

Raadsvoorstel



Datum Raad
25 juni 2020

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR2000043

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 268"

Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan "Noordeindseweg 268", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0191-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 20 februari 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 1 oktober 2013 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen voor de herontwikkeling met maximaal drie woningen voor het perceel aan de Noordeindseweg 268. Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd. De opstallen, bestaande uit een woning, aangebouwde bedrijfsopstallen en twee vrijstaande bedrijfsopstallen zijn nog aanwezig. De bouw van drie woningen (inclusief afbraak en nieuwbouw van de bestaande woning) was alleen mogelijk onder de voorwaarde dat de woningen worden geclusterd ter plaatse van de situering van de bestaande woning en aangebouwde bedrijfsopstallen. Tevens dient de groenstructuur aan de zijde van de Noordeindseweg en de ruimte op het overige deel van het terrein behouden te blijven. Daarnaast is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' de bouw van de woningen niet toegestaan, waardoor het bestemmingsplan herzien moet worden.

De initiatiefnemers hebben een inrichtingsplan aangedragen dat voldoet aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit. Het inrichtingsplan vormt de basis van het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan is tevens opgenomen in de anterieure overeenkomst en gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan om de randvoorwaarden juridisch te borgen.

Van 13 maart t/m 23 april 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. We stellen ook geen ambtelijke wijzigingen voor.

Financiële consequenties

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van de exploitant.

Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- Publiceren we de beroepstermijn van zes weken in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- Stellen we de overlegpartners elektronisch in kennis.

Bij geen beroep is het bestemmingsplan (en de door het college vastgestelde hogere waardenbesluit) na de beroepstermijn onherroepelijk (augustus 2020).

Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Op 11 april 2019 hebben initiatiefnemers een informatieavond georganiseerd voor de burens aan de Noordeindseweg. De avond is druk bezocht en enthousiast ontvangen door de meeste bewoners. De bewoners zijn blij dat de oude vervallen boerderij wordt vervangen door drie nieuwe woningen. De zorg van de meeste bewoners was het vrije uitzicht waar zij momenteel op uit kijken of deze nog behouden zou blijven. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft dat perceel de bestemming 'Agrarisch-Weide'. Deze bestemming is aangehouden in de planvorming, maar met minder bebouwingsmogelijkheden dan nu is toegestaan. Hierdoor is geborgd dat het bestaande vrije uitzicht van de burens behouden blijft.

De twee directe burens (Noordeindseweg 270 en 272) hebben hun zorgen geuit over het uitzicht vanaf hun tuin/veranda. De buurman op nr. 270 heeft bezwaren gemaakt tegen de begrenzing van de achtertuin van de kopwoning vanwege privacy. Initiatiefnemers hebben met de burens afspraken gemaakt over de begrenzing van de achtertuin en de hoogte van de schutting. Deze afspraken zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Hierdoor is zowel het uitzicht als de privacy geborgd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraak-reacties ontvangen. Er zijn ook geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Recent hebben de initiatiefnemers het ingediende bouwplan met de twee directe burens besproken. De burens hebben aangegeven in te stemmen met de bouwplannen.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn op basis van het kader Duurzame Gebieds Ontwikkeling (DGO) maatregelen vastgelegd over de thema's energie, circulaire grondstoffen en klimaat adaptatie. De woningen worden Nul-op-de-meter-woningen die hoger scoren op de norm Milieu Prestatie Gebouwen ten opzichte van het bouwbesluit. Ook zal er sprake zijn van groene erfinrichting. De inrichtingsmaatregelen zijn vastgelegd in een inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Noordeindseweg 268" (T20.04395) (zonder bijlagen bij de toelichting)
2. Bijlagen bij de toelichting (T20.04511) (geplaatst in de iBabs map Stukken met persoonsgegevens)

Toelichting

Inleiding

Zie samenvatting.

Beoogd maatschappelijk effect

Uitvoering geven aan het principebesluit en een ruimtelijk kwalitatieve inpassing van drie woningen op het perceel waar nu vervallen agrarisch opstallen staan.

De kernargumenten

1.1. Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt een ruimtelijk kwalitatieve inpassing van drie woningen mogelijk. Het plan is voorbereid met de stedenbouwkundige. Er zijn geen planologische relevante bezwaren tegen vaststelling van dit plan.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Ook stellen we geen ambtshalve wijzigingen voor.

2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat er geen sprake is van een bouwplan.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Raadsbesluit



Datum Raad
25 juni 2020
Registratienummer
BR2000043

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 268"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat

- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg 268" van 13 maart t/m 23 april 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat de ter inzage legging op 12 maart 2020 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven te worden;
- het bestemmingsplan "Noordeindseweg 268" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- artikelen 3.1 en verder en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 268”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0191-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 20 februari 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020.

de griffier,



drs. Marijke Walhout