

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'
Zaaknummer	:	1028705
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Joosen

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit :

- het bestemmingsplan "Hoogblokland, Bazeldijk 7b" (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPBazeldijk7bHBL-ON01) vast te stellen, het plan voorziet in het splitsen van de bestaande woning en het kantoor te wijzigen naar een woning;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Bazeldijk 7b te Hoogblokland is thans een ruime woning gelegen met daaraan geschakeld aan de straatzijde een kantoor. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden en het kantoor te wijzigen naar een woning (in totaal drie wooneenheden). Daarmee wordt in de woning zelf aan de voor- en achterzijde van het pand een woning toegevoegd.

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b', wat voorziet in het splitsen van een woning en het kantoor te wijzigen naar een woning, vast te stellen?



Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeente Giessenlanden. Het kantoor heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Daarbij is ter plaatse het woonbestemmingsvlak slechts één bouwvlak gelegen. Conform de regels is per bouwvlak slechts één woning toegestaan. In oktober 2018 is door het college van de voormalige gemeente Giessenlanden besloten om het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 2 november 2018 tot en met 13 december 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend. Daarnaast is het plan voorgelegd aan onze overlegpartners (Waterschap en Provincie). Zij kunnen instemmen met het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 maart 2019 tot en met 10 mei 2019 ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumentatie

Volgens regel 22.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing grote panden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, woningsplitsing toestaan. De belangrijkste daarvan zijn dat de inhoud van het te splitsen gebouw en de inhoud van de zelfstandige woningen groot genoeg zijn. Daarnaast dient het hergebruik plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume en mag de wijziging niet leiden tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan bij dit initiatief. In het parkeren op eigen terrein is al voorzien doordat er voor het opgeheven bedrijf al 10 parkeerplaatsen waren gerealiseerd naast het woon-/kantoorgebouw. Deze worden gehandhaafd en de landschappelijke inrichting is ook al verzorgd.

Wet geluidhinder

Toetsing door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft uitgewezen dat, op basis van de huidige verkeerscijfers, de gevelbelasting op het woongebouw te hoog is voor buitenstedelijk gebied, en dat er ook geen hogere waarden kunnen worden verleend. Er is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de zogenaamde binnenwaarde in de toekomstige woning wel acceptabel gemaakt kan worden met geluidsisolatie in de gevels en/of ramen en deuren. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat dit kan en dat hiermee het woon- en leefklimaat binnenshuis gegarandeerd wordt.

De Bazeldijk wordt als binnenstedelijke zone aangemerkt, ondanks dat het officieel buiten de bebouwde kom ligt. Dit standpunt komt voort uit het feit dat de aaneengesloten bebouwing op die plek meer het karakter van een dorpsstraat heeft dan een woonlint in het buitengebied. Binnenstedelijk liggen de maximale grenswaarden voor geluidhinder hoger dan buitenstedelijk.

Als in de nabije toekomst de woningbouw aan de overkant van de Bazeldijk bij Betondak wordt gerealiseerd zal dit karakter alleen nog maar versterkt worden. Wellicht dat in de toekomst de komgrens wordt opgeschoven.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting.

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten 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 er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'

Raadsbesluit

Onderwerp : **Bestemmingplan 'Hoogblokland, Bazeldijk 7b'**
Zaaknummer : Wethouder Bikker
Portefeuillehouder : 1028705

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

- het bestemmingsplan “Hoogblokland, Bazeldijk 7b” (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPBazeldijk7bHBL-ON01) vast te stellen, het plan voorziet in het splitsen van de bestaande woning en het kantoor te wijzigen naar een woning;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

D.R. van der Borg