

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Nieuw Lekkerland, Middelweg 2'
Zaaknummer	:	1092646
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl / Sjoerd Raemaekers

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2' en als reactie daarop de Nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuw Lekkerland, Middelweg 2', (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPmiddelweg2NLL-VG01) vast te stellen, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'detailhandel' naar 'wonen' ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw;
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

Aanleiding

Het college van Molenwaard heeft op 11 januari 2017 medegedeeld in principe medewerking aan te verlenen aan het plan ter plaatse van Middelweg 2, Nieuw-Lekkerland de bestaande bebouwing te slopen en een woongebouw met 13 appartementen te realiseren.

Het daartoe strekkende ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 november 2020 voor zienswijze gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De gedurende deze termijn ontvangen (8) reacties zijn beargumenteerd verwerkt in de vast te stellen Nota zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerp.

Nu wordt vaststelling gevraagd door de gemeenteraad van de wijziging van het bestemmingsplan, inclusief de vaststelling van de Nota zienswijzen.

Belang

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

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan “Nieuw Lekkerland, Middelweg 2” vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op 11 januari 2017 heeft het college van Molenwaard medegedeeld in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een woongebouw met 13 appartementen.

Het besluit van 7 juli 2020 tot het starten van de bestemmingsplanprocedure door vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het besluit van 10 november 2020 tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingplan en het voor zienswijze ter inzage te leggen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Tijdens de reactietermijn op het ontwerpbestemmingsplan zijn een achttal reacties binnengekomen.

Nota zienswijzes

De zienswijzen betreffen in hoofdlijnen onder andere de vorm en omvang van het appartementengebouw, verlies van privacy, toename parkeerdruk en mogelijke schade tijdens het bouwproces.

De zienswijzen zijn getoetst aan het ontwerp bestemmingsplan; dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan.

Argumentatie

Op de locatie Middelweg 2, Nieuw-Lekkerland, met de bestemming detailhandel, is voorheen een woonwinkel, inclusief een bedrijfswoning, gevestigd geweest. Mede in relatie tot de toenmalige marktontwikkelingen in de periode tot 2016, is besloten de exploitatie niet langer voort te zetten.



Hiermede ontstond de ruimte deze kenmerkende locatie, op de kop van de kruising Middelweg/Lekdijk, als woningbouwlocatie te ontwikkelen. Met het verwijderen van de bestaande verouderde en verwaarloosde bebouwing wordt er ruimtelijk gezien een kwaliteitsslag gemaakt.



Middelweg/Lekdijk Huidige situatie

Het voornemen van de ontwikkelaar is een woongebouw te realiseren, met daarin 13 (koop)appartementen. De woningen worden gebouwd voor het segment senioren, die vanuit de bestaande (veelal eengezins)woning willen doorstromen naar een gelijkvloers appartement.



Middelweg/Lekdijk Nieuwe situatie

Uit marktverkenning van de ontwikkelaar is gebleken dat er veel belangstelling door senioren is; voor deze doelgroep, die vaak aan de eigen kern Nieuw-Lekkerland gebonden is, is er in Nieuw-Lekkerland nauwelijks aanbod in gelijkvloerse koopwoningen of appartementen, in de prijs categorie middelduur tot duur. Deze groep zoekt een woning met een traditioneel eigentijdse uitstraling, ruim, betaalbaar en gelegen bij de voorzieningen. Dit plan voorziet in die behoefte;

daarbij mag worden verwacht dat jongere inwoners van de kern gelegenheid tot krijgen vanuit de huidige woonsituatie door te stromen.

Appartementen in de (middel dure sector) zijn derhalve een goede toevoeging in de huidige woningvoorraad.

Ten tijde van het principeverzoek is al geanalyseerd hoe het bouwplan zich verhield tot het regionale woningbouwprogramma; dit heeft geleid tot een positieve beoordeling.

Het bouwplan is, gezien het tijdsverloop, daarna wederom regionaal afgestemd waarbij niet is gebleken van bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerp van het woongebouw is toegespitst op de kenmerkende locatie, waarbij sprake is van 4 bouwlagen. Om het benodigde volume van het gebouw te bereiken verandert er bestemmingsplan-technisch weinig. Het benodigde bouwvlak wordt in lichte mate vergroot, waarbij de maximale goothoogte van 7 m naar 9 m gaat en de maximale bouwhoogte van 10 m naar 12 m.

Het woongebouw is voorzien van een gebouwde parkeervoorziening in het souterrain met een capaciteit van 14 parkeerplaatsen. In overleg met het team Buitenruimte is de conclusie getrokken dat het plan in voldoende mate voorziet in de benodigde parkeerruimte; hierbij wordt ter compensatie van het tekort van 1 parkeerplaats gebruikt gemaakt van een zgn deelauto, ten dienst van collectief gebruik.

De verwachting is dat een deel van de toekomstige (oudere) bewoners, vanuit economische en/of milieu overwegingen, belangstelling zullen hebben voor het collectieve gebruik van een auto en minder de noodzaak zien over een eigen auto te beschikken. Om deze ontwikkelen te faciliteren is gekozen voor het concept van een deelauto.

Naast het feit dat hiermee wordt ingespeeld op het aspect duurzaamheid, heeft dit ook het feitelijk gevolg dat de behoefte aan parkeerruimte netto met 2 plaatsen afneemt.

Het is de opzet de exploitatie van de deelauto in handen te leggen van de aan het appartementengebouw verbonden Vereniging van Eigenaren. Met deze vereniging zullen ook de afspraken worden gemaakt hoe het concept deelauto verder vorm te geven en bestendig te houden.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische



uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op Ter inzage gelegd. 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 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”
- bijlage 4: Nota zienswijzen bestemmingsplan “Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2”



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Nieuw Lekkerland,
Middelweg 2'
Zaaknummer : 1092646
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2' en als reactie daarop de Nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuw Lekkerland, Middelweg 2', (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPmiddelweg2NLL-VG01) vast te stellen, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'detailhandel' naar 'wonen' ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw;
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 30 maart 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

