

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1182919
Datum: 17-04-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: S. Scholte

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Woningverplaatsing Koekoeksweg Sint-Maartensdijk"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Woningverplaatsing Koekoeksweg Sint-Maartensdijk" gewijzigd vast te stellen, ten behoeve van de woningverplaatsing aan de Koekoeksweg 6 te Sint-Maartensdijk.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Inleiding

Initiatiefnemer wenst zijn woning aan de Koekoeksweg 6 te slopen en de bouwtitel te verplaatsen naar het perceel, kadastraal bekend als gemeente Sint-Maartensdijk, sectie L, nummer 363. Dit perceel is nu bestemd voor agrarische doeleinden. Er kan dus alleen een woning opgericht worden, met een bouwtitel. Deze bouwtitel komt van Koekoeksweg 6, direct tegenover de beoogde ontwikkeling. In het wooncluster waar de locatie Koekoeksweg 6 deel van uitmaakt, zal één wooneenheid komen te vervallen, om de verplaatsing mogelijk te maken. Om toepassing te geven aan beide initiatieven, is het noodzakelijk dat een bestemmingsplan wordt opgesteld. Er is op 25 november 2023, dus voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waardoor het initiatief als bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Doelstelling

De locatie Koekoeksweg 6 ligt in een woningcluster van 5 eenheden. Deze woningen hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap. Op het perceel zelf is een verouderde, vrijstaande woning aanwezig. De onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bebouwingscluster zijn voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. De grond die vrijkomt door de sloop van de woning aan de Koekoeksweg 6, zal worden ingezet als tuin voor de naastgelegen woningen, zodat deze percelen ook meer ruimte krijgen. Hierdoor ontstaat een betere ruimtelijke kwaliteit binnen het woningcluster.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Door het verplaatsen van de woning uit het cluster, ontstaat er meer ruimte voor de omliggende woningen om het perceel te vergroten met meer tuin. De woning die nu op het perceel aanwezig is, is in slechte staat en zeer verouderd. Daarnaast komt de nieuwe locatie direct aangrenzend van het cluster gesitueerd. Zo blijft het beeld van het woningcluster bewaard.

1.2 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan geconcludeerd worden, dat in een vroeg stadium een goede participatie is gevoerd. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen, tegen deze ontwikkeling.

Kanttekeningen en effecten

1.1 De nieuwe locatie ligt dicht bij de provinciale weg

De nieuwe locatie voor de woning aan de Koekoeksweg komt dicht bij de provinciale weg te liggen, dan het bestaande wooncluster. Er kan een risico op meer geluidsoverlast op de woning zijn. Daarnaast ligt de woning meer in het zicht, ten opzichte van de weg. Echter is in de toelichting van het bestemmingsplan geconcludeerd, dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is op de nieuwe locatie. Ook zal door de verplichte landschappelijke inpassing, zoals te zien in de bijlagen van het bestemmingsplan, het zicht op de woning worden weggenomen.

Financiën

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het tweede lid van genoemd artikel is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig indien op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling en het kostenverhaal is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Geconcludeerd kan worden dat op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

Juridische gevolgen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd, waardoor een gewijzigde vaststelling noodzakelijk is. Deze wijzigingen zijn noodzakelijk om de reacties op het ontwerpplan van het Waterschap en de provincie goed af te handelen en om te voldoen aan geluidseisen voor een goed leefklimaat. De opmerkingen van de ketenpartners betreffen het volgende:

Reactie Waterschap:

- Voor het onderhoud van de sloot, moet er meer afstand zijn tussen de woning en de sloot.

Reactie provincie:

- De voorwaardelijke verplichting voor het ecologisch onderzoek is niet akkoord. Voordat het plan kan worden vastgesteld, moet er een ecologisch onderzoek worden gedaan.

De wijzigingen betreffen het volgende:

Toelichting

- Het nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd en in de toelichting verwerkt. Deze is ook als bijlage opgenomen. De provincie heeft hier ook mee ingestemd.
- De stikstofdepositierapportage is geactualiseerd en in de toelichting verwerkt.

Regels

- In de bestemming wonen is opgenomen dat de afstand tot gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtstbij gelegen) hoofdverkeersbaan met de bestemming Verkeer ten minste 15 in plaats van 20 meter dient te zijn (artikel 4.2. sub e), ten behoeve van het niet overschrijden van de 48 dB geluidsbelasting op de gevel;
- Daarnaast is opgenomen dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning 150 m² in plaats van 100 m² mag bedragen (artikel 4.2. sub f), zoals we in de gemeente nu aanhouden;
- De voorwaardelijke verplichting voor het ecologisch onderzoek is komen te vervallen, aangezien deze is uitgevoerd.

Verbeelding

- De bestemming Tuin, die is opgenomen voor de landschappelijke inpassing is aangepast. Er is nu een strook van 10 meter aan beide kanten van het perceel, in plaats van 10 meter en 5 meter, zoals in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor het onderhoud van de sloot. Dit betekent, dat de bestemming wonen ook 5 meter is verschoven.

Communicatie

Let op: hier staan geen argumenten of kanttekeningen

Vervolg

Als het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld, zal het plan ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Dit is een verplichte stap bij een gewijzigde vaststelling. De provincie heeft 6 weken de tijd om akkoord te geven op het plan. Bij akkoord, zal het plan 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na 6 weken onherroepelijk.

Bijlage(n)

1. Toelichting en Regels Bestemmingsplan Woningverplaatsing Koekoeksweg Sint-Maartensdijk
2. Verbeelding Bestemmingsplan Woningverplaatsing Koekoeksweg Sint-Maartensdijk
3. Bijlagen Bestemmingsplan Woningverplaatsing Koekoeksweg Sint-Maartensdijk