

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'
Zaaknummer	:	1153331
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Ilse Dijkhof-Sinke en Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I' (idn: NL.IMRO.1978.BPnieuwendijk6INDL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. een verschuiving van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'bouwvlak' ten dienste van de realisatie van een vrijstaande woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Op de locatie Nieuwendijk 6-I te Noordeloos, kadastraal bekend als Sectie C perceelnummer 948, stond een verouderde woning in slechte bouwkundige staat (zie figuur 1). De initiatiefnemers willen een nieuwe woning realiseren. De familie beschikt over een verkoopwagen en vrachtwagen die zij graag op eigen terrein willen parkeren. Zij zijn momenteel nog woonachtig in de kern van Noordeloos, waar het parkeren van deze voertuigen op eigen terrein niet mogelijk is. Daarnaast willen zij graag de woning minder diep in het perceel realiseren zodat zij ook een achtertuin hebben (zie figuur 3). De verouderde woning is inmiddels gesaneerd (zie figuur 2).



Figuur 1: Luchtfoto 2021 met woning



Figuur 2: Luchtfoto 2022 waarop de woning gesaneerd is.



Figuur 3: Gewenste situatie

Het perceel met de bestemming 'Wonen' is eerder opgesplitst in twee percelen (zie figuur 4), waarbinnen de bestemming 'Wonen' op het perceel van de initiatiefnemers een 'L'-vorm heeft en de bestemming 'Tuin' enkel voor de woonbestemming gesitueerd is. Figuur 5 is de verbeelding behorende tot het bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Wonen' verschoven is naar het zuiden en de bestemming 'Tuin' ten noorden van de bestemming 'Wonen' is toegevoegd. Daarbij is ook het bouwvlak verschoven naar perceel 948 en ligt het bouwvlak niet meer op twee verschillende percelen (naast perceel 948, ligt het bouwvlak nu ook op perceel 947) die elk een andere eigenaar hebben.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'



Figuur 5: Nieuwe verbeelding bij bestemmingsplan

Op 13 april 2021 is besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarna is dit plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een bestemmingsplan. Vervolgens zijn het ontwerpbestemmingsplan en het Besluit Hogere Waarden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en op het Besluit Hogere Waarden indienen. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'.

Eerdere besluiten

Omgevingsvisie Giessenlanden

Noordeloos is een levend dorp en dient er ruimte te zijn voor ontwikkelingen en aanpassingen die voortvloeien uit normale hedendaagse wensen en opvattingen.

Bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' dat is vastgesteld op 24 september 2015. Op dit perceel rusten momenteel de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen één wooneenheid is toegestaan met een maximale goothoogte van zes meter, de enkelbestemming 'Tuin' en de enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van kracht.

Principebesluit d.d. 13 april 2021

Op 13 april 2021 is besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Tuin' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning (waarbij de bestemming 'Wonen' maximaal vijf meter naar het zuiden mag worden verschoven) en het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Tuin' ten behoeve van het kunnen realiseren van een achtertuin. Met de verschuiving van de bestemming 'Wonen' dient ook het bouwvlak te verschuiven. Aandacht is gevraagd voor het aspect parkeren en voor de landschappelijke inpassing. De bestemmingsplan is conform het principebesluit.

Besluit hogere waarden

Het plangebied ligt nabij de N214. De omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft aangegeven dat een Besluit Hogere Waarden nodig is. Volgens de Wet Geluidshinder is er namelijk een maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen (zoals een woning) toegestaan. In dit plan zou de maximale voorkeurswaarde worden overschreden met 4dB. Als het geluidsniveau op een gevel van een te bouwen geluidsgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, kan onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Bij het overschrijden van een bepaalde waarde, dient gestreefd te worden naar het realiseren van een geluidluwe gevel of een geluidsluwe buitenruimte. Voor de nieuwe woning geldt dat de noord- en oostgevel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken. Het is dan ook mogelijk en acceptabel voor de woning een hogere waarde vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het vernieuwen van de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Met de nieuwe locatie voor de te realiseren woning krijgt het perceel stedenbouwkundig een logischere indeling.

Door het bouwvlak maximaal vijf meter richting het zuiden te verplaatsen en daarmee de woning vijf meter richting het zuiden te positioneren, krijgt het perceel privé ruimte achter de woning.

1.2 Per saldo verandert het aantal m² bestemming 'Wonen' en het aantal m² 'Tuin' niet.

Door ten noorden van de woning de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar 'Tuin', doordat ten zuiden van de woning vijf meter van de bestemming 'Tuin' naar 'Wonen' wijzigt, blijft het aantal m² van de twee enkelbestemmingen gelijk.

1.3 Door het parkeren uit het zicht te onttrekken, blijft de ruimtelijke kwaliteit op het perceel gewaarborgd.

De initiatiefnemer wil op eigen terrein naast de personenauto, ook een vrachtwagen en verkoopwagen (voor de bedrijfsvoering van Bakkerij t'Stoepje) parkeren. De landschappelijke inpassing bij de procedure, waarborgt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

1.4 Het plan voldoet aan het principebesluit d.d. 13 april 2021.

Op 13 april 2021 heeft het college van gemeente Molenlanden een positief principebesluit genomen op dit plan. De volgende voorwaarden die daarin gesteld zijn, zijn volledig verwerkt in het bestemmingsplan:

- a. de wijziging van - ten hoogste een strook van vijf meter breed - de bestemming 'tuin' naar de bestemming 'wonen' ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning;
- b. de wijziging van de bestemming 'wonen' naar de bestemming 'tuin' achter de noordelijke gevel van de nieuw te realiseren woning;
- c. een verschuiving van het bouwvlak ten behoeve van de nieuw te realiseren woning;
- d. hierbij als voorwaarde te stellen dat een landschappelijk inpassingsplan, met als aandachtspunt parkeren, onderdeel is van de te lopen procedure.

1.5 Het plan heeft integraal draagvlak.

Het plan is voorgelegd bij de provincie Zuid-Holland en bij het Waterschap. De overlegpartners geven aan dat er geen belangen in het geding zijn.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele



planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'

- a. Landschappelijk inpassingsplan
- b. Digitale watertoets
- c. Akoestisch onderzoek
- d. Ecologische quickscan
- e. Ecologisch vervolgonderzoek
- f. Verkennend bodemonderzoek
- g. Nota Parkeernormen gemeente Molenlanden

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'

Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Nieuwendijk 6-i, Noordeloos
Zaaknummer : 1153331
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Nieuwendijk 6-I' (idn: NL.IMRO.1978.BPnieuwendijk6INDL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. een verschuiving van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'bouwvlak' ten dienste van de realisatie van een vrijstaande woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 oktober 2022.

Marjolein Teunissen
Griffier

Theo Segers
Voorzitter

