

Collegevoorstel

Zaaknummer 1173804

Onderwerp:

Vaststelling gewijzigd wijzigingsplan Geer 33 Nieuwland

Betrokkenheid raad: Informeren via besluitenlijst

Betrokkenheid pers: Informeren via besluitenlijst

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Steller: Sander de Kluijver

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Datum collegebesluit: 09-07-2024

Beslispunten

1. De 'Nota beantwoording van zienswijze' vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan met de plannaam 'Geer 33' en met de planidentificatie NL.IMRO.1961.WPNIGeer33-VA01 met de bijbehorende bestanden conform de 'Nota beantwoording zienswijze' gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
3. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 7 april 2023;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Met de principe-uitspraak van januari 2023 (PV-2022-000725) is ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan op het perceel Geer 33 te Nieuwland. Het plan voorziet in de wijziging van de, binnen het bouwvlak aanwezige, bestemming 'Agrarisch' naar een woonbestemming met twee bouwvlakken, een tuinbestemming en agrarische bestemming. De bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning wordt gehandhaafd als reguliere burgerwoning. Er worden twee (geschakelde) woningen gebouwd in het westelijke bouwvlak (ter plaatse van de te slopen stal).

Medewerking aan het plan is mogelijk via in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik' opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.6.5 'Wijzigingsbevoegdheid naar meerdere woningen'.



Het voorliggende wijzigingsplan plan maakt de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze'. Eveneens is er één ambtshalve wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze, de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en de ambtshalve wijziging zijn samengevat in de 'Nota beantwoording zienswijze'. Het college B&W wordt gevraagd om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

- goede ruimtelijke ordening
- toekomstbestendige transformatie voormalig agrarische bedrijfsperceel
- planologisch mogelijk maken van één vrijstaande woning en twee aaneengeschakelde ruimte-voor-ruimte woningen met bijgebouw

Argumenten

1.1 De "Nota beantwoording van zienswijze" geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De inzagetermijn heeft geleid tot één zienswijze. Deze is beantwoord in de "Nota beantwoording van zienswijze", de Nota is bijgevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aan te passen, de doorgevoerde aanpassingen zijn samengevat in de "Nota beantwoording zienswijze".

1.2 De ambtshalve voorgestelde wijziging verbetert de kwaliteit van het plan en maakt deze overeenkomstig huidige regelgeving

De wijzigingen zijn redactioneel en/of ondergeschikt van aard, er is geen sprake van een ander plan. Hierdoor is het opnieuw terinzage moeten leggen van het ontwerpbestemmingsplan niet aan de orde. De ambtshalve wijzigingen zijn samengevat in de "Nota beantwoording zienswijze".

2.1 Een woonfunctie op deze locatie is een passende vervolgfunctie

Voorliggend wijzigingsplan voldoet grotendeels aan de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.6.5 van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. Er zijn strikt genomen te weinig slooppeters voor twee ruimte-voor-ruimte woningen. Echter het totaalplaatje en de zorgvuldige landschappelijke inpassing zijn genoeg aanleiding geweest om het plan doorgang te laten vinden. Op deze wijze krijgt de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende vervolgfunctie. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

2.2 De bestuurlijke 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 ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, de VRU, het Waterschap Rivierenland en andere vooroverlegpartners. Met de aanpassing in het inrichtingsplan en de wijzigingen in de verbeelding en de regels is gehoor gegeven aan de zienswijze van de provincie Utrecht.

2.3 De beoogde ontwikkeling vormt milieutechnisch geen belemmering

Het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeken zijn integraal getoetst op de milieutechnische uitvoerbaarheid en zijn door de gemeente en de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODrU) voor akkoord beoordeeld.

3.1 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.

4.1 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 6 november 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

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

Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Er is een zienswijze ingediend, deze is beantwoord conform de 'Nota beantwoording van zienswijze'. De behandeling van de beantwoording heeft in samenspraak met de provincie Utrecht geleid tot een aanpassing van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De verwachting is dat daarmee de zienswijze naar tevredenheid beantwoord is. Het is onwaarschijnlijk dat er een beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

2.2 Het plan wijkt gedeeltelijk af van de wijzigingsbepaling uit de wijzigingsbevoegd v.w.b. de sloopmeters



Strikt genomen voldoet voorliggend wijzigingsplan niet aan de hoeveelheid vereiste sloopmeters van bedrijfsgebouwen uit de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.6.5 van 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. Echter in combinatie met de sloop van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de sanering van overtollige oppervlakteverharding ziet de gemeente Vijfheerenlanden genoeg aanleiding/reden om twee ruimte-voor-ruimte woningen toe te staan 'in ruil voor' de sloopmeters. De twee woningen worden geschakeld gerealiseerd met een inpandige berging. Dat betekent strikt genomen dat het college B&W niet bevoegd is het plan vast te stellen. Het kan voorkomen dat gedurende de zienswijzeperiode of beroepsperiode deze afwijking wordt aangegrepen als bezwaargrond en alsnog richting de raad moet voor vaststelling als bestemmingsplan met alle vertraging van dien. Het is onwaarschijnlijk dat er nog beroep wordt ingediend laat staan dat het betrekking heeft op dit procedurele aspect. De initiatiefnemer is via de gemachtigde op de hoogte gesteld van dit risico en de mogelijke gevolgen ervan.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Vervolg

De provincie Utrecht zal schriftelijk geïnformeerd worden over de 'Nota beantwoording van zienswijze'.

Indien het college het wijzigingsplan vaststelt zal het vaststellingsbesluit op wettelijke voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Vervolgens zal het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen voor beroep. Indien er in deze periode geen beroep wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt ingediend zal het wijzigingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk in werking treden.

Financiële paragraaf

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Ook eventuele planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Dit betekent dat voor de gemeente aan dit plan geen kosten en financiële risico's zijn verbonden, behoudens de kosten voor het begeleiden en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Deze kosten worden volgens de vastgestelde legestarieven uit de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Participatieparagraaf

Duurzaamheidsparagraaf

Er worden oude agrarische opstallen gesloopt en delen van de oppervlakteverharding gesaneerd. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing en oppervlakteverharding af en komt er grasland of beplanting voor in de plaats. Er is een realisatie- en instandhoudingsverplichting opgenomen voor het landschappelijke inpassingsplan, zodat de ingrepen op een duurzame



wijze worden gerealiseerd en gewaarborgd. Zodoende wordt geborgd dat de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd én duurzaam in stand wordt gehouden.

De nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd en conform de BENG-eisen uit het BBLgebouwd.

Communicatieparagraaf

Het wijzigingsplan zal volgens de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Betreft het een beleidsregel of verordening

Besluit college

Het college besluit conform het voorstel.

Bijlagen

Bijlage 1 akoestisch onderzoek Geer 33 Nieuwland.pdf (original), Bijlage 2 Quickscan Wnb Geer 33 te Nieuwland.pdf (original), Bijlage 3 Aeriusberekening Geer 33 Nieuwland incl. bijlagen.pdf (original), Bijlage 4 bodemonderzoek Geer 33 Nieuwland, april 2023, LingeM BV.pdf (original), Bijlage 5 Watertoets.pdf (original), Bijlage bij de regels 1 te slopen bebouwing en verharding.pdf (original), Bijlage bij de regels 2 Landschappelijk inpassingsplan.pdf (original), Bijlage bij de regels 3 Stedelijke zones.pdf (original), Collegevoorstel Vaststelling gewijzigd wijzigingsplan Geer 33 Nieuwland.docx (original), Nota beantwoording zienswijze (definitief).pdf (original), Regels (1).pdf (original), Toelichting.pdf (original), Verbeelding (1).pdf (original)

