

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'
Zaaknummer	: 1179531
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

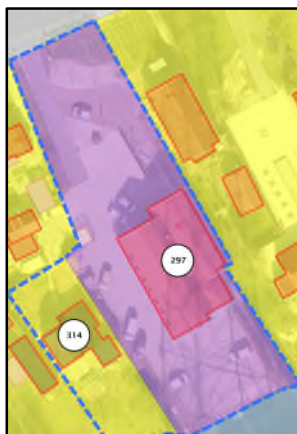
1. het bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk' (idn: NL.IMRO.1978.BPUitkooplekdiJKL-VG01), vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 307 naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen';
 - b. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 312 naar de bestemming 'Groen';
 - c. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 314 naar de bestemming 'Bedrijf';
 - d. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 315 naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ten hoogste van milieucategorie 1.0;
 - e. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 340 naar bedrijf' waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bed & Breakfast' met maatvoering 'maximaal vier bedden' wordt opgenomen en waarbij een keukenvoorziening en permanente bewoning wordt uitgesloten.
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

Sinds 1 januari 2017 heeft de gemeente Molenlanden woningen onder hoogspanningsverbindingen aangekocht op basis van de ministeriële regeling die hiervoor in het leven is geroepen. De gemeente dient volgens de regeling binnen vijf jaar na aankoop de woonbestemming van deze percelen te verwijderen. Voor het herbestemmen is de gemeente in gesprek gegaan met de omwonenden en is er overleg gepleegd met de overlegpartners. In dit voorstel wordt de herbestemming voor een vijftal panden aan de Lekdijk te Nieuw-Lekkerland aan u voorgelegd. Hieronder volgt een uiteenzetting van de wijzigingen:

Lekdijk 297 en Lekdijk 314

De woning gelegen aan de Lekdijk 314 is onder de Rijkscoördinatieregeling 'Uitkoopregeling wonen onder hoogspanningsleidingen' door de gemeente aangekocht. De voormalige woning is inmiddels gesloopt. Het toebehorende perceel is verkocht aan de eigenaar van de gronden van Lekdijk 297. Aan de Lekdijk 297 is een bedrijf gevestigd dat een gedeelte van de aangekochte gronden, voorheen behorend tot Lekdijk 314, gaat inzetten voor het realiseren van een gebouw voor opslag. In 2020 heeft het college positief op het ingediende verzoek door initiatiefnemer besloten. Het toebehorende perceel van de voormalige woning Lekdijk 314 wordt herbestemd naar 'Bedrijf' met een tweede bouwvlak waarbinnen een opslaggebouw ten behoeve van het aanwezige bedrijf kan worden gerealiseerd.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan Lekdijk 297 en Lekdijk 314.

Lekdijk 307 en Lekdijk 312

De woningen gelegen aan de Lekdijk 307 en Lekdijk 312 zijn onder de Rijkscoördinatieregeling 'Uitkoopregeling wonen onder hoogspanningsleidingen' door de gemeente aangekocht. De voormalige woningen zijn inmiddels al gesloopt. Het toebehorende perceel van de voormalige woning Lekdijk 307 wordt herbestemd naar 'Tuin' en 'Groen'. De bewoners van Lekdijk 305, de naastgelegen woning, hebben een stuk grond aangekocht van Lekdijk 307 en dit krijgt de bestemming 'Tuin'. Het toebehorende perceel van de voormalige woning Lekdijk 312 wordt herbestemd naar 'Groen'.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan Lekdijk 307 en Lekdijk 312.

Lekdijk 315

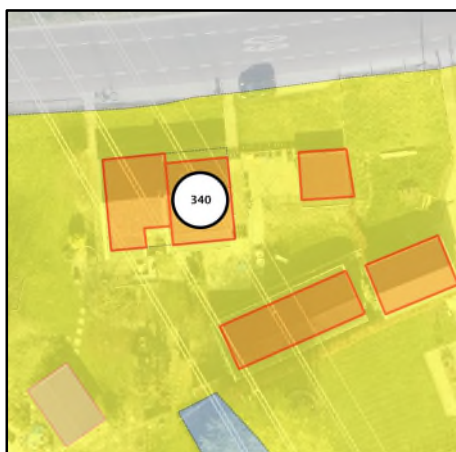
De woning en bijbehorende schuur gelegen aan de Lekdijk 315 zijn onder de Rijkscoördinatieregeling 'Uitkoopregeling wonen onder hoogspanningsleidingen' door de gemeente aangekocht. De woning wordt nu bewoond door statushouders. Het pand en de bijbehorende gronden worden met het voorliggende bestemmingsplan herbestemd naar 'Bedrijf' waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ten hoogste van milieucategorie 1.0. De voormalige woning Lekdijk 315 en de bijbehorende schuur krijgen elk een afzonderlijk bouwvlak. Zo kan zich een bedrijf vestigen in de voormalige woning maar ook in de voormalige schuur.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan Lekdijk 315.

Lekdijk 340

De woning gelegen aan de Lekdijk 340 is onder de Rijkscoördinatieregeling 'Uitkoopregeling wonen onder hoogspanningsleidingen' door de gemeente aangekocht. Het pand en de bijbehorende schuur worden herbestemd naar 'Bedrijf' waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bed & Breakfast' met maatvoering 'maximaal vier bedden' wordt opgenomen en waarbij een keukenvoorziening en permanente bewoning wordt uitgesloten.



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan Lekdijk 340.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn geen reacties ontvangen. Na het verstrijken van de inzagetermijn zijn er nog twee kleine wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan, die geen invloed hebben

op de inhoud van het plan. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'. Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

Ministeriële regeling – Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding

Op 1 januari 2017 is de ministeriële regeling tot uitkoop van woningen onder hoogspanningsverbindingen in werking getreden. Het college van Molenwaard heeft op 24 januari 2017 de regeling opengesteld voor haar inwoners.

Collegebesluit

Op 16 juni 2020 heeft het college besloten om de woning Lekdijk 312 en andere woningen onder de uitkoopregeling niet opnieuw in de verkoop als woning te brengen.

Collegebesluit

Op 1 december 2020 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een schuur (opslag) op het perceel Lekdijk 314 ten behoeve van het aldaar aanwezige bedrijf.

Collegebesluit

Op 30 maart 2021 en 15 februari 2022 heeft het college de grondprijs vastgesteld waartegen omwonenden tuingrond konden aankopen.

Collegebesluit

Op 22 maart 2022 heeft het college besloten om in te stemmen met de herbestemming van Lekdijk 307-315, de sloop van de panden gelegen aan de Lekdijk 307, 312 en 314, de verkoop van de percelen Lekdijk 314 en 315 en een deel van het perceel van Lekdijk 307.

Beoogd effect

Voldoen aan de voorwaarden voor de 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding'. Dit betreft het binnen vijf jaar na uitkoop herbestemmen van de aangekocht woningen onder een hoogspanningsverbinding. Hierbij rekening houdend met de wensen van omwonenden, de voorwaarde dat de woonbestemming moet worden verwijderd en een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden van de uitkoopregeling.

Om te voldoen aan de voorwaarden van de uitkoopregeling hoogspanning dient de woonbestemming binnen 5 jaar na aankoop verwijderd te zijn. Hiervoor dient een bestemmingsplanwijziging te worden doorlopen. De panden worden gesloopt of krijgen een nieuwe invulling. Inmiddels zijn de panden aan de Lekdijk 307, 312 en 314 gesloopt.

1.2 Met het herbestemmen van de percelen en panden is een weloverwogen ruimtelijke afweging gemaakt welke bestemming passend is.

De panden kunnen worden gesloopt of herstemd onder de uitkoopregeling. Gelet op het type woningen (omvang en bouwjaar) zijn de mogelijkheden beperkt. Een enkel pand of perceel kan worden herbestemd als kantoor. Maar gelet op de geclusterde ligging nabij de woning Lekdijk 305 (bewoners die geen gebruik hebben gemaakt van de uitkoopregeling) is het ongewenst om alle percelen als zodanig te bestemmen. Dit zou een bedrijvencluster creëren rondom deze woning.

1.3 Het plan heeft integraal draagvlak.

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



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

Aangezien de gemeente de opdrachtgever voor het bestemmingsplan is, zijn de kosten ook voor de rekening van de gemeente. Er is een opdracht verleend en er is een factuur ontvangen van de opsteller van het bestemmingsplan.

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

Aangezien de gemeente de opdrachtgever voor het bestemmingsplan is, zijn de kosten ook voor de rekening van de gemeente. Er is een opdracht verleend en er is een factuur ontvangen van de opsteller van het bestemmingsplan.

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 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'

- a. Verkennend bodemonderzoek
- b. Ecologische quickscan
- c. Aanvullend ecologisch onderzoek
- d. Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'

Bijlage 4: Bijlagen bij de Regels bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'

- a. Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Uitkoopregeling
hoogspanningsleiding Lekdijk'
Zaaknummer : 1179531
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Uitkoopregeling hoogspanningsleiding Lekdijk' (idn: NL.IMRO.1978.BPUitkooplekdijsLKL-VG01), vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 307 naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen';
 - b. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 312 naar de bestemming 'Groen';
 - c. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 314 naar de bestemming 'Bedrijf';
 - d. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 315 naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan ten hoogste van milieucategorie 1.0;
 - e. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' van het perceel behorende bij Lekdijk 340 naar bedrijf' waarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bed & Breakfast' met maatvoering 'maximaal vier bedden' wordt opgenomen en waarbij een keukenvoorziening en permanente bewoning wordt uitgesloten.
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 4 juli 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

