

Raadsvoorstel

Opsteller

Scheppers, Luuk

Vergadering van

10 januari 2023

Kenmerk

Z/22/053566 / D/22/081456

Portefeuillehouder

Ivo ten Hagen

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Willeskop 144a, Oudewater"

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische grondslag voor het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Willeskop 144a. Dit perceel ligt in het landelijk gebied van Oudewater, in een bebouwingslint met meerdere woonbestemmingen.

Aan deze ontwikkeling wordt meegewerkt omdat het een aanzienlijke kwaliteitsverbetering oplevert. Het perceel werd eerder voor een agrarisch-fruitteeltbedrijf gebruikt. De bestaande opstallen en verharding geven het perceel een rommelige uitstraling. Met de bestemmingswijziging worden deze opstallen en verharding verwijderd. Daarvoor in de plaats komt een woonhuis en een bijgebouw en deze gebouwen zullen groen worden ingepast overeenkomstig de woonpercelen in de directe omgeving. Per saldo zal er minder bebouwing en verharding op het perceel aanwezig zijn en tezamen met de beoogde groene inpassing zal de nieuwe situatie ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren.

De direct omwonenden die uitkijken op het perceel zullen ook van deze kwaliteitswinst profiteren. De nieuwe woning zal daarnaast minimale invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving hebben. De woning komt op enige afstand van de omliggende woningen te liggen en zal met groen worden afgeschermd.

Het nieuwe bestemmingsplan is nodig omdat de ontwikkeling niet in het huidige bestemmingsplan past. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop', vastgesteld op 4 juli 2011. Volgens het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Op deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 30 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oudewater ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Willeskop 144a, Oudewater". Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 13 september 2022 en heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 september 2022 tot en met 25 oktober 2022. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn is één zienswijze van netbeheerder Stedin ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze betreft echter geen bezwaar, maar het verzoek om bij de uitvoeringswerkzaamheden zorgvuldig om te gaan met een nabijgelegen (kabel)verbinding.

De raad besluit

1. In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan "Willeskop 144a, Oudewater";
2. Het bestemmingsplan "Willeskop 144a, Oudewater" met planidentificatie NL.IMRO.0589.BPWilleskop144a-ON01, bestaande uit regels, toelichting en een verbeelding met bijlagen, ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Beoogd effect

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van één woning.

Argumenten

1. *Instemmen met de nota van zienswijzen*

Gedurende de zienswijzentermijn is er één zienswijze ingediend. Op deze zienswijze wordt in de bijgevoegde nota van zienswijzen ingegaan.

2. *Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen*

2.1 De ontwikkeling is passend op deze locatie en levert ruimtelijke kwaliteitswinst op. Zie de inleiding van dit raadsvoorstel;

2.2 De zienswijze is van netbeheerder Stedin en betreft geen bezwaar, maar een verzoek om bij de uitvoeringswerkzaamheden rekening te houden met een nabijgelegen (kabel)verbinding van regionaal belang. De initiatiefnemer heeft dit toegezegd. Zie ook de bijgevoegde nota van beantwoording.

3. *Geen exploitatieplan vereist*

In artikel 6.12 Wro is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen, mits de kosten niet anderszins zijn verzekerd. Volgens artikel 6.2.1 onder a Bro is de bouw van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval zullen door middel van de leges de plankosten in rekening worden gebracht. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Kanttelingen

Proces

In de voorfase heeft initiatiefnemer de direct omwonenden (Willeskop 142A, 144 en 97) over het plan geïnformeerd. Er zijn toen geen bezwaren aangegeven. Het plan wordt als een kwaliteitsverbetering gezien. De direct omwonenden zijn daarna van de voortgang van het plan op de hoogte gehouden.

Na de voorfase heeft een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Zoals gezegd is er één zienswijze ingediend.

Aangezien deze zienswijze eigenlijk aandachtspunten voor de uitvoeringsfase zijn i.v.m. de ligging van een (kabel)verbinding en initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de (kabel)verbinding rekening wordt gehouden, is de zienswijze verder niet van invloed op het plan dat nu voorligt. Zie in dit kader ook de reactienota.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor deze procedure zijn gedekt uit de leges.

Uitvoering

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan in de IJsselbode, Het Gemeenteblad (digitaal) en op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd, waarna het voor zes weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op worden gepubliceerd, waarna het voor zes weken ter inzage ligt en er beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. De indiener van de zienswijzen zal hier ook over worden geïnformeerd.

Samenhang met eerdere besluitvorming

N.v.t.

Bijlagen

1. D/22/081154 – Bestemmingsplan verbeelding
2. D/22/081155 – Bestemmingsplan regels
3. D/22/081156 – Bestemmingsplan toelichting
4. D/22/081157 – Huidige situatie
5. D/22/081159 – Nieuwe situatie
6. D/22/081160 – Zienswijze Stedin
7. D/22/081162 – Reactienota zienswijzen
8. D/22/084697 – Raadsbesluit vaststelling