

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 7 december 2023
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.
Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling
Voor informatie: Anouk van Ginkel, telefoonnummer 14 038, a.vanginkel@zwartewaterland.nl
JOIN-nr.: 20.651

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden' met bijlagen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden'

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0088-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. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0088-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. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

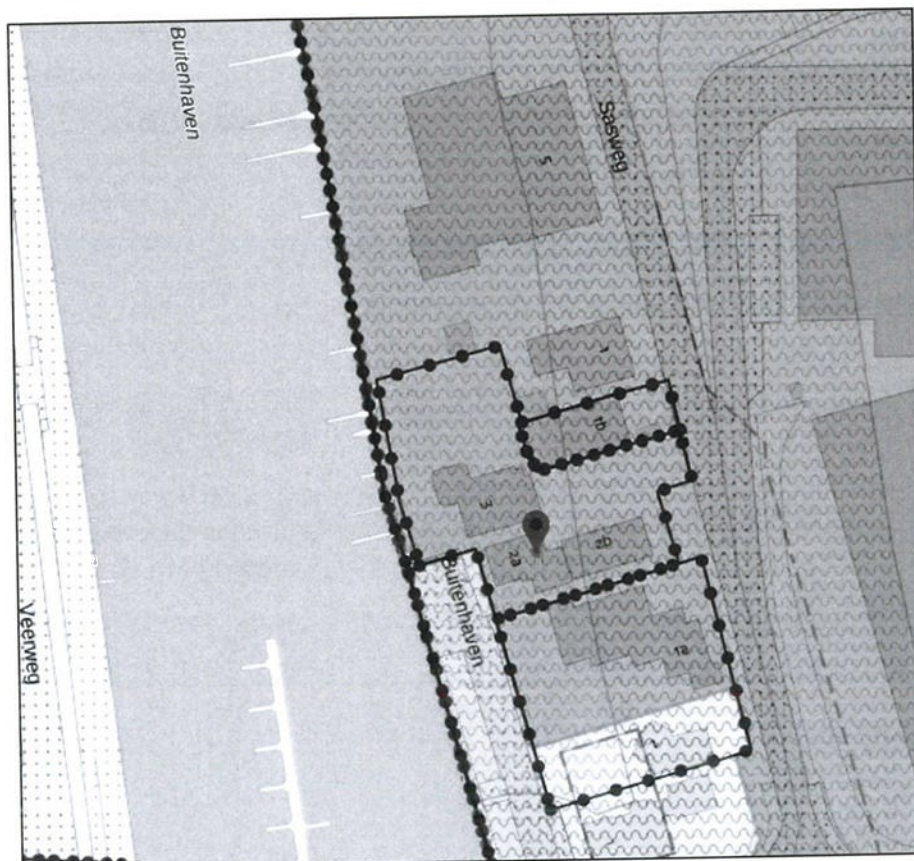
Voor de herbestemming van de percelen aan de Buitenhaven 2a en 3 in Genemuiden is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de percelen van "Bedrijf" naar "Wonen". Feitelijk zijn er geen veranderingen. De wijziging ziet enkel op het aanpassen van het planologisch regime, waarbij van belang is te noemen dat het bijgebouw bij de woning Buitenhaven 2a buiten het bouwvlak komt te liggen en de bouwvlakken de contouren van de woningen volgen. De ruimtelijke impact is nihil. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

Aanleiding

Aan de Buitenhaven 2a, 2b en 3 bevinden zich twee voormalige bedrijfswoningen die al jaren regulier bewoond worden. Nummer 2b was in het verleden een schuur met een eigen huisnummer, die dezelfde eigenaar heeft als de woning op 2a en daar bovendien tegenaan gebouwd is. Het huisnummer van de schuur is inmiddels ingetrokken. De woningen hebben de bestemming "Bedrijf". Woningen op gronden met de bestemming "Bedrijf" mogen bij recht niet particulier bewoond worden. Voor verschillende voormalige bedrijfswoningen in de directe omgeving is de planologische transitie al ingezet. De wens is om ook de bestemming van de woningen aan de Buitenhaven 2a, 2b en 3 te

wijzigen van "Bedrijf" naar "Wonen". De schuur op voormalig nummer 2b komt buiten het bouwvlak te liggen en maakt als zodanig geen deel uit van de hoofdbebouwing.

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



Figuur 1 Uitsnede verbeelding



Figuur 2 Toekomstige planologische situatie

Op 6 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, 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.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden' wordt er enkel een andere bestemming van toepassing op het perceel. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwbouw. De twee woningen zijn al langere tijd in gebruik als particuliere woning en de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Deze transformatie heeft dus in het verleden al plaatsgevonden en levert nu feitelijk geen wijzigingen op. Bovendien zijn de woningen al niet (meer) als dienstwoning aan een bedrijf verbonden. De woningen moet dus reeds beschermd worden tegen de bedrijfsfuncties in de omgeving. Deze planologische wijziging beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aldus niet.

1.2 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 Buitenhaven 2a/b-3 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.

In het kader van eventueel kostenverhaal in de vorm van planschade is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten.

Kantttekeningen

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

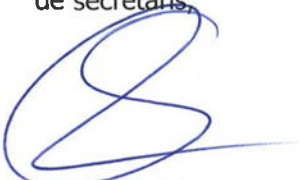
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeentebblad, in de Stadscoerier en op onze website. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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.

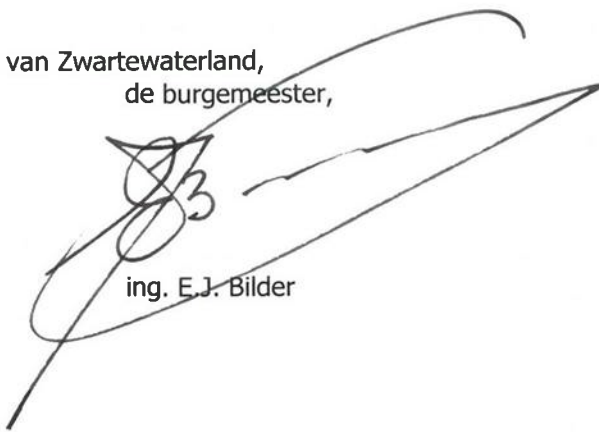
Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,



S. van der Zwaag

de burgemeester,



ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Buitenhaven 2a en 3 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 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0088-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. 14 november 2023;

Gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

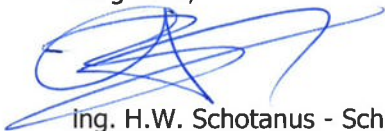
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.2.3 en 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitenhaven 2a/b-3, Genemuiden', zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0088-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. Geen exploitatieplan vast te stellen.

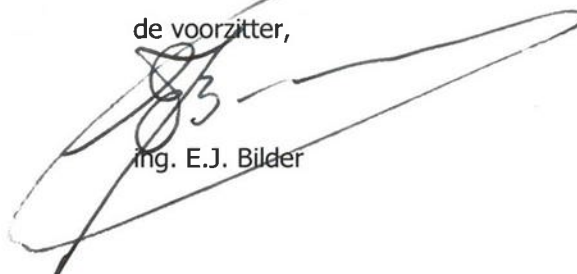
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 7 december 2023.

de griffier,



Ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



Ing. E.J. Bilder

