

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan "Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland"
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Eelco Fijma
Zaaknummer	: 1104485

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw Lekkerland' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPboeierstraat9NLL-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit horende nota van wijzigingen 'Bestemmingsplan Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland' waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen' ten behoeve van de bouw van 4 woningen;
2. 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

Het college heeft op 27 juli 2017 medegedeeld in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Boeierstraat 9, Nieuw-Lekkerland waarmee de realisatie van 4 2-onder-1-kapwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op 8 april 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. De raad moet daarbij een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Eerdere besluiten

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan "Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk". Het plangebied heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Tevens geldt de aanduiding 'wro-zone - waterbeschermingsgebied'. Binnen de geldende maatschappelijke bestemming is de bouw van 4 woningen niet mogelijk.

Het principebesluit van het college om medewerking te verlenen aan dit project is genomen op 27 juli 2017. Het voorliggend plan is overeenkomstig het principebesluit.

Beoogd effect

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling voor de locatie Boeierstraat 9 die voorziet in de mogelijkheid van het gebruik van deze locatie voor woondoeleinden.

Argumenten

1.1 De locatie wordt niet meer gebruikt conform de geldende maatschappelijke bestemming

Op het perceel Boeierstraat 9, Nieuw-Lekkerland is het kerkgebouw van de Stichting Nehemia gelegen. Gezien het teruglopend aantal kerkgangers heeft de stichting besloten het pand af te stoten. Van het gebruik van deze locatie voor een maatschappelijke functie is daardoor niet langer sprake.



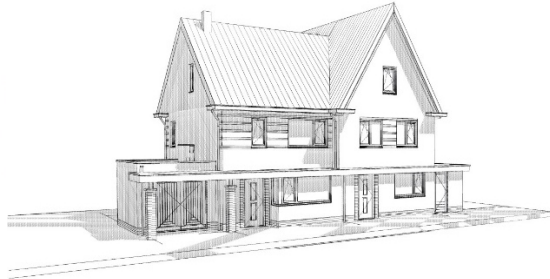
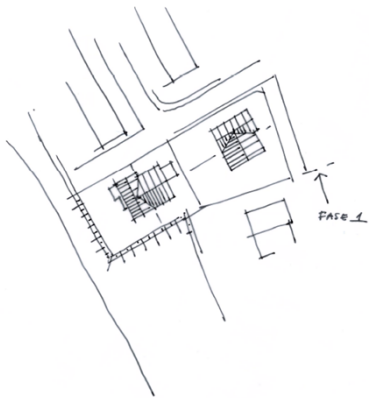
Huidige situatie Boeierstraat 9

De partij die het perceel gekocht heeft gaat tot sloop over met als doel de locatie te ontwikkelen

1.2 Realisering woonontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid en in overeenstemming met het criterium van een goede ruimtelijke ordening

Het gemeentebestuur van Molenlanden verleent toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

De bestemmingsplanwijziging strekt er toe om op de locatie Boeierstraat 9 4 grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen worden twee-aaneen dan wel geschakeld gebouwd.



Nieuwe situatie Boeierstraat 9

Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de woningbehoefte (uitgaande van de woonvisie) voor senioren en doorstromers in de kern Nieuw-Lekkerland

De locatie wint door de nieuwbouw aan ruimtelijke kwaliteit waardoor het perceel en omgeving kwalitatief verbetert. Het stedenbouwkundig plan sluit naadloos aan op de omringende in ontwikkeling zijnde grondgebonden woningen. Voor de vormgeving wordt aangesloten bij het eveneens door de ontwikkelaar uitgevoerde project Nuova Venezia. Omliggende functies in de omgeving, die hoofdzakelijk bestaat uit woningen, wordt niet nadelig beïnvloed door de realisering van deze 4 nieuwe woningen.

Deze inbreiding past aldus binnen het ruimtelijk beleid van Molenlanden.

1.3 In verband met gebleken aanwezigheid van kabels en leidingen aan de westkant van het plangebied is een ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan noodzakelijk

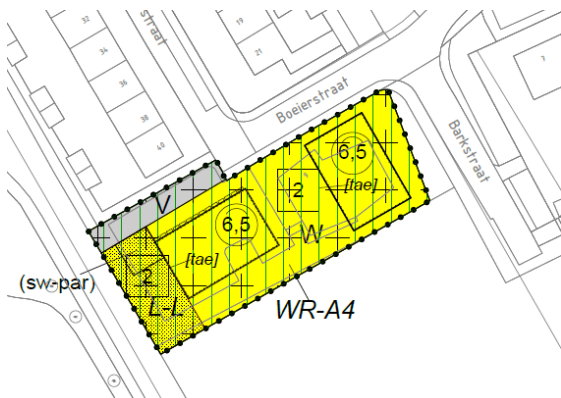
Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, is gebleken dat er in plangebied diverse kabels en leidingen aanwezig zijn. Het betreft gas-, water, riool- en elektriciteitsleidingen. Bij gebruikmaking van de bouwmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan zou dit er toe kunnen leiden dat er bovenop deze leidingen wordt gebouwd. Uit een (civieltechnisch) oogpunt van de veiligheid van deze leidingen en de bereikbaarheid van deze leidingen voor beheer en onderhoud is dit niet gewenst.

Dit probleem kan worden ondervangen door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging houdt in dat de oriëntatie van de 2 woningen in het meest westelijke bouwvlak 90 graden wordt gedraaid. De wijziging bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) de straat aan de noordzijde van het plangebied wordt met een wegbestemming verlengd;
- 2) voor het westelijke bouwvlak wordt geregeld dat de voorgevel van de woningen aan de straatzijde moet komen, dit via het opnemen van de figuur 'gevellijn' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit maakt dat de grond waar de leidingen liggen zijtuin zal zijn en geen achtertuin.

- 3) de strook waarin de leidingen liggen (de zijtuin) krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Hierdoor worden de belangen van de aanwezige leidingen ook in planologische zin beschermd. In dit verband geldt dat op het deel waar de leidingen liggen mag alleen aan de straatzijde parkeerplaatsen mogen worden gemaakt. Dit wordt geborgd via de regels en het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren' op de verbeelding.

Onderstaande afbeelding geeft de gewijzigde verbeelding van het bestemmingsplan weer.



In de bij dit voorstel horende nota van wijzigingen zijn alle noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan concreet aangegeven. Met deze aanpassingen blijven de kabels en leidingen op minimaal 1,5 m afstand van de voor woningen te bebouwen grond. Met een binnenplanse afwijkregeling wordt voor de toekomstige bewoners enige flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen zodat de mogelijkheid bestaat om via een omgevingsvergunning toch bepaalde bouwwerken te plaatsen in de zijtuin onder de voorwaarde dat vaststaat dat zo'n bouwwerk geen belemmering vormt voor de veiligheid of het beheer van de kabels en leidingen.

Kanttekeningen

Geen

Zoals toegelicht impliceert de bescherming van de aanwezige kabels en leidingen via een dubbelbestemming in het bestemmingsplan een beperking van de bebouwingsmogelijkheden van het betreffende deel van de woonbestemming. De aanwezigheid van de kabels en leidingen zal verder privaatrechtelijk via een opstalrecht geregeld.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. 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. In de anterieur overeenkomst is ook opgenomen dat het deel van de locatie dat een wegbestemming krijgt om niet in eigendom aan de gemeente wordt overgedragen.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend

gemaakt. De provincie en het waterschap 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 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 belanghebbenden en voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. 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. Vervolgens kan en er (op aanvraag van de initiatiefnemer/ontwikkelaar) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de 4 woningen.

De aanwezigheid en beperkingen van de kabels en leidingen zal verder privaatrechtelijk via een opstalrecht geregeld worden.

Bijlagen:

bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland'

bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland' '

bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland' '

bijlage 4: Nota van wijzigingen 'Bestemmingplan Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland'

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan “Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland”
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar : Eelco Fijma
Zaaknummer : 1104485

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Boeierstraat 9 te Nieuw Lekkerland’ (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPboeierstraat9NLL-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit horende nota van wijzigingen ‘Bestemmingsplan Boeierstraat 9 te Nieuw-Lekkerland’ waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘maatschappelijk’ naar ‘wonen’ ten behoeve van de bouw van 4 woningen;
2. 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 gemeente Molenlanden, gehouden op 15 juli 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers