

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 oktober 2021
Registratie nummer	: GZDGWB77782/219545
Voorstelnummer	: RV2021/105
Portefeuillehouder	: Sietske Klein- de Jong
Bijlage(n)	: Ontwerpbestemmingsplan: toelichting (219306), regels (219327) en verbeelding (219328); Aangepaste verbeelding na vaststelling (242462).
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Spijk, Spijkse Kweldijk 66"

---

### Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Spijk, Spijkse Kweldijk 66"

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Spijk, Spijkse Kweldijk 66" gewijzigd vast te stellen waardoor het bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen-2" aan de noordwestzijde wordt uitgebreid om een betere plaatsing van het bijgebouw bij het woongebouw mogelijk te maken, een en ander zoals is weergegeven in afbeelding 1 van het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Spijk, Spijkse Kweldijk 66" zet een voormalig agrarisch bouwperceel aan de Spijkse Kweldijk om naar een woonbestemming. Daarmee wordt onder meer de bouw van een woongebouw (met ten minste drie wooneenheden) mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van diverse voormalige agrarische opstallen. Aanvullend kan er op basis van dit bestemmingsplan in het lint van de woonbebouwing aan de Zuiderlingedijk een vrijstaande woning worden gebouwd.

Het betreft hier formeel een herziening van het op 9 oktober 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2012", en de latere partiële herziening "Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014". Op basis van die plannen rust ter plaatse de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden-Natuur- en landschapswaarden" met deels de nadere aanduiding "bouwvlak". De beoogde bouw van een woongebouw en een vrijstaande woning aan de Zuiderlingedijk is volgens die bestemming niet mogelijk.

Bij de uitwerking van de planregels voor het nieuwe bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels die nu al gelden voor de bestaande omliggende burgerwoningen die onder de hoofdbestemming "Wonen-1" van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" vallen. Voor het nieuwe woongebouw zijn onder de bestemming "Wonen-2" specifieke regels toegevoegd.

Het college heeft eerder (13 april 2021) ingestemd met het ter inzage leggen van het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Op het voorontwerpplan heeft alleen waterschap Rivierenland gereageerd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan de planstukken. Het ontwerp van het bestemmingsplan is

9 augustus 2021

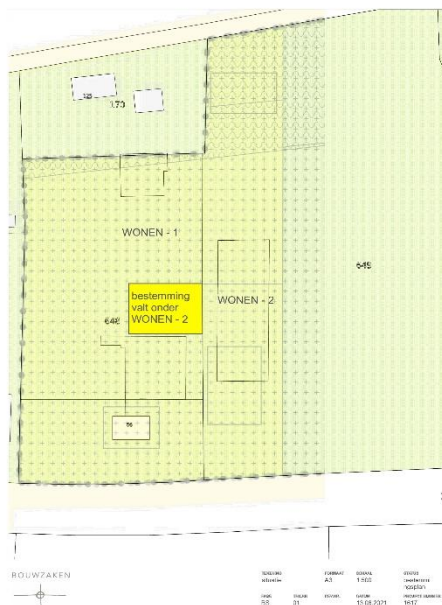
Kenmerk GZDGWB77782/219545

Pagina 2 van 5

vervolgens met ingang van 17 juni 2021 voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het ontwerp van het bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is interactief te raadplegen op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Het bestemmingsplan heeft het planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.BpSpkSpkweldk66-ONT1

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen door de initiatiefnemer is in de tussentijd alleen gebleken dat voor de plaatsing van het bijgebouw bij het woongebouw te weinig ruimte is opgenomen in de verbeelding. In overleg is daarom besloten de raad te verzoeken een ambtshalve wijziging toe te passen waarmee het bestemmingsvlak "Wonen-2" aan de noordwestzijde, achter de voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen aan de Spijkse Kweldijk nr. 66, iets wordt verruimd. In onderstaande afbeelding 1 is de uitbreiding van het bestemmingsvlak in donkergeel met de tekst "bestemming valt onder Wonen-2" weergegeven. In de bijlage "aangepaste verbeelding voor vaststelling" (documentnr. 242462) is het voorstel voor aanpassing verwerkt op de verbeelding zoals die na vaststelling zal worden gepubliceerd:

Afbeelding 1: Voorgestelde uitbreiding bestemmingsvlak "Wonen -2"



De aanpassing gaat niet ten koste van omwonenden die geen directe betrokkenheid hebben bij de planontwikkeling. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied neemt niet toe alleen is er nu meer ruimte om het bijgebouw behorende bij het woongebouw op een goede plek te positioneren. Voor de bijgebouwen bij de bestemming "Wonen-1" is dan wat minder ruimte beschikbaar.

### Besluitgeschiedenis

Het college van B en W van de voormalige gemeente Lingewaal heeft eerder op 11 april 2017 onder voorwaarden ingestemd met de bouwplannen en functieverandering in het plangebied. Het college van B en W van West Betuwe heeft op 13 april 2021 ingestemd met de start van de planologische

procedure door het ter inzage laten leggen van in eerste instantie het voorontwerp van het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Met het (gewijzigd) vaststellen van het "Spijk, Spijkse Kweldijk 66" wordt het mogelijk uitvoering te geven aan de plannen om voormalige agrarische opstallen te saneren en ter plaatse woningen te bouwen.

### **Argumenten**

1. Er is hier sprake van een goede ruimtelijke ordening:
  - 1.1. Het bestemmingsplan wijzigt een niet meer toepasbare agrarische bestemming (bouwperceel) gelegen in een gebied met overwegend een woonfunctie én maakt daarmee de bouw van een woongebouw en een vrijstaande woning mogelijk als compensatie voor de sloop van voormalige agrarische opstallen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied gaat hiermee vooruit en er komen voor de kern Spijk woningen (4) beschikbaar.
  - 1.2. De bouw van de woningen, deels in een woongebouw, is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
  - 1.3. Alle benodigde deelonderzoeken tonen aan dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
  - 1.4. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Gesteld zou daarom kunnen worden dat het plan ook in de omgeving op draagvlak mag rekenen. Het plan is in dat verband maatschappelijk uitvoerbaar.
  - 1.5. De voorgestelde ambtshalve wijziging is beperkt van omvang. Het leidt niet tot meer bebouwing, alleen de plek van het bijgebouw bij het woongebouw wordt aangepast. Deze wijziging raakt geen belangen van omwonenden die niet rechtstreeks bij het plan zijn betrokken.
2. Het kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.4 (Grondexploitatie) Wro is geregeld:
  - 2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten en de plankosten zijn betaald. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro dient de raad wel een besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Kanttelingen**

Er zijn geen overwegingen naar voren te halen om af te zien om het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

### **Financiën**

Het betreft hier een particulier initiatief. Door de ontwikkelende partij zijn op eigen kosten planstukken opgesteld. De door ODR gemaakte kosten om de planstukken te beoordelen zijn doorberekend. Voor de overige financiële aspecten (planbegeleiding vanuit team ROW en borging verhaal eventuele planschadeclaims) is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten

### **Communicatie**

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal straks op de gebruikelijke wijze kenbaar worden gemaakt.

### **Uitvoering/Planning**

Mocht de gemeenteraad het plan (gewijzigd) vaststellen dan zal daarna het plan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd voor eventueel beroep bij de Raad van State. Uitvoering aan het plan kan pas worden gegeven als er tijdens die termijn geen beroep wordt aangetekend in combinatie met een "verzoek voorlopige voorziening".

### **Risicoparagraaf**

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente geen risico's verbonden. De gemeente is in deze geen ontwikkelende partij. Er zijn tegen zowel het voorontwerpplan als het ontwerpplan door de omgeving geen reacties ingediend. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is gebaat bij dit plan dat bovendien leidt tot een toename van de woningvoorraad in Spijk.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
de secretaris, de burgemeester,  
Karen Coesmans Servaas Stoop

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Spijk, Spijkse Kweldijk 66" gewijzigd vast te stellen waardoor het bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen-2" aan de noordwestzijde wordt uitgebreid om een betere plaatsing van het bijgebouw bij het woongebouw mogelijk te maken, een en ander zoals is weergegeven in afbeelding 1 van het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 26 oktober 2021, nummer2021/105,

de griffier,  
Koen Steenbergen

de voorzitter,  
Servaas Stoop