

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'
Zaaknummer	: 1145193
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Willem van der Zwaag

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' (idn: NL.IMRO.1978.BPMiddelweg5068LKL-VG01, bijlage 2a t/m 2d) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de bijgevoegde staat van wijzigingen, het plan voorziet in een aanpassing van bouwvlakken en bouwmogelijkheden voor de realisatie van 19 sociale huurwoningen;
2. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' vast te stellen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Woningcorporatie Lek en Waard Wonen is voornemens om aan de Middelweg 50-68 te Nieuw-Lekkerland 19 sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment bestaat het plangebied uit tien verouderde twee-onder-een-kapwoningen van dezelfde corporatie. De wens is om de bestaande woningen te slopen om daar tweelaagse rijwoningen en patio-woningen te bouwen. Met deze aanpassing wordt de kwaliteit van de locatie verbeterd en aangesloten op de vraag zoals deze in de Woonvisie is geformuleerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Op 4 april 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarbij de gemeente, corporatie en architect vertegenwoordigd waren. Deze avond is door circa 20 omwonenden en geïnteresseerden bezocht. Tijdens de periode van zes weken is één zienswijze ingediend door een omwonende. Voorgesteld wordt om het plan naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen betreffen:

- toekennen van de bestemming Groen aan de delen van het plangebied met openbaar groen;
- uitbreiding onderbouwing parkeerplaatsen en de waterparagraaf in de toelichting.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarmee worden de regels uit het nieuwe opgestelde bestemmingsplan (na de beroepstermijn) van kracht en kan er een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling worden aangevraagd.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk'

Ter plekke geldt nu nog het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4. De bestaande twee-onder-één kappers staan binnen de vijf aangegeven bouwvlakken.

Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

In Nieuw-Lekkerland is behoefte aan uitbreiding in de sociale huursector. Het plan voorziet hierin. Beide woningtypen van het plan (patio en levensloopgeschikte woningen) zijn geschikt voor senioren, een groeiende

groep. De levensloopgeschikte woningen zijn daarnaast ook geschikt voor andere kleine huishoudens. Dit past goed bij de veranderende behoefte (minder eengezinswoningen, meer kleinere en levensloopgeschikte woningen). De woningen vallen allemaal in de categorie sociale huursector.

Principebesluit

Op 7 september 2021 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 15 maart 2022 heeft het college van B&W besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Woonvisie en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Argumenten

1.1 Het plan is een uitwerking/invulling van het collegebesluit d.d. 7 september 2021

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 7 september 2021. Het positieve principebesluit is genomen vanwege de hiernavolgende punten.

1.2 Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

In Nieuw-Lekkerland is behoefte aan uitbreiding in de sociale huursector. Het plan voorziet hierin.

1.3 Het plan is regionaal afgestemd met een positieve uitkomst

Gezien de hoeveelheid plannen in de kern moest het plan afgestemd worden in de regio. Afstemming heeft plaatsgevonden op 6 april 2021. De uitkomst was positief.

1.4 Stedenbouwkundig is het plan ingepast

Het voorliggende plan sluit in de basis goed aan op de stedenbouwkundige structuur in de omgeving.

1.5 Participatie heeft plaatsgevonden en een positieve uitkomst

Op 16 februari 2021 heeft een (digitale) bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de plannen zijn toegelicht. De plannen zijn positief ontvangen. Met een omwonende vinden op zijn verzoek individuele gesprekken plaats met Lek Waard en Wonen.

1.6 Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen

1.7 Vervolg Participatie heeft plaatsgevonden

Het conceptplan is besproken met bewoners van de 10 bestaande woningen en de huurdersstichting. Voor een toelichting op het plan zijn ca. 80 omwonenden uitgenodigd voor een digitale informatieavond op 16 februari 2021. Een vijftal omwonenden waren op de avond aanwezig. Zij waren positief over het plan en de uitstraling van de nieuwe woningen. Andere omwonenden zijn geïnformeerd via een nieuwsbrief. Deze is in de week van 8 maart 2021 verstuurd. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal vragen gesteld, die Lek en Waard Wonen beantwoord heeft. Verder is er een aantal separate gesprekken gevoerd met betrokkenen uit de directe omgeving.

1.8/2.1 Een zienswijze wordt in de Nota beantwoord

Gedurende de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is één zienswijze ingediend door een omwonende. Deze ingediende zienswijze bestaat uit 9 kernpunten. Deze 9 kernpunten zijn puntsgewijs zorgvuldig beoordeeld op hun inhoud. Dit heeft ertoe geleid dat één van deze kernpunten omtrent het onderdeel parkeren in de toelichting en één kernpunt omtrent de plankaart zijn verwerkt in het plan. De overige kernpunten hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

In de bijgevoegde Nota van beantwoording wordt ingegaan op de punten die deze zienswijze bevat. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- Uitbreiding van de toelichting ten aanzien van het aspect 'parkeren';
- Toekennen van de bestemming Groen aan de stroken die worden ingericht als openbaar groen.



3.1 Met het aangaan van een anterieure overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan ' anderszins verzekerd'

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.

Extra uitleg bij de kosten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. Op basis van de Nota Kostenverhaal is een berekening gemaakt van de kosten die deze procedure voor de gemeente met zich mee brengt. Deze kosten overstijgen de legesverordening. Daarnaast wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie wordt 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 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit beroep staat open voor de indiener van de zienswijze. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen voor zover het de wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het plan.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota van zienswijzen
- Bijlage 2a: Toelichting Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'
- Bijlage 2b: Regels Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'
- Bijlage 2c: Verbeelding Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'
- Bijlage 2d: Bijlagen Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland'
Zaaknummer : 1145193
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' (idn: NL.IMRO.1978.BPMiddelweg5068LKL-VG01, bijlage 2a t/m 2d) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de bijgevoegde staat van wijzigingen, het plan voorziet in een aanpassing van bouwvlakken en bouwmogelijkheden voor de realisatie van 19 sociale huurwoningen;
2. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Middelweg 50-68, Nieuw-Lekkerland' vast te stellen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 10 november 2022

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

