

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 29 juni 2021
Registratie nummer	: GZDGWB155654/155855
Voorstelnummer	: RV2021/066
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: Planstukken van het ontwerpbestemmingsplan: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Toelichting (documentnr. 155818)</li><li>2. Regels (documentnr.155820)</li><li>3. Verbeelding (documentnr. 155821)</li></ol>
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Zuiderlingedijk 119/Spijkse Kweldijk ong. Spijk"

---

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Zuiderlingedijk 119/Spijkse Kweldijk ong. Spijk"

### Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderlingedijk 119/Spijkse Kweldijk ong. Spijk" gewijzigd vast te stellen;
2. De wijziging betreft het vermelden op de verbeelding van een maximale goot- en nokhoogte voor de nieuw te bouwen woning aan de Spijkse Kweldijk van respectievelijk 4,5 meter en 8,5 meter;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

### Inleiding

Eerder heeft het college van B en W van de gemeente West Betuwe ingestemd met het starten van een bestemmingsplanprocedure om het mogelijk te maken dat een aan de Zuiderlingedijk gelegen woning te slopen en te laten herbouwen aan de Spijkse Kweldijk. De woning wordt daarbij op het bestaande kadastrale perceel in zuidelijke richting verplaatst.

De bestaande woning aan de Zuiderlingedijk 119 te Spijk verkeert in slechte staat. Vervangende nieuwbouw is daarom noodzakelijk. Omdat herbouw op de bestaande plek in het dijktafval langs de Linge door diverse eisen ingewikkeld was, is besloten de woning op een andere plek te herbouwen.

Het ontwerpbestemmingsplan (met planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.BUISzuiderd119-ONT1) heeft onlangs (met ingang van 18 februari 2021) voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is uit een ambtshalve controle gebleken dat op de verbeelding ten onrechte geen maten waren opgenomen voor de maximale goot- en nokhoogte. Deze maten dienen alsnog te worden vermeld. Daarbij worden de maten overgenomen van de bestaande woning aan de Zuiderlingedijk 119. Voor deze woning zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 8,5 meter vastgelegd.

Het bestemmingsplan dient aldus gewijzigd te worden vastgesteld. De belangrijkste onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zijn als bijlagen bijgevoegd. Het gehele plan (incl. bijlagen) is tevens digitaal te raadplegen op de landelijke website:

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### **Besluitgeschiedenis**

De gemeenteraad heeft in dit dossier nog niet eerder een besluit genomen.

### **Beoogd effect**

Doel van dit raadsvoorstel is om het bestemmingsplan "Zuiderlingedijk 119/Spijkse Kweldijk ong. Spijk" ongewijzigd te laten vaststellen. Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk de bestaande woning Zuiderlingedijk 119 te Spijk te herbouwen op een ander deel van het woonperceel gesitueerd aan de zijde van de Spijkse Kweldijk.

### **Argumenten**

1. Er is hier sprake van een goede ruimtelijke ordening:
  - 1.1. Uit de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het plan uitvoerbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan omliggende belangen en functies;
  - 1.2. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan die zouden moeten leiden tot andere inzichten.
  - 1.3. De voorgestelde technische aanpassing van de verbeelding is nodig om sturing te kunnen geven aan het toekomstige bouwplan en is aldus in het belang van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De maten die van toepassing zijn voor de bestaande woning aan de Zuiderlingedijk 119 worden overgenomen.
  - 1.4. In aanvulling op de regelgeving van het bestemmingsplan is middels de anterieure overeenkomst de uiteindelijke sloop van de bestaande woning ook privaatrechtelijk geborgd. Er kunnen dus geen twee woningen ontstaan. Hierdoor is toetsing aan de woningbouwprogrammering van de gemeente West Betuwe bij dit initiatief niet aan de orde.
2. 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**

Bij dit voorstel zijn geen kanttekeningen te plaatsen.

### **Financiën**

Het betreft hier een particulier initiatief. Met de aanvragers is een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is onder meer het aspect "planschadeverhaal" geregeld én dient er vanuit het aspect "kostenverhaal" een financiële tegemoetkoming aan de gemeente te worden overgemaakt. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **Communicatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het vastgestelde plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Dit zal worden aangekondigd in onder meer De Zakengids West Betuwe en in het (digitale) Gemeenteblad.

### **Uitvoering/Planning**

Uitvoering van het plan (bouw nieuwe woning) is pas mogelijk na verkrijgen omgevingsvergunning nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Dit zal naar verwachting begin september 2021 kunnen zijn.

### **Risicoparagraaf**

Het betreft hier een particulier initiatief. De gemeente heeft bij de uitvoering van de plannen verder geen betrokkenheid. Het feit dat er tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend is een indicatie dat er vanuit de omgeving geen bezwaren bestaan tegen dit plan.

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 20 april 2021;

en gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

### **besluit:**

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Zuiderlingedijk 119/Spijkse Kweldijk ong. Spijk" gewijzigd vast te stellen;
2. De wijziging betreft het vermelden op de verbeelding van een maximale goot- en nokhoogte voor de nieuw te bouwen woning aan de Spijkse Kweldijk van respectievelijk 4,5 meter en 8,5 meter;
3. 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 29 juni 2021, nummer 2021/066,

de griffier  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop