



Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18'
Zaaknummer	:	1220339
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Guus de Clercq

Gevraagd Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpsstraat18ABS-VG01), waarbij de huidige bestemming 'Bedrijf' wijzigt naar 'Wonen', vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectenrapport (MER) niet noodzakelijk is;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Dorpsstraat 18 in Oud-Alblas staan een bedrijfswoning en een bedrijfsloods. Deze worden al twintig jaar niet meer gebruikt voor een bedrijf, maar voor wonen. Dit bestemmingsplan legaliseert het wonen op deze locatie. De bestaande bebouwing (zowel bedrijfswoning als bedrijfsbebouwing) wordt gesloopt. Hiervoor komt 1 burgerwoning van maximaal 750m³ terug op het perceel. De initiatiefnemer mag daarnaast vergunningvrij een schuur bij de woning realiseren.



Afbeelding 1. Bestaande situatie Dorpsstraat 18, Oud-Alblas





Afbeelding 2. Nieuwe situatie Dorpsstraat 18, Oud-Alblas

Eerdere besluiten

- Bestemmingsplan Dorpskernen (vastgesteld op 13-02-2012);
- Bestemmingsplan Herziening Dorpskernen Graafstroom (vastgesteld op 15-09-2015);
- Principebesluit (31-08-2021): *Het college van Molenlanden besluit voor de locatie Dorpsstraat 18 in Oud-Alblas:*
 1. *In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming.*
- Ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18' (vastgesteld 22-12-2023)

Beoogd effect

Het legaliseren van het wonen aan Dorpsstraat 18 in Oud-Alblas.

Argumenten

1.1 Een woonbestemming is passend in de omgeving

Aan de Dorpsstraat in Oud-Alblas zijn al voornamelijk woningen aanwezig. Het omzetten van de bestemming aan Dorpsstraat 18 van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is een logische en passende keuze in deze straat. Bovendien werd er al uitsluitend gewoond op deze planlocatie en is er dus sprake van legalisering. Hierbij worden de bestaande bedrijfswoning en bedrijfshal gesloopt en worden een burgerwoning en schuur teruggebouwd.

1.2 De nieuwe woning past goed binnen de stedenbouwkundige structuur

De bestaande woningen en andere panden aan de Dorpsstraat hebben wisselende hoogten. De nieuw te bouwen woning past qua hoogte en omvang goed binnen de stedenbouwkundige structuur van de Dorpsstraat. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoudsmaat van 750m³ (inclusief aanbouwen, uitbouwen en overkappingen). De goothoogte van de woning wordt 4,5 meter.

1.3 Het plan past binnen de bestaande beleidskaders en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid en de gemeentelijke beleidskaders, zoals de parkeernormnota. Daarnaast is het plan milieutechnisch uitvoerbaar. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en leidt tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige gevolgen milieueffecten te verwachten zijn

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat er 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 overschreven.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttelingen

Geen.

Extra uitleg bij de kosten

Vanwege de anterieure overeenkomst heeft dit bestemmingsplan verder geen financiële consequenties voor de gemeente Molenlanden.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en Het Kontakt. Het bestemmingsplan is ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPdorpsstraat18ABS-VG01

Tijdens de terinzagetermijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er voorlopige voorziening aangevraagd worden. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan één dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Bijlagen:

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1. Toelichting BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas
- Bijlage 2. Regels BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas
- Bijlage 3. Verbeelding BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas
- Bijlage 4a. Bijlage BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4b. Bijlage BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4c. Bijlage BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas – Voortoets stikstofdepositie
- Bijlage 4d. Bijlage BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas – Quicksan ecologie
- Bijlage 4e. Bijlage BP dorpsstraat 18 te Oud-Alblas – Akoestisch onderzoek



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Dorpstraat 18 te Oud-Alblas'
Zaaknummer : 1220339
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Dorpsstraat 18' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpsstraat18ABS-VG01), waarbij de huidige bestemming 'Bedrijf' wijzigt naar 'Wonen', vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectenrapport (MER) niet noodzakelijk is;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

