

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20 april 2023

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling

Voor informatie: A. van Ginkel, telefoonnummer 14 038, a.vanginkel@zwartewaterland.nl

JOIN-nr.: 20.608

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt' met bijlagen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0086-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 'Stenendijk 2, Hasselt'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0086-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 herontwikkeling van het erf aan de Stenendijk 2 in Hasselt is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een extra woning op het erf mogelijk. Een bestaand bijgebouw wordt tot woning getransformeerd. De kenmerkende elementen van het oorspronkelijke woonerf worden bij planuitvoering gewaarborgd en bovendien verbeterd. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

Aanleiding

Aan de Stenendijk 2 in Hasselt bevindt zich een woonboerderij met een bijgebouw waarin thans gewoond wordt. Het voornemen bestaat om dit bijgebouw uit te breiden tot een toekomstbestendige woning. Daarmee ontstaan twee volwaardige woningen op het perceel, met elk een eigen adres.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de regels uit het geldende bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om een hoofdgebouw buiten het bouwvlak te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een

passend juridisch-planologisch kader. Hierbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.



Figuur 1 Luchtfoto huidige situatie



Figuur 2 Uitsnede kwaliteitsplan (toekomstige situatie)

Op 17 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt' 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 kenmerkende elementen van het oorspronkelijke woonerf worden met de uitvoering van het plan gewaarborgd en verbeterd.

Het bestaande erf Stenendijk 2 is ingericht met één woning op een ruim erf, met historisch en landschappelijk relevante elementen. In een ruimtelijk kwaliteitsplan, dat als bijlage bij de toelichting van bestemmingsplan is opgenomen, zijn deze elementen vastgelegd, zodat dit geborgd is voor de toekomst. Uit het kwaliteitsplan komt naar voren dat het perceel qua uitstraling als één erf ingericht blijft.

Bovendien wordt met uitvoeren van het ruimtelijk kwaliteitsplan de ontsluiting van het perceel verbeterd. Een deel van de versterking wordt verwijderd en de toegang tot het perceel opnieuw ingericht.

1.2 De extra woning kan eenvoudig worden ingepast op een bestaand erf.

De tweede woning wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw, dat, om als volwaardige woning te kunnen functioneren, wordt uitgebreid. De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling, welke plaatsvindt op een deel van het perceel dat nu al verhard is en op geruime afstand achter de bestaande woning ligt, is beperkt.

1.3 De extra woonfunctie verhoudt zich met de functies van omliggende percelen.

Uit de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat de omliggende functies door de ontwikkeling niet belemmerd worden. De uitgevoerde onderzoeken onderschrijven dit. De naastgelegen Alexanderschool verdient in dat verband speciale aandacht. Het maximale geluidniveau van de school in de dagperiode bij de toekomstige woning is 60 dB(A). Er wordt daarmee voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

1.4 De extra woning voorziet in een behoefte en maakt op langere termijn duurzaam gebruik van het perceel mogelijk.

De plannen maken het mogelijk dat initiatiefnemer samen met zijn kinderen op het perceel kan blijven wonen. Op dit moment is reeds sprake van een inwoonsituatie in een bijgebouw. Middels dit bestemmingsplan kan daar een volwaardige tweede woning van gemaakt worden, waar tot in lengte van jaren gebruik van kan worden gemaakt.

1.5 De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, toch is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Zwarte Water. De geluidsbelasting op de woning is maximaal 53 dB(A). De voorkeursgrenswaarde is gesteld op 50 dB(A). Beperkt afwijken hiervan is mogelijk met een hogere waardebesluit voor geluid. Afwijken mag enkel wanneer het treffen van maatregelen aan de bron en in de overdracht op bezwaren stuiten, dat is in deze situatie het geval. Het is nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen van 53 dB(A) voor de woning. Beide besluiten hebben gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegen.

Aangezien het een nieuwbouwwoning betreft is de geluidreductie van de woning zelf erg goed. Dit betekent dat binnen in de woning wel wordt voldaan aan de waarde van 35 dB(A) L_{den} industrielawaai. Maatregelen ten aanzien van de bouw van de woning zijn daarom niet nodig. Een goed woon- en leefklimaat kan hiermee worden geborgd.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit plan.

Middeleninzet

In het grondexploitatiedeel 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 Stenendijk 2 te Hasselt 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 'Stenendijk 2, Hasselt' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0086-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. 28 maart 2023;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Stenendijk 2, Hasselt' 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 'Stenendijk 2, Hasselt', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0086-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 20 april 2023.

de griffier,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

ing. E.J. Bilder