

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1019816

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan: Kerkweg 41b, Everdingen

Vergaderdatum raad: 12 december 2023

Geheim: Nee

Steller: Michel van der Gun

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Kerkweg 41b, Everdingen' en met de planidentificatie NL.IMRO.1961.BPEVKerkweg41b-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 22 december 2022;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de wensen van de initiatiefnemer. Deze zijn niet in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan 'landelijk gebied'.

Het is de wens van de initiatiefnemer om de bestaande bedrijfswoning te gaan bewonen als volwaardige woning (t.b.v. één wooneenheid).

Het college van Vijfheerenlanden heeft op 3 november 2022 onder mandaat besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling, aangezien het planinitiatief voorziet in een kleinschalige omzetting naar wonen, waarbij een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 augustus 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Beoogd effect

Het planologisch gezien herbestemmen van een bedrijfswoning naar één woning, volgens een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Een woonbestemming is passend op deze locatie.

Het voorgestelde plan voorziet in een planologische omzetting (lees: het gebruik) van een



bedrijfswoning naar een burgerwoning, binnen de bestaande bebouwing. Dit is passend in het landelijk gebied omdat een bedrijfsbestemming gezien wordt als een stedelijke functie, net als de bestemming 'wonen'.

De naastgelegen bedrijfsbestemming wordt dusdanig beperkt, dat het uitgesloten is om een nieuwe bedrijfswoning op te richten. Daarnaast voorziet het voorgestelde plan in een groenbuffer van 10 meter (bestemming tuin), om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan milieutechnisch te waarborgen - ofwel de afstand van de bedrijfsbestemming tot aan de woning. In de bestemming 'tuin' wordt het uitgesloten om eventuele vergunningsvrije bebouwing op te richten, door middel van de volgende aanduiding: specifieke vorm van tuin uitgesloten - vergunningsvrije bijgebouwen. Tenslotte voldoet het plan aan de vastgestelde parkeernormen.

1.2 De bestuurlijke vooroverleg partners hebben hiertegen geen bezwaar

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Omgevingsdienst regio Utrecht, Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, het Waterschap Rivierenland en andere vooroverlegpartners. Er zijn enkele opmerkingen ingediend, deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden vastgesteld .

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is voor het plan een overeenkomst gesloten, de overeenkomst is op 11 juli 2023 door beide partijen ondertekend. Hiermee is het kostenverhaal van de door de gemeente te maken kosten verzekerd. Het voorgaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Risicoparagraaf

1.1 Veranderingen in de omgeving zijn niet door iedereen gewenst en kunnen leiden tot bezwaren.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep ingesteld worden. Dit beroepsrisico is zeer gering, aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het plan.

3.1 Er kunnen kosten en financiële risico's met dit plan verbonden zijn.

De legalisatie van het bestemmingsplan vindt voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats. De gemeente loopt zodoende geen risico's bij deze ontwikkeling.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.



Financiële paragraaf

Het betreft een plan dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Op 10 juli 2023 is er een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer over vergoeding van gemeentelijke kosten en afwenteling van planschade. Op deze manier zijn de kosten verzekerd.

Participatieparagraaf

De initiatiefnemer heeft het plan in de nabije omgeving kenbaar gemaakt, verder is het bestemmingsplan via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt.

Duurzaamheidsparagraaf

Het gaat in deze situatie slechts om het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt niet ge- of verbouwd, enkel het gebruik verandert. Daarnaast wordt er een groenbuffer met zowel boom- als struikvormers, dat bijdraagt aan de biodiversiteit, van 10 meter breed gerealiseerd tussen de bedrijfs- en woonbestemming. Met als gevolg dat er op deze locatie verharding gereduceerd wordt.

Communicatieparagraaf

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

L.J.C. (Léon) Huberts

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

1. Bestemmingsplan bijlage regels - Kerkweg 41b, Everdingen
2. Bestemmingsplan bijlage toelichting - Kerkweg 41b, Everdingen
3. Bestemmingsplan regels - Kerkweg 41b, Everdingen
4. Bestemmingsplan toelichting - Kerkweg 41b, Everdingen
5. Bestemmingsplan verbeelding - Kerkweg 41b, Everdingen

