

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1023093

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Recht van ter Leede 4, Leerdam, nieuwbouw woning

Vergaderdatum raad: 12 december 2023

Geheim: Nee

Steller: Idsard Slager

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Recht van ter Leede 4, Leerdam, zoals vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.1961.BPLDRichtvtLeede4-VA01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT van 22-12-2022;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan betreft één woning naast Recht van ter Leede 4 te Leerdam, welke onderdeel vormt van een planopzet van vijf woningen tussen Recht van ter Leede nr. 2 en nr. 4 te Leerdam. Voor dit tussengebied zijn twee initiatiefnemers betrokken, zijnde de eigenaren van de beide naastgelegen percelen. De initiatiefnemer van Recht van ter Leede 4 heeft ervoor gekozen om voor het plan een bestemmingsplanwijziging aan te vragen en heeft vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Over het plan is op 18 en 19 maart 2023 buurtparticipatie uitgevoerd en verslag gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het bouwen van een woning naast Recht van ter Leede 4 te Leerdam mogelijk maken.

Argumenten

1.1. De woning past in de stedenbouwkundige planopzet die is opgesteld voor het terrein tussen Recht van ter Leede nr. 2 en nr. 4.

Voor het gebied tussen de woningen Recht van ter Leede 2 en Recht van ter Leede 4 zijn twee initiatiefnemers betrokken, zijnde de eigenaren van de beide percelen. Op het deel van nr. 4 werd verzocht om bouw van één woning en op het gedeelte van nr. 2 werd verzocht om bouw van vier woningen.

Om inzicht te krijgen in de samenhang in dit gebied, is vanuit de gemeente verzocht om een gezamenlijke planopzet voor de vijf woningen. Hiervoor zijn door de gemeente randvoorwaarden



en uitgangspunten meegegeven, zie paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Over de gezamenlijke planopzet die voor het tussengebied is opgesteld, is een positief stedenbouwkundig advies gegeven.

De initiatiefnemer van Recht van ter Leede nr. 4 (bouw van één woning) heeft gekozen voor een procedure voor wijziging van bestemmingsplan en heeft hiervoor het voorliggende bestemmingsplan aangeleverd. Hierin wordt voorzien in één woning naast Recht van ter Leede 4. Het aangeleverde bestemmingsplan is in overeenstemming met het stedenbouwkundig advies.

1.2. Over het plan is bestuurlijk vooroverleg gevoerd en heeft participatie plaatsgevonden.

Het concept-bestemmingsplan is naar de overlegpartners toegezonden in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro. Door het Waterschap zijn enkele aanvullingen in de toelichting met betrekking tot de waterparagraaf voorgesteld. Deze zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Voor het overige hebben de vooroverlegpartners geen opmerkingen gegeven over het plan. Uit het participatietraject zijn geen bijzonderheden gebleken waarmee in het plan rekening zou moeten worden gehouden.

1.3. Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan is ruimtelijk en milieutechnisch beoordeeld en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan betreft één woning, die onderdeel vormt van een planopzet van vijf woningen tussen Recht van ter Leede nr. 2 en nr. 4 te Leerdam.

Het ontwerpbestemmingsplan is door de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU) getoetst op alle relevante milieuaspecten. Er is door de OdrU een inschatting gemaakt voor wat betreft de stikstofdepositie en geconcludeerd is dat er op dit punt geen nadelige gevolgen te verwachten zijn. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde op het perceel is proefsleuven-onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn de verwachte historische dijk en diverse watergangen aangetroffen. Deze waarden zijn in de proefsleuven voldoende onderzocht en gedocumenteerd. Eén en ander is beschreven in het archeologisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan. Een vervolgonderzoek is niet nodig.

Na verwerking van opmerkingen van de OdrU, is de toelichting met onderzoeken aangevuld en in orde. Daarnaast is voor het plan onder mandaat door de OdrU de benodigde hogere grenswaarde Wet geluidhinder vastgesteld.

1.4. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De analoge verbeelding en ondergrond dienen te worden benoemd in het besluit.

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op de wettelijk voorgeschreven wijze met benoemen van de ondergrond en peildatum.

3.1. Er is geen kostenverhaal aan de orde bij dit plan.

Voor de gemeente zijn, afgezien van de kosten van de procedure, geen kosten verbonden aan het realiseren van het plan. Voor de procedure is met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten en worden leges in rekening gebracht. Gelet hierop hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risicoparagraaf

Er zijn voor de gemeente geen risico's verbonden aan dit voorstel. Het plan is opgesteld voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de initiatiefnemer bestaat het gebruikelijke procedurele risico van beroep tegen de vaststelling.



Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Het betreft een plan dat voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt leges geheven. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met de gebruikelijke voorwaarden voor afwenteling van planschade.

Participatieparagraaf

De omwonenden zijn tijdens het participatietraject geïnformeerd over het plan en hebben gelegenheid gehad om een reactie in te dienen.

Duurzaamheidsparagraaf

De woning wordt conform het Bouwbesluit gasloos gebouwd en voldoet aan de eisen voor energiezuinigheid. In het plan zijn de opgegeven stedenbouwkundige uitgangspunten verwerkt, waarin aandacht is voor het groene karakter van de locatie. De sloot met groene oevers en knotwilgen wordt behouden, er komt waterdoorlatende verharding aansluitend op de woning, duikers en/of bruggetjes blijven zo beperkt mogelijk, per woning wordt één boom in de groenstrook geplant, aan de achterzijde blijft een ruime groene/blauwe strook, de watergang krijgt "groene" oevers zonder damwanden en er komen geen schuurtjes, schuttingen of andere bebouwing in groene/blauwe strook. Voor het overige zal het bouwplan uiteraard moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. Geconcludeerd kan worden dat het plan goed scoort in het licht van het convenant duurzaam bouwen.

Communicatieparagraaf

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

L.J.C. (Léon) Huberts

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

- 1a buurtparticipatie
- 1b ontwerpbestemmingsplan
- 2a toelichting BP Recht van ter Leede 4 LD
- 2b regels BP Recht van ter Leede 4 LD
- 2c verbeelding BP Recht van ter Leede 4 LD
- 2d bijlagen toelichting
- 2f bijlage regels

