

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Hoogblokland, Korenbloemstraat'
Zaaknummer	:	1120000
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebrechts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hoogblokland, Korenbloemstraat' (idn:NL.IMRO.1978.BPKorenbloemstrHBL-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Woongebied' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
 - b. Toevoeging van 4 woningen, in de vorm van twee-onder-een kapwoningen;
 - c. 13 openbare parkeerplaatsen ten zuiden van de woningen.
2. De beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Het bestemmingsplan voor de locatie 't Hoog 18b grenzend aan Korenbloemstraat te Hoogblokland ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Woongebied' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op de voormalige schoollocatie van CBS de Wegwijzer worden met dit plan totaal vier woningen mogelijk gemaakt, in de vorm van twee twee-onder-een kapwoningen met de voorgevels gesitueerd aan de Korenbloemstraat. Iedere woning beschikt over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en ten zuiden van het plangebied worden 13 openbare half verharde parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gronden zijn vrijgekomen door de sloop van het voormalige schoolgebouw van CBS de Wegwijzer. De school is verhuist naar een andere locatie in Hoogblokland. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden verkocht aan een marktpartij, die na de bestemmingsplanprocedure de realisatie op zich neemt.

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

Eerdere besluiten

Op 6 juli 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

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





Afb. 1 (Oude) luchtfoto schoolgebouw

Afb. 2 Verkavelingsopzet nieuwe situatie

Argumenten

1.1 Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie Giessenlanden

Ruimtelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de omgevingsvisie Giessenlanden. Volgens de visie moet zorgvuldig met de ruimte in de regio worden omgegaan en dienen nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag. De voorgestelde ontwikkeling sluit hierbij aan, doordat de woningen mogelijk worden gemaakt op gronden die reeds bebouwd waren in een woonwijk in Hoogblokland.

1.2 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020–2024 Molenlanden

In Hoogblokland is vraag naar voornamelijk betaalbare woningen voor starters en middel dure woningen voor doorstromers. Het is van belang om met name het betaalbare segment voor meerdere doelgroepen geschikt te maken, vanwege de vergrijzing die de komende jaren optreedt. In de woningbouwprogrammering is met de invulling van deze voormalige schoollocatie rekening gehouden. De twee-onder-een kapwoningen past bij de behoefte aan middel dure woningen voor doorstromers, waar behoefte aan is.

2.1 Het vaststellen van de zienswijzennota geeft de indiener een formele reactie op de zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door een omwonende. De zienswijze is samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien, zie bijlage 5. De ingediende reactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Zorgen over privacy;
- 1 meter hogere goothoogte dan het vigerend bestemmingsplan;
- Het ontbreken van een studie naar de effecten van de lichttoetreding.

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan op het volgende onderdeel aan te passen:

- Op de verbeelding is de bestemming 'Woongebied' ter plaatse van het parkeerterrein gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De locatie van de parkeerplaatsen zijn op die manier duidelijker vastgelegd op de verbeelding en biedt

indiener zekerheid over de functie van de gronden direct achter de woning. Hiermee is aan de zienswijze voldaan.

3.1 Aan dit plan zijn financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel brengt kosten met zich mee voor de gemeente. Alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de locatie zijn opgenomen in de reeds vastgestelde grondexploitatie.

4.1 De gewenste ontwikkeling brengt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Voor dit plan is het 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 bestemmingsplantoelichting. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Kantttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Voor de grondexploitatie van de locatie is bij de Jaarrekening 2020 nog een verliesvoorzieningen genomen van €38.886. Hiermee sluit de grondexploitatie op dit moment neutraal.

Communicatie en vervolgstappen

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 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.BPKorenbloemstrHBL-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 omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogblokland, Korenbloemstraat’
- Bijlage 2 – Regels ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogblokland, Korenbloemstraat’
- Bijlage 3 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogblokland, Korenbloemstraat’
- Bijlage 4 – Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogblokland, Korenbloemstraat’
- Bijlage 5 – Nota van zienswijze ‘Hoogblokland, Korenbloemstraat’.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Hoogblokland, Korenbloemstraat'
Zaaknummer : 1120000
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hoogblokland, Korenbloemstraat' (idn:NL.IMRO.1978.BPKorenbloemstrHBL-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Woongebied' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
 - b. Toevoeging van 4 woningen, in de vorm van twee-onder-een kapwoningen;
 - c. 13 openbare parkeerplaatsen ten zuiden van de woningen.
2. Hiertoe de beantwoording van de ingediende zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzenota, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 23 november 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

