

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'
Zaaknummer	:	1189406
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Michel Verspuij

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158';
2. het bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpswegongARK-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de realisatie van 5 bedrijfsunits voor lage bedrijfscategorieën en 5 bedrijfswoningen ;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het herontwikkelen van het 'Van Uden Terrein' in Arkel en Hoogblokland. Het terrein ligt namelijk op de grens tussen de kernen Arkel en Hoogblokland. Het perceel ligt al enkele tientallen jaren braak en de initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen. In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de ontwikkelingen van het terrein aan de zuidzijde van de Dorpsweg. Het noordelijke gedeelte van het terrein, is reeds behandeld middels een reguliere vergunningsprocedure. Daar zijn bedrijfsunits gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de herontwikkeling van het zuidelijke gedeelte van het terrein. Het plan ziet toe op het realiseren van vijf vrijstaande bedrijfswoningen met achter de woning elk een bedrijfsloods. De woningen blijven onderhevig aan de bedrijfsbestemming en zo ontstaat een vorm van wonen-werken. Daarnaast wordt er een specifieke regel in het bestemmingsplan opgenomen dat er per bedrijfsbouwvlak maar één bedrijf is toegestaan voor deze locatie. Een bedrijfsverzamelgebouw is hier dus geen optie. Het college heeft in een principebesluit op 29-06-21 college besloten aan voorliggend plan in principe medewerking te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de uitwerking van het genomen principebesluit.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'.

Eerdere besluiten

- De bedrijfswoningen inclusief bedrijfsloodsen zijn beoogd binnen de grenzen van het bestaande bestemmingsplan "Dorpskern Arkel" (vastgesteld op 27 juni 2013).. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken kan de bedrijfsbestemming bestaand blijven maar moet de positie, grootte en functieaanduidingen van het bouwvlak gewijzigd worden.
- Het plangebied valt onder de Omgevingsvisie Giessenlanden waarvan het ontwerp stamt uit 27 juli 2017. In deze omgevingsvisie wordt specifiek een regeling opgenomen over het 'Van Uden Terrein'. Hierin wordt gesteld dat mogelijkheden onderzocht zullen worden voor de nieuwbouwlocatie en sanering van het terrein. Dit omdat het terrein al geruime tijd braak ligt en herontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ten goede kan komen.

- Op 29 juni 2021 besloot het college om in principe medewerking te verlenen aan vier á vijf vrijstaande bedrijfswoningen met elk een bedrijfsloods erachter.
- 11 april 2023: het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' ter inzage te leggen.

Beoogd effect

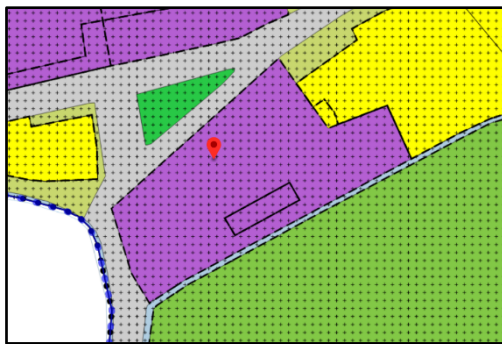
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aan de zuidrand van Noordeloos en het toevoegen van woningen in diverse categorieën waar behoefte naar is conform de woonvisie.



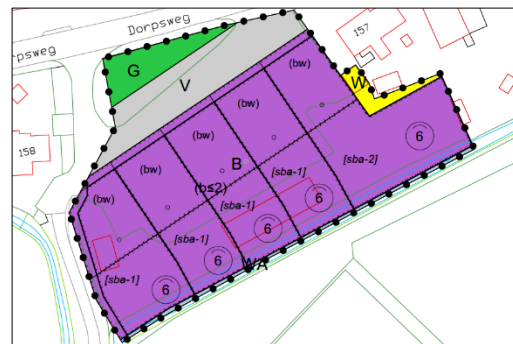
Figuur 1: Plangebied 'Tussen Dorpsweg 157 en 158 te Arkel'.



Figuur 2: Luchtfoto 'Tussen Dorpsweg 157 en 158 te Arkel'.



Figuur 3: Verbeelding bij vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorpskern Arkel'.



Figuur 4: Verbeelding bij nieuw bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot aanpassing van het plan
Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend. De zienswijze betrof een zienswijze van het waterschap, welke bestond uit 3 onderdelen; onduidelijkheid over de verhandingsbalans, ontsluitingen op een weg in beheer van het Waterschap, en een op gronden van het Waterschap geprojecteerde parkeerplaats.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Daarin is inzichtelijk gemaakt hoe het onderzoek naar de staat van de verharding op enkele delen van het terrein heeft plaatsgevonden. Uitkomst van het overleg is dat enkele delen niet als verhard, maar half verhard gezien worden. Dat heeft geleid tot een aanpassing van het plan en de waterbalans doordat extra waterberging wordt gecreëerd door de watergang ten oosten van het plangebied 50 cm te verbreden. Ook is toegezegd de parkeerplaats op eigen terrein te projecteren. Voor wat betreft de wegbeheersituatie is overeengekomen dat de bebouwde komgrens verlegd wordt tot voorbij Dorpsweg 158, Arkel, tegelijkertijd met de verlegging van de komgrens op de Bazeldijk tot aan de noordelijke plangrens van het project Overtuin. De gemeente neemt de gedeelten Dorpsweg en Bazeldijk die binnen de bebouwde komgrens liggen in eigendom en beheer en onderhoud over van het Waterschap.

Het vast te stellen plan is dus t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd, waarmee tegemoet gekomen wordt aan wat in de zienswijze is aangedragen.

Voor de nadere inhoud van de Nota van Zienswijzen verwijzen we u naar bijlage 6.

2.1 Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd.

Het 'Van Uden Terrein' ligt al geruime tijd braak en dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet ten goed. Door het herontwikkelen van het perceel wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Qua positionering en ontsluiting zullen de woningen de ritmiek van het lint volgen.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke overgangsllocatie.

Met de combinatie van wonen en werken in het plangebied wordt een goede ruimtelijke overgang gecreëerd voor de achterliggende voetbalvelden, de nabij liggende volkstuinen, woonwagenlocatie en de omliggende woningen aan de Dorpsweg.

2.3 De woningen zullen onderhevig zijn aan de bedrijfsbestemming en zijn daarom geen concurrentie voor de andere woningbouwlocaties in de nabije omgeving.

Vanuit de Woonvisie is er geen bezwaar tegen de te realiseren woningen. Dit omdat deze woningen voor een andere doelgroep zijn dan de woningbouwprojecten in de nabije omgeving zoals 'Betondak'. De woningen blijven onderhevig aan de bedrijfsbestemming en zullen daarom geen concurrentie gaan geven voor de andere woningbouwprojecten. Het aanbod aan bedrijfsruimte in onze gemeente is beperkt en bevindt zich onder een gezond leegstandsniveau. Met deze ontwikkeling blijft een bedrijfsbestemming behouden passend in zijn omgeving.

2.4 Door de ontsluiting niet rechtstreek op de dorpsweg te realiseren is er sprake van een verkeersveilige situatie.

De ontsluitingen van de woningen vinden plaats op het weggetje parallel aan de Dorpsweg met de bestemming 'verkeer' (Zie figuur 4). Zo wordt voorkomen dat er extra verkeersdrukte ontstaat op de dorpsweg in verband met parkerende auto's en stilstaande werkbussen en vrachtwagens voor levering i.v.m. de bedrijfsloodsen op het terrein.

2.5 Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Molenlanden 2020

Het voorste gedeelte van het plangebied bevat een stukje grond met de bestemming 'Groen'. Door dit te wijzigen naar de bestemming 'verkeer' kunnen hier parkeerplekken gerealiseerd worden. Zodoende wordt voldaan aan het aantal parkeerplekken dat hier nodig is voor de te realiseren woningen conform de Nota parkeernormen.

2.6 Hogere waarde geluidhinder is vastgesteld

Het plangebied ligt aan de Dorpsweg in Arkel. Als gevolg van deze weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten plaatse van 1 woning van de nieuwbouw. Om die reden is een Besluit Hogere Waarden nodig en kan op grond van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Geluidbeleid hogere waarden Wet geluidhinder en 30 km/uur-wegen' vastgesteld worden. Een ontwerpbesluit Hogere waarden geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft vervolgens een vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder (Bijlage 7) vastgesteld. Dit besluit wordt tegelijkertijd met uw vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekendgemaakt.

3.1 De 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.

4.1 De economische uitvoerbaarheid van het plan is door een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar verzekerd

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Kantttekeningen

N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen de kosten die de gemeente maakt in het kader van de planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.

Communicatie en vervolgstappen

Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes 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.BPdorpswegongARK-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 zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder

Het vaststellingsbesluit 'Hogere waarden geluidhinder Dorpsweg ongenummerd, Arkel' wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vaststellingsbesluit 'Hogere waarden geluidhinder Dorpsweg ongenummerd, Arkel' wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het vaststellingsbesluit is straks ook te vinden op www.molenlanden.nl/bsluiten-hogere-grenswaarden-geluidhinder.

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 vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het vaststellingsbesluit.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 2: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 4: Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 6: Nota van zienswijzen 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'

Bijlage 7: Vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder Dorpsweg ongenummerd, Arkel



Raadsbesluit

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158'**
Zaaknummer : 1189406
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158';
2. het bestemmingsplan 'Arkel, tussen Dorpsweg 157 en 158' (idn: NL.IMRO.1978.BPdorpswegongARK-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de realisatie van 5 bedrijfsunits voor lage bedrijfscategorieën en 5 bedrijfswoningen.
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 9 november 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

