



Zaaknummer	2021-0014038
Agendanummer	9.2
Datum vergadering	Maandag 12 april 2021 om 20:00 uur
Aan	Gemeenteraad
Betreft	Vaststelling bestemmingsplan Rijksstraatweg 42b e.o.
Portefeuillehouder	R.J. Lafleur
Vertrouwelijk:	Nee

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.'
2. Het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.' bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen onder planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp24RvRRijksstraat-3001 met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK).
3. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Beknopte samenvatting

Voor het saneren van tuinbouwkassen op het perceel Rijksstraatweg 42b mogen in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling vijf woningen worden gebouwd. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp daarvan heeft ter inzage gelegen. Aan de orde is nu de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Inleiding

Een verzoek is ingediend voor de bouw van vijf woningen op het perceel Rijksstraatweg 42b. Op het perceel staat nu nog agrarische bedrijfsbebouwing. In het kader van de zogenoemde Ruimte voor Ruimteregeling wordt deze agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt om de woningen mogelijk te maken en een kwaliteitsverbetering in het landschap te krijgen. Het plan omvat de bouw van vijf woningen en het herbestemmen van twee bestaande bedrijfswoningen op het perceel. Daarvoor wordt de aanwezige kassen en bedrijfsbebouwing van in totaal 23.900m² gesloopt. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en daarop zijn zienswijzen binnengekomen. Aan de orde is het vast te stellen van het bestemmingsplan met inachtneming van de zienswijzen.

Beoogd effect

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied door sanering van kassen.

Argumenten

1. Het plan past binnen het gewenste beleid van sanering van kassen in het buitengebied

Een van de doelstellingen van de gemeente is het verbeteren en behouden van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze landschappelijke kwaliteit zit in de openheid van het buitengebied. Om die openheid terug te brengen streeft de gemeente naar het saneren van overbodige kassen en agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van IJsselmonde. Het slopen van kassen wordt in dat beleid gecompenseerd door beperkte woningbouw toe te staan. Dit beleid vloeit voort uit de zogenaamde provinciale Ruimte voor Ruimte regeling waarbij de provincie ernaar streeft om overbodige kassen en bedrijfsbebouwing te saneren en ruimte te bieden voor beperkte woningbouw. Deze Ruimte voor Ruimte regeling hanteert het uitgangspunt dat per 5000m² te slopen kassen en/of 1000m² bebouwing één woning mag worden gebouwd. De sloop van de aanwezige kassen en overige bedrijfsbebouwing van in totaal 23.900m² maakt op basis van dat beleid de bouw van vijf extra woningen mogelijk. Daarmee past het plan in zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

2. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk vanwege strijdigheid met het huidige bestemmingsplan

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' en heeft daarin een agrarische bestemming. Het bouwen van woningen is niet toegestaan. Om de sanering van de kassen en de bouw van woningen mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd van agrarisch naar Wonen. Ook moeten de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar de bestemming wonen.

3. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Voor de stedenbouwkundige invulling van het perceel met woningen is door de gemeente een kavel paspoort opgesteld. Dit kavel paspoort geeft aan op welke wijze de woningen worden ingepast in het gebied en welke functies op het perceel kunnen worden ingepast. Dit kavel paspoort maakt deel uit van het bestemmingsplan.

4. op het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021.

Gedurende de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen; een betreft het verzoek tot het verplaatsen van het bouwvlak en uitbreiding van de woonbestemming. Dit voor een optimale indeling van het woonperceel. Voorgesteld wordt deze gedeeltelijk over te nemen. Een tweede zienswijze betreft het waarborgen van de veiligheid in verband met de ligging van de gasleiding. Het verzoek is om in het bestemmingsplan op te nemen dat geen verharding wordt aangebracht boven de gasleiding zonder instemming van de leidingbeheerder. Voorgesteld wordt deze zienswijze over te nemen en dit te verwerken in het bestemmingsplan.

5. Er is geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor waarop een bestemmingsplan is voorgenomen. Uw raad kan hiervan afwijken als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten die geaard gaan met het mogelijk maken van het plan, te verhalen. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig en wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Aan dit voorstel zitten geen kanttekeningen.

Consequenties van het voorstel

Begrotingswijziging

Nee

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen maakt onderdeel uit van het plan en gestreefd wordt om natuurinclusief te bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de natuurwaarden.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst is voorzien in het kostenverhaal op basis van de Grex-wet. De exploitatiebijdrage en de planschadevergoedingsregeling zijn in deze overeenkomst overeengekomen.

Juridisch

Het vaststellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen. Dit heeft gepubliceerd gestaan in de Brug, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

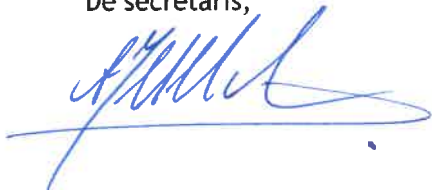
Vervolgstappen

Planning van de vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd, samen met het vaststellingsbesluit. Het besluit staat open voor beroep bij de Raad van State

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



A.J.M. Martens

De burgemeester,



J. Heijkoop

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, voorstelnr. 2021-0014038

besluit:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.'
2. Het bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.' bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen onder planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp24RvRRijksstraat-3001 met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK).
3. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 12 april 2021

De griffier,



G.H. Logt

De voorzitter,



J. Heijkoop