

## Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 januari 2021
Registratienummer	: 6136
Voorstelnummer	: 2021/003
Portefeuillehouder	: Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n)	: div.
Onderwerp	: bestemmingsplan "Zijl 2, Vuren"

---

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Zijl 2, Vuren".

### Beslispunten

1. a. in te stemmen met de concept-zienswijzenota;
- b. het bestemmingsplan "Zijl 2, Vuren" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (met betrekking tot de verbeelding / het bouwblok van het plangebied) met als digitaal plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpVURZijl2-VSG-1;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

### Inleiding

De voormalige gemeente Lingewaal heeft een bestemmingsplanprocedure opgestart voor een kleinschalig woningbouwplan aan de Zijl 2 te Vuren. Dit plan betreft een planologisch juridisch kader voor het renoveren van de bestaande hoofdwoning met garage en het saneren van twee wooneenheden en overige bijgebouwen / opstallen. In ruil daarvoor wil de initiatiefneemster ten zuiden van de bestaande hoofdwoning twee vrijstaande woningen realiseren.

Dit bestemmingsplan heeft de raad van voormalig gemeente Lingewaal niet vastgesteld.

Besluitvorming op basis van een nieuw schetsplan ligt nu voor d.m.v. het voeren en afronden van een nieuwe bestemmingsplanprocedure.

### Besluitgeschiedenis

- De initiatiefneemster heeft voor haar projectlocatie aan de Zijl 2 te Vuren, voormeld plan bij de voormalige gemeente Lingewaal ingediend voor herontwikkeling.
- Op 27 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal besloten om in principe medewerking te verlenen aan voormeld bouwplan onder voorwaarde dat alle bestaande opstallen worden gesloopt m.u.v. de hoofdwoning. Deze woning mocht in principe (gerenoveerd) worden behouden.
- Op 28 juni 2018 is het bestemmingsplan "Vuren, Zijl 2" behandeld tijdens de vergadering van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lingewaal. Deze gemeenteraad heeft destijds, mede naar aanleiding van een zienswijze, besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen. De reden hiervoor is dat de raad van mening was dat vaststelling van het gevraagde bestemmingsplan niet in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening.

**Motivatie:**

- a. openheid van het landschap behouden;
  - b. ongewenste precedentwerking (ter ruime compensatiemogelijkheid) met verwijzing naar de saneringsregeling voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014";
- Tegen het voormelde raadsbesluit is op 27 oktober 2018 namens initiatiefneemster beroep aangekend bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State te Den Haag.
  - Door middel van een brief van 17 juli 2019 aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is namens initiatiefneemster het ingestelde beroep ingetrokken.
  - De overweging hierbij van de initiatiefneemster was dat op basis van het bijgevoegde nieuwe schetsplan (opgenomen in bijlage 1), wel een voor alle betrokken partijen acceptabele goede ruimtelijke ordening kan worden bereikt ter plaatse.
  - Op 29 oktober 2019 heeft ons college besloten:
    - a. in te stemmen met dit nieuwe schetsplan;
    - b. het op basis van dit schetsplan geactualiseerde bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen onder voorwaarde dat een stikstofdepositieberekening op basis van het nieuwe Aeriusmodel wordt toegevoegd waaruit blijkt dat stikstofdepositie onder de wettelijke drempelwaarde blijft.

**Beoogd effect**

Een goede ruimtelijke ordening / ontwikkeling ter plaatse van de onderhavige projectlocatie voor zowel de initiatiefneemster als voor derden en in het algemeen belang.

**Argumenten**

*1.1. N.a.v. het openbaar bekend gemaakte ontwerpbestemmingsplan is slechts één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze kan gemotiveerd worden weerlegd.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is de genoemde zienswijze ontvangen. Deze zienswijze ligt voor u ter inzage.

Door middel van de bijgevoegde concept-zienswijzenota kan de ingediende zienswijze gemotiveerd worden weerlegd.

*1.2. De indieners van de zienswijze (appellanten) hebben hun naastgelegen woning op het adres Zijl 3 te Vuren, inmiddels verkocht en zijn verhuisd naar elders buiten onze gemeente. De opvolgende kopers/eigenaren van deze woning hebben schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen het voorliggende concept-bestemmingsplan.*

Hierdoor is het individuele privébelang van de appellanten m.b.t. het voorliggende concept-bestemmingsplan komen te vervallen.

*1.3. De bouwvlakken van de twee nieuwe woningen worden t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan verkleind zoals weergegeven op de bijgevoegde plattegrondtekening en de concept-verbeelding.*

Hierdoor wordt de openheid van het aanliggende gebied gewaarborgd. (Kernwaarde volgens het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van het gebied achter deze woningen in de richting van het weidegebied in noordoostelijke richting).

Tevens wordt benadrukt dat de woningen zijn gericht op de naastgelegen wiel aan de Zijl in westelijke richting.

*1.4. Door middel van het in rekening brengen van de gebruikelijke leges volgens onze Legesverordening en het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefneemster, is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie geregeld.*

De initiatiefneemster vergoedt aan de gemeente de gemaakte kosten voor het in behandeling nemen van hun aanvraag tot wijziging van een bestemmingsplan (voor o.a. de ambtelijke kosten voor het opstellen van de anterieure overeenkomst en voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure.

Tevens is het mogelijk te vergoeden planschadeclaims te verhalen op de initiatiefneemster. Dit is mede vastgelegd in de met initiatiefneemster gesloten anterieure overeenkomst.

#### **Kanttelingen**

Geen.

#### **Financiën**

Er zijn geen financiële consequenties voor onze gemeente. De kosten worden gedragen door de initiatiefneemster van het plan. Eventueel te vergoeden planschade wordt afgewenteld via de afgesloten anterieure overeenkomst.

#### **Communicatie**

De concept-zienswijzenota wordt voorafgaand aan de raadsvergaderingen, ter informatie beschikbaar gesteld aan de indieners van de zienswijze en de initiatiefneemster. Zij worden in de gelegenheid gesteld in te spreken bij de raadsvergadering conform de hiervoor vastgestelde procedure door de griffie.

Indien de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen conform het voorliggende concept, dan wordt de ter inzage legging van het bestemmingsplan op de wettelijk verplichte wijze aangekondigd in het gemeenteblad en de Staatscourant.

#### **Uitvoering/Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan conform het ontwerp, wordt de wettelijk verplichte procedure gevolgd. Indien na de gebruikelijke beroepstermijn dan geen beroep is ingesteld, wordt het bestemmingsplan de dag na het datum waarop de beroepstermijn afloopt, onherroepelijk.

#### **Risicoparaagraaf**

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
Beroep	Juridisch	klein	vertraging	Verweer voeren

### **Bijlagen**

1. concept-raadsbesluit;
2. concept-zienswijzenota;
3. plattegrondtekening van de verkleinde bouwvlakken t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan voor de twee nieuwe woningen;
4. concept-bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding met bijlagen).

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 1 december 2020,

### **besluit:**

1. a. in te stemmen met de concept-zienswijzenota;
- b. het bestemmingsplan "Zijl 2, Vuren" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (met betrekking tot de verbeelding / het bouwblok van het plangebied) met als digitaal plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.BpVURZijl2-VSG-1;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 26 januari 2021, nummer 2021/003,

de griffier,  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop