

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30'
Zaaknummer	:	1105067
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

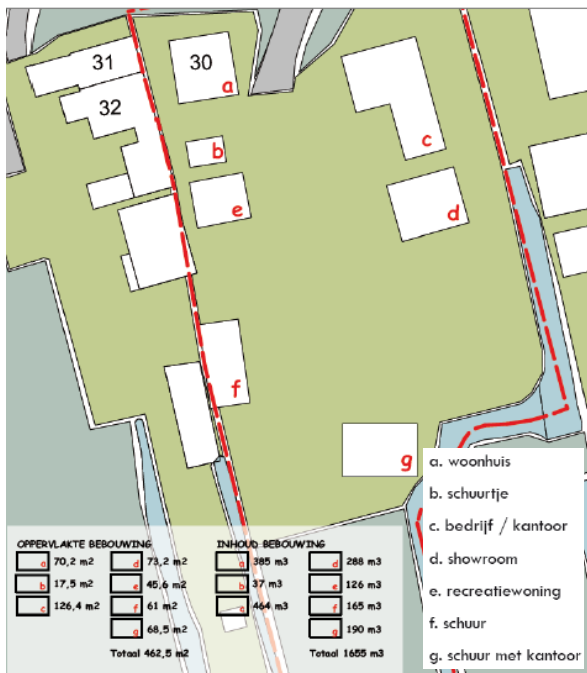
1. Het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30' (idn: NL.IMRO.1978.BPlekdijk30LGR-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. Het wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen';
 - b. Het toevoegen van 1 woning door de bestemming van het bedrijfsgebouw te wijzigen naar een burgerwoning;
 - c. Het wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' met functieaanduiding 'Fruitteelt' waarbij bijgebouwen en overkappingen zijn uitgesloten in de tuinbestemming.
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

Voorliggend plan op het perceel dat hoort bij Lekdijk 30 te Langerak omvat de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' waarbij er één woning wordt toegevoegd. Op de locatie bevindt zich momenteel een burgerwoning met enkele bijgebouwen en bedrijfsbebouwing, waar al enkele jaren geen bedrijf meer gevestigd is. Initiatiefnemer is voornemens om het bedrijfsgebouw om te vormen tot woning (max. 750 m3 inclusief aan- en uitbouwen). De woning zal bewoond worden door initiatiefnemer zelf die 24/7 zorgbehoevend is. Zijn kinderen nemen de zorg op zich en één van hen zal ook bij hem inwonen, als mantelzorger.

Op het perceel blijft nagenoeg alle bijgebouwen (258 m2) - ten behoeve van de twee woningen - behouden, waarvan een deel bij de woning betrokken wordt als aanbouw (D). Een schuurtje (B) wordt gesaneerd, waarvoor in de plaats het tuinhuis (G) beperkt wordt vergroot en een kleine aanbouw wordt gerealiseerd tussen de woning (C) en de aanbouw (D) (zie afbeelding 1 & 2). De agrarische bestemming ten zuiden van de woning wordt gewijzigd naar een tuinbestemming ten behoeve van o.a. een moestuin, boomgaard en hobbymatig houden van kippen en schapen, om enigszins zelfvoorzienend te zijn.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.



Afbeelding 1: Bestaande situatie



Afbeelding 2: Nieuwe situatie

Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het principebesluit van 8 oktober 2019, om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging om een tweede woning toe te staan, waarbij het perceel landschappelijk wordt ingepast en bijgebouw B gesloopt wordt.
- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Beoogd effect

Voorzien in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en invulling geven aan de woonbehoefte in de gemeente.

Argumenten

1.1 Het woon- en leefklimaat verbeterd

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, is het in de toekomst niet meer mogelijk om op deze locatie een bedrijf (max. milieucategorie 2) te vestigen. De direct omliggende percelen hebben al een woonbestemming, zodoende is een woonbestemming passend in de omgeving en is er vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

1.2 Het plangebied wordt landschappelijk ingepast

De locatie wordt landschappelijk ingepast, geïnspireerd op het Molenwaards Kookboek. Het perceel is opgedeeld in drie zones (zie afbeelding 2):

- **Zone 1** 'voorelf en dijk'; deze zone dient als entree tot de percelen en aan weerszijde van het entreepad bevinden zich de twee hoofdgebouwen.
- **Zone 2** 'erf en gebruik'; In zone twee bevinden zich de bijgebouwen, de tuinen en tevens vindt hier het parkeren plaats. Ook komen er bomen en struiken op strategische plekken die een aanvulling vormen op de aanwezige bomen.
- **Zone 3** 'aanvullend gebruik en boomgaard'; deze zone wordt vooral gebruikt voor de boomgaard en ook voor het hobbymatig houden van kippen en schapen. Bijgebouwen en overkappingen zijn hier niet toegestaan.

1.3 Het plan heeft integraal draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming, waarop geen bezwaren zijn binnen gekomen. De overlegpartners (Waterschap en de Provincie) kunnen zich ook vinden

in het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

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 initiatiefnemer is.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Voorliggend plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan in procedure worden gebracht.

Kanttekeningen

1.1 De bedrijfsbebouwing blijft nagenoeg volledig behouden

De bestaande (bedrijfs)bebouwing op het perceel wordt nauwelijks gesaneerd. Op het perceel wordt een kleine schuur gesloopt, waarvoor in de plaats twee bestaande bijgebouwen kleinschalig worden vergroot. Er vindt per saldo geen compensatie plaats in de vorm van sloop. Ondanks het ontbreken van compensatie, is voorliggend plan ruimtelijk verantwoord, doordat de bedrijfsbestemming verdwijnt en het totaal aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken onder de 300 m² blijft (de vergunningsvrije regeling staat maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning toe op dit perceel).

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPlekdijs30LGR-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30'
- bijlage 4: Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting 'Langerak, Lekdijk 30'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30'
Zaaknummer : 1105067
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 30' (idn: NL.IMRO.1978.BPlekdijs30LGR-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. het wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen';
 - b. Het toevoegen van 1 woning door het bedrijfsgebouw te wijzigen naar een burgerwoning;
 - c. Het wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' met functieaanduiding 'Fruitteelt' waarbij bijgebouwen en overkappingen zijn uitgesloten in de tuinbestemming.
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 15 juli 2021

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

