

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oudendijk 4 te Woudrichem

Samenvatting

Voor het adres Oudendijk 4 in Woudrichem ligt een plan voor de bouw van één vrijstaande woning. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dit bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vanuit de omgeving is één zienswijze ingediend. De zienswijze is zorgvuldig beantwoord en heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Voorstel

1. De "Nota van zienswijzen" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Oudendijk 4 te Woudrichem" (NL.IMRO.1959.WouBP027Oudendijk4-VG01) vaststellen;
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 Wro vaststellen, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst voldoende is veilig gesteld.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens op zijn perceel, kadastraal bekend WDCoo - D – 1900, één vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 april 2020 tot en met woensdag 20 mei 2020 ter inzage gelegen. Door de direct omwonenden is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer plaatsgevonden. Tussen beide partijen is overeenstemming bereikt, waardoor enkele aanpassingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Een korte samenvatting van de zienswijze en wijzigingen staat onder het kopje "aanpak, proces en planning" beschreven.

Beleidskader

Op grond van artikel 3.8 van de Wro moet de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld bestemmingsplan wat zorgvuldig is voorbereid.

Argumenten

- 1.1 De ontvangen zienswijze is samengevat in de "Nota van zienswijzen" en voorzien van een reactie. De ontvangen zienswijze is zorgvuldig

Datum voorstel

21 oktober 2020

Kenmerk

D2020-07-008623 / 2019-022089

Opgesteld door

Thijmen Verschure

Telefoonnummer

0183-516827

Team

Team Omgeving & Vastgoed

Portefeuillehouder

S.R. Sheikkariem

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100
E info@gemeenteAltena.nl

beoordeeld en beantwoord. Er kan ingestemd worden met de “Nota van zienswijzen”. Dit document is onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Het informele traject van vooroverleg en inspraak, om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen, is uitgebreid doorlopen. Op onderdelen is het ontwerpbestemmingsplan, als gevolg van de ontvangen inspraakreacties, aangepast. Ook het daaropvolgende formele traject van zienswijzen, zoals dit in de Wro is voorgeschreven, is doorlopen. Het bestemmingsplan kan nu vastgesteld worden, waarna het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gaat voor beroep.

3.1 De ontwikkeling wordt geheel gefinancierd door de initiatiefnemer. De eventuele kosten die voortvloeien uit het vaststellen van het besluit, bijvoorbeeld planschade, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is in een anterieure overeenkomst verzekerd. Ingevolge artikel 6.12 van de Wro zijn de kosten van de grondexploitatie dan ook anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom op basis van artikel 6.12 van de Wro achterwege blijven.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De ontwikkeling wordt geheel gefinancierd door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over o.a. planschade, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de kosten van de grondexploitatie dan ook anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven.

Participatieproces

Initiatiefnemer is voornemens op zijn perceel, kadastraal bekend WDCoo - D – 1900, één vrijstaande woning te realiseren. Hier is door het College van voormalige gemeente Woudrichem medewerking aan toegezegd. Destijds is het aangaan van een omgevingsdialoog niet als voorwaarde gesteld, dit is dan ook niet gedaan. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld en ter inzage gelegd. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties door omwonenden ingediend en één vooroverlegreactie door Waterschap Rivierenland ingediend. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door één omwonende een zienswijze ingediend. De zienswijze is zorgvuldig beantwoord en heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast.

Aanpak, proces en planning

In de bijgevoegde “Nota van zienswijzen” is de reactie op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op het volgende:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat zijn woongenot wordt aangetast, zijn privacy wordt aangetast, dat zijn uitzicht wordt aangetast, de inval van zonlicht op zijn perceel wordt beperkt, geen bouwhoogte van de woning is opgenomen, zijn woning in waarde daalt na realisatie van het plan, hij afziet van verder vervolgstappen als met de initiatiefnemer tot een oplossing wordt gekomen.

In de gemeentelijk reactie wordt aangegeven dat de woning binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het doorgaans aan weerszijden bebouwd bebouwingslint wordt gerealiseerd. Hierdoor is het voorstelbaar dat een woning op deze locatie wordt gebouwd. Ook zijn er momenteel diverse bebouwingsmogelijkheden op het perceel aanwezig, waardoor het toevoegen van de betreffende woning het woongenot niet onevenredig wordt aangetast. Door de beperkte bouwhoogte en de ruime afstand tussen de woning en het perceel van de indiener van zienswijze wordt de privacy niet aangetast en is de wijziging van lichtinval op het betreffende perceel minimaal. Om het uitzicht zo veel als mogelijk te waarborgen wordt de lengte van het bouwvlak met vijf meter verkleind en de breedte van het bouwvlak tot 8,5 meter beperkt. Op de verbeelding wordt een maximale bouwhoogte van zeven meter opgenomen. Het vraagstuk van planschade maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplanprocedure. Tussen de initiatiefnemer en de indiener van zienswijzen is een overeenkomst gesloten waarin op diverse aspecten aan de indiener van zienswijze tegemoet is gekomen. Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer kan instemmen met de aanpassingen van het plan onder voorbehoud dat de indiener van zienswijze afziet van verdere vervolgstappen. Het document is door beide partijen ondertekend.

Hoewel een voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk is om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Zal op basis van de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze een voorwaardelijk verplichting voor de realisatie van een groene afscheiding op de perceelsgrens in de regels worden opgenomen. Daarnaast zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen dat dakterrassen en balkons zijn uitgesloten.

Communicatie

De bekendmaking van de terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Kontakt en in de Staatscourant. Tevens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Degene die een zienswijze heeft ingediend ontvangt tevens de "Nota van zienswijzen" en wordt geïnformeerd over de mogelijkheid om tegen de beslissing van de Raad in beroep te gaan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. A.J.E. van der Werf-Bramer

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

Bijlagen

a. Nota van zienswijzen

b. Ontwerpbestemmingsplan "Oudendijk 4 te Woudrichem"

(NL.IMRO.1959.WouBP027Oudendijk4-ON01). www.ruimtelijkeplannen.nl

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Altena,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat:

het bestemmingsplan tot gevolg heeft dat één vrijstaande woning op het perceel, kadastraal bekend WDCoo-D-1900, kan worden gerealiseerd;

Het ontwerpbestemmingsplan "Oudendijk 4 te Woudrichem" vanaf 9 april 2020 tot en met 20 mei 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheden een zienswijze in te dienen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend, dat deze zienswijze is samengevat, van een gemeentelijke reactie is voorzien en in de nota van zienswijzen is verwoord, waaraan de raad zich conformeert.

besluit:

1. De "Nota van zienswijzen" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Oudendijk 4 te Woudrichem" (NL.IMRO.1959.WouBPo27Oudendijk4-VGo1) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst voldoende is veilig gesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering

van de raad van de gemeente Altena van 15 december

de voorzitter,

de raadsgriffier,

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM

drs. S.J. Peet