

B & W - besluit

Gelet op artikelen 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht;

1. Het 5e wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied, locatie Langeweg 478 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het besluit hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vanwege railverkeerslawaaï (spoorlijn Rotterdam-Dordrecht) en industrielawaai (gezoneerd industrieterrein Kijfhoek) vast te stellen, omdat gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend.

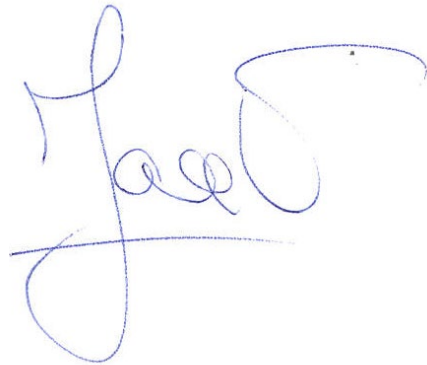
Zwijndrecht, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Zwijndrecht,

De secretaris,



De locoburgemeester,



Toelichting

Inleiding

De eigenaar van het perceel Langeweg 478 te Heerjansdam heeft een verzoek ingediend om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.2 in het bestemmingsplan Buitengebied, de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening gronden met een agrarische bestemming, onder voorwaarden, kunnen wijzigen in Wonen-1.

Door het saneren van de aanwezige tuinbouwkas met een oppervlak van circa 12.300 m², een hiermee verbonden bedrijfsruimte van circa 400 m² en het bassin, wordt het agrarisch bedrijf aan de locatie Langeweg 478 beëindigd. De 2,9 bouwrechten, waar de eigenaar na voornoemde sloop aanspraak op kan maken op grond van de ruimte voor ruimte regeling, worden verkocht aan een projectontwikkelaar en in de gemeente Ridderkerk ingezet om nieuwbouwwoningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming.

Aangezien deze plannen in strijd zijn met het bestemmingsplan is er door initiatiefnemer verzocht om wijziging van het bestemmingsplan conform de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.2, van bestemmingsplan Buitengebied.

Eerdere besluitvorming

Eerder is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Hierna is door het college 4 keer gebruik gemaakt van de bevoegdheid om tot wijziging te besluiten. Het college heeft nu voor de 5e keer besloten medewerking te verlenen aan een wijziging en heeft tevens besloten tot het nemen van een besluit hogere grenswaarden, nodig voor het kunnen realiseren van de met de wijziging beoogde burgerwoning. Met initiatiefnemer is tevens een anterieure overeenkomst afgesloten.

Beoogd effect

Het doel van onderhavig bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit is om de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Langeweg 478 te Heerjansdam mogelijk te maken.

Argumenten

1. Voorliggend wijzigingsplan vast te stellen

Het agrarisch bedrijf aan de Langeweg 478 wordt beëindigd.

Op grond van artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied, kan het college de Agrarische bestemming onder voorwaarden wijzigen in Wonen-1.

De wijziging voldoet aan de geldende voorwaarden, zoals blijkt uit de toelichting van het bijgevoegde wijzigingsplan (bijlage 1).

2. Vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder is noodzakelijk

De burgerwoning is gelegen aan de Langeweg en nabij de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht en gezoneerd industrieterrein Kijfhoek. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hiervoor genoemde geluidsbronnen een geluidbelasting veroorzaken die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden moet in verband met de aanwezige geluidsbronnen een hogere waarde worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde (bijlage 4) heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ingediend, waardoor het college kan besluiten tot vaststellen van hogere waarden.

3. Voor het vastleggen van verhaal kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten

De kosten zijn anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Ingevolge het bepaalde in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening 'grondexploitatie' dient voor onderhavig wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de kosten zijn geregeld inzake de ambtelijke uren voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van het wijzigingsplan. In de anterieure overeenkomst is tevens de afwenteling van planschade opgenomen.

4. Het vaststellen van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college

Het vaststellen van dit wijzigingsplan is een bevoegdheid die voorbehouden is aan het college van burgemeester en wethouders op grond van het bestemmingsplan Buitengebied, artikel 3.6.2.

Kantttekeningen

N.v.t.

Extern draagvlak

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en is voorgelegd aan de overlegpartners. Er zijn geen zienswijzen of opmerkingen binnengekomen die leiden tot wijzigingen/aanpassingen van het plan. Ambtshalve zijn enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht.

Duurzaamheid

Met de glassanering wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en ontstaat er een nieuwe, duurzame inrichting van de leefomgeving.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na positieve besluitvorming zullen de volgende stappen uitgevoerd gaan worden:

- kennisgeving van de vaststelling van het wijzigingsplan en het besluit hogere grenswaarden in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van De Brug;
- terinzagelegging van het wijzigingsplan en het besluit hogere grenswaarden. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de internetsite van de gemeente en via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>).

Communicatie/publicatie/participatie

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal bekend worden gemaakt wanneer het wijzigingsplan en het besluit hogere grenswaarden zijn vastgesteld.

Personeel/organisatie/SCD

Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is tot stand gekomen in een nauwe samenwerking met Imming Omgevingsmanagement en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Financiën

De uitvoering van het plan geschiedt volledig op kosten en risico van initiatiefnemer. Hiervoor is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.