober 2013. Om deze ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' wordt hieraan invulling gegeven (bijlage 1.a t/m 1.e). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Er is één (1) zienswijze ingediend (bijlage 1.f).

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk;

De ingekomen zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en voldoet aan de wettelijke vereisten.

1.2 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

De indiener zienswijze heeft een drietal punten ingebracht, o.a. de nokhoogte van de nieuwe woningen is te hoog. De inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze Gennerdijk 6 (bijlage 1.g). De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld binnen de wettelijke toetsingskaders. Daarbij zijn de belangen van indiener zienswijze en algemene belangen (zoals natuurinclusief bouwen en duurzaamheid) zorgvuldig gewogen. In deze beoordeling en afweging is de conclusie dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 biedt de gewenste duidelijkheid en flexibiliteit (bijlage 1.d);

In het ontwikkelplan staan de ingrediënten en uitgangspunten voor een natuur inclusieve en duurzame ontwikkeling. Daarnaast staat in het beeldkwaliteitsplan de criteria voor het ontwerp en inrichting van de kavels gebaseerd op dit ontwikkelplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt enerzijds genoeg structuur om te kunnen spreken van een plan in samenhang, anderzijds is er genoeg vrijheid voor eigen invulling door toekomstige bewoners.

2.2 Het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 is in artikel 5.5.2 als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan;

Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is geborgd dat de landschaps- en groenstructuren zoals aangegeven in het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 worden gerealiseerd en in stand gehouden.

2.3. Het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel worden van de gemeentelijke welstandsnota;

Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;

De gemeente en de provincie Overijssel hebben afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet nodig.

4.1 Het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;

Het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).

4.2 Het oude recht (Wro) blijft van toepassing;

Ingevolge artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht nog op de vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing als het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Middeleninzet

Alle kosten komen ten laste van de provincie.

De te vergoeden kosten bij een eventueel verzoek om vergoeding van planschade zijn eveneens voor de provincie. Hiertoe is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Communicatie en participatie

- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadskoerier en op onze website.
- Initiatiefnemer heeft alle omwonenden door middel van een brief op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Samen met de brief is het inrichtingsplan opgestuurd. Aan omwonenden is de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van de brief en het inrichtingsplan contact op te nemen en vragen te stellen. Hier is door twee omwonenden gebruik van gemaakt. De vragen hebben niet voor aanpassingen in het plan gezorgd.

Planning

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die wel of geen 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,

S. van der Zwaag

Ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende,

dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw op een bestaand vrijkomend agrarisch erf;

dat er is sprake is van een zorgvuldige inpassing in groen en landschap volgens de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving;

dat het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Zwartewaterland;

dat het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt' (ID-code NL.IMRO.1896.BP00900-VS01) conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2024;

Gezien het voorliggende bestemmingsplan 'Gennerdijk 6, Hasselt';

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. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. het ontwikkelplan tevens beeldkwaliteitsplan Gennerdijk 6 vast te stellen als onderdeel van de algemene welstandsnota van de gemeente Zwartewaterland;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Gennerdijk 6 Hasselt' zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP00900-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 27 mei 2019.

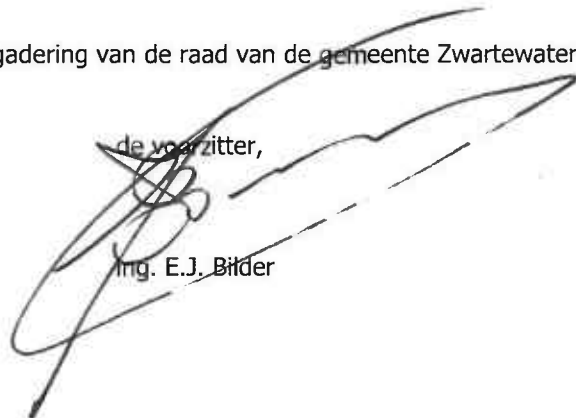
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 14 november 2024.

de griffier,



ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder