

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Noordzijde 25, Oud-Alblas
Zaaknummer	:	1129057
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Wijnakker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

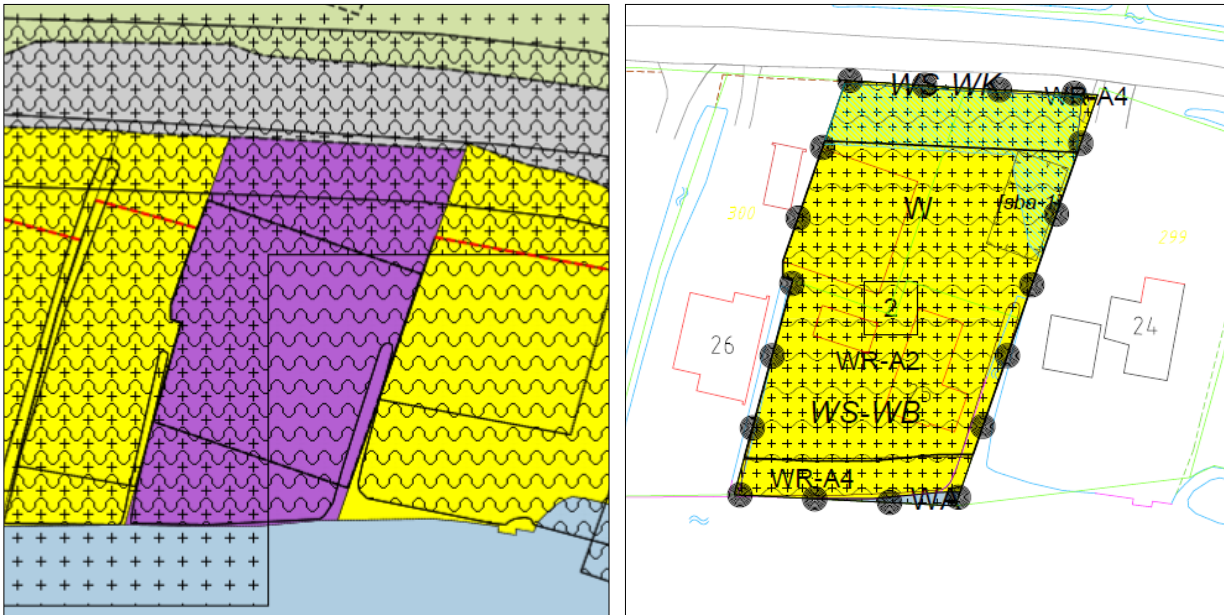
1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNoordzijde25ABS-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij de bedrijfsbestemming van het plangebied wordt gewijzigd naar wonen voor de realisatie van 2 woningen;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Voor de locatie Noordzijde 25 in Oud-Alblas is een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ingediend. Op deze locatie was een aannemersbedrijf met bedrijfswoning gevestigd (zie onderstaande luchtfoto uit 2020 met het plangebied rood omkaderd). Het aannemersbedrijf heeft de activiteiten op deze locatie beëindigd. De ontwikkelaar is voornemens om de aanwezige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning, de werkplaats van het aannemersbedrijf te slopen en daar één nieuwe vrijstaande woning voor terug te bouwen.



Het college heeft op 18 juni 2019 besloten hier in principe medewerking aan te verlenen, omdat het saneren van deze bedrijfslocatie aan dit woonlint een kans biedt voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' voorziet in een woonbestemming op de betreffende percelen met een bouwvlak voor 2 woningen. Onderstaand is links een uitsnede van het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' afgebeeld en rechts de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan.



Na een eerder voorontwerpbestemmingsplan waarover vooroverleg is gevoerd en inspraak is verleend, is voor deze ruimtelijke ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend, welke middels een Nota Zienswijzen zijn beantwoord. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal punten in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarmee worden de regels uit het nieuwe opgestelde

bestemmingsplan van kracht en kan er een omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning op het perceel worden aangevraagd.

Eerdere besluiten

- De onderliggende bestemmingsplannen: bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' (vastgesteld op 15 september 2015) en bestemmingsplan 'paraplubestemming Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels uit deze bestemmingsplannen zijn in het nieuwe bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' opgenomen of gewijzigd.
- Het principebesluit van het college van 18 juni 2019 om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestaande bestemming "bedrijf" naar "wonen".
- Het collegebesluit van 26 mei 2020 tot het starten van de bestemmingsplanprocedure door het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak.
- Het collegebesluit van 3 november 2020 om het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen en tegelijk de gemeenteraad hier schriftelijk over te informeren met een raadsinformatiebrief (ID 328, d.d. 6 november 2020).

Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorstel is een nieuw planologisch kader voor het plangebied om de bedrijfsbestemming weg te halen, een nieuwe woning in de plaats te realiseren en de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Het eindresultaat zijn twee woningen die goed in het woonlint worden ingepast en een goede aanvulling zijn op de woningvoorraad in Oud-Alblas.



Argumenten

1.1 Nieuwe woning past beter dan een bedrijf

De locatie is gelegen tussen percelen die ook een woonbestemming hebben en het ligt dicht bij de dorpskern van Oud-Alblas. Een nieuwe vestiging van een bedrijf tot categorie 2 zou minder wenselijk zijn dan een extra woning, omdat dit beter bij dit bebouwingslint aan de Noordzijde past. In de onderstaande afbeelding is het inpassingsplan weergegeven. Het groen op de locatie wordt versterkt en de woningen en bijgebouwen worden in dezelfde lijn als de naastgelegen woningen gepositioneerd, waarbij de woning aan de waterkant wordt gerealiseerd en de bijgebouwen tussen de woningen en de weg. Hiermee sluit het plan aan op de stedenbouwkundige structuur van de naastgelegen percelen. De bijgebouwen krijgen een ondergeschikte en schuurachtige uitstraling ten opzichte van de woningen. De bestaande watergangen blijven intact.



De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt door het saneren van het bestaande bedrijfspand (ca. 250 m²) en het opruimen van de daarbij horende buitenopslag op het perceel, het verantwoordelijk inpassen van de woningen met streekeigen beplanting en de perceelindeling die beter aansluit bij het karakter van de directe omgeving.

1.2 Positief effect qua wonen

Met deze ontwikkeling komt er per saldo één woning bij in Oud-Alblas. Hoewel er naar verhouding meer vraag is naar woningen in een lager segment (rijwoningen), leent deze locatie zich beter voor vrijstaande woningen. Dit plan kan helpen om doorstroming op gang te brengen als de woningen verkocht worden aan inwoners van het dorp die op hun beurt weer hun woning verkopen dat wel het lagere segment heeft.

1.3 De relevante omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling

In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de overige relevante omgevingsaspecten zoals milieu en natuur, veiligheid, bodem, archeologie en omliggende (bedrijfsmatige) functies. Hieruit blijkt dat deze aspecten op voorhand geen belemmering vormen voor de beoogde bouw en het gebruik van de nieuwe woning. Het is technisch mogelijk deze op het riool aan te sluiten, maar dit heeft wel gevolgen voor de capaciteit op de betreffende rioolstreng (zie kanttekening over dit onderwerp).

2.1 De ingediende zienswijzen geven aanvullingen, maar geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan

Er zijn gedurende de inzageperiode twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Een daarvan is enorm omvangrijk (een document van bijna 100 pagina's.) Hierin wordt elk onderdeel van het ruimtelijk beleid dat op het plan van toepassing is – en ook terugkomt in de onderbouwing bij het plan – in twijfel getrokken in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt er veel informatie of toelichting gevraagd die al in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Dit heeft geleid tot een aantal aanscherpingen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar geen wijzigingen in de planopzet. Dit gaat om de volgende onderdelen:

- Paragraaf 2.2 is aangevuld. Er is nadrukkelijker onderbouwd waarom er sprake is van ruimtelijke kwaliteit en de beoordeling op grond van het Molenwaards Kookboek is ook verstevigd;
- Paragraaf 4.2 waarin het plan tegen het provinciaal beleid wordt gehouden is aangepast naar het vigerende beleid, namelijk de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Paragraaf 4.4 is ook geactualiseerd, in de vorige versie werd structuurvisie Graafstroom genoemd, nu de Toekomstvisie Molenlanden en de Woonvisie;
- Paragraaf 5.5 is geactualiseerd door de Geurverordening Gemeente Molenlanden 2020 ook in de onderbouwing mee te nemen;
- Paragraaf 5.7 is aangevuld met een nadere onderbouwing op de invloed van de nabijgelegen hoogspanningsmast.

De tweede zienswijze gaat met name in op privacy. In de regels is opgenomen dat minimaal 2 meter tot de zijerfgrens behouden moet blijven. De afstanden tussen de nieuwe woningen en naastgelegen woningen zijn niet anders dan bij omliggende locaties het geval is, of op basis van het bestemmingsplan mogelijk is.

Tot slot zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft te maken met nieuw beleid of regels die gedurende tussen het opstarten van de procedure en het vaststellen in werking zijn getreden. Het gaat om de volgende punten:

- Paragraaf 2.2 is aangevuld met het Parkeerbeleid van de gemeente Molenlanden;



- De regels zijn aangevuld met de definities en gebruiksregels van het paraplubestemmingsplan Arbeidsmigranten;
- Paragraaf 4.1.1 is aangevuld met een toets aan de nationale structuurvisie;
- Paragraaf 5.4 onderdeel luchtkwaliteit is geactualiseerd.

Dit alles geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, maar is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De aangevulde onderbouwingen zijn in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Voor de nadere inhoud van het Nota van Zienswijze wordt u verwezen naar bijlage 5.

2.2 Er is herhaaldelijk contact geweest om de omgeving te betrekken.

De initiatiefnemers hebben bij aanvang van de procedure met de burens aan weerkanten van het perceel gesproken. Zij geven aan een positieve houding te hebben tegenover het saneren van de bedrijfsloods en de komst van een nieuwe woning. Met de indiener van de eerste zo omvangrijke zienswijze is meermaals contact gehad en heeft er een fysiek gesprek plaats gevonden. Het is daarbij niet gelukt om de belangen te verenigen. Desalniettemin heeft de initiatiefnemer voldoende inspanning geleverd om alle belanghebbenden te horen en te betrekken.



Kantttekeningen

1.1 Aansluiting van het perceel vergroot de druk op het riool

Een kantttekening bij dit voorstel is dat het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen een mogelijkheid geeft voor een extra woning op een rioolstelsel dat overbelast is. Het plangebied ligt aan de rioolstreng Noordzijde–Oosteinde. Dit is een vacuümriool. Op dit moment zijn er al regelmatig storingen op de uiteindes van het riool, waarvoor de gemeente kosten maakt om deze (handmatig) te verhelpen. Gewerkt wordt aan een plan aanpak voor de aanpak van rioolproblematiek in Molenlanden. Na besluitvorming hierover door het college zal een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan

Extra uitleg bij de kosten

De voorbereiding en uitvoering van het plan heeft geen directe consequenties voor de begroting. Het exploitatiegebied is eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Zoals in de kantttekening is aangegeven kan het wel financiële consequenties hebben voor de aanvullende onderhoudskosten bij toenemende storingen aan deze rioolstreng.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis–aan–huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners krijgen de beantwoording van hun zienswijzen toegezonden en worden daarbij in kennis gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de woningen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 25’

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 25’

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 25’

Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 25’

Toelichting bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Toelichting bijlage 2: Digitale Watertoets

Toelichting bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Toelichting bijlage 4a: Ecologisch onderzoek



Toelichting bijlage 4b: Stikstofonderzoek

Toelichting bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Toelichting bijlage 6: Archeologisch onderzoek

Toelichting bijlage 7: Nota van Inspraak

Bijlage 5: Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noordzijde 25,
Oud-Alblas
Zaaknummer : 1129057
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPNoordzijde25ABS-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij de bedrijfsbestemming van het plangebied wordt gewijzigd naar wonen voor de realisatie van 2 woningen;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 25';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 08 maart 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

