

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29'
Zaaknummer	: 1124953
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Martijn Kap

Gevraagd Besluit

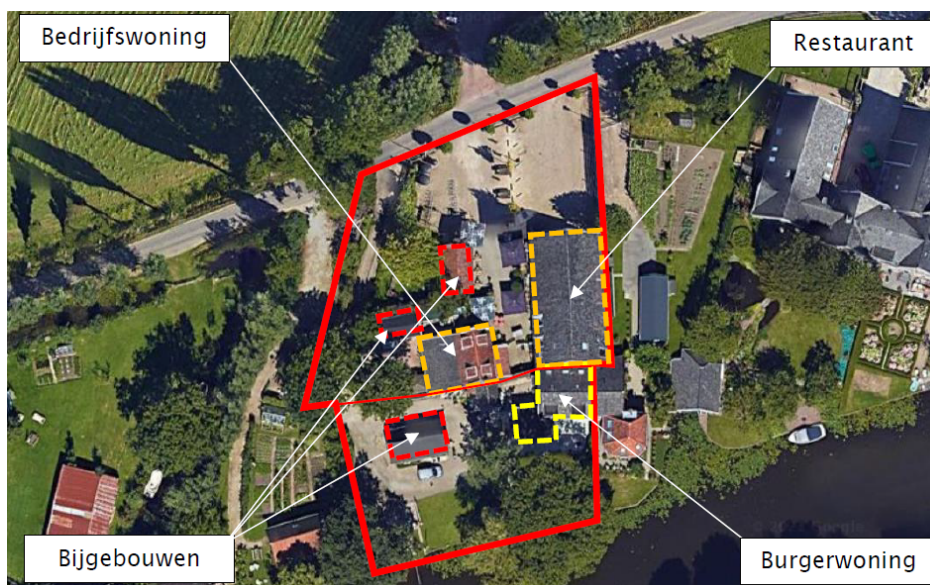
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29', met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPpeperstraat28ABS-VG01, vast te stellen waarbij de horecabestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, er twee woningen toegevoegd worden en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.
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

In Oud-Alblas ligt net ten noorden van de Alblas de Peperstraat. Op nummer 28 heeft geruime tijd het restaurant Kat in de Wilg gezeten. Door de impact van corona heeft dit bedrijf haar deuren moeten sluiten. Net ten zuiden van de Peperstraat 28 ligt de Peperstraat 29 waar een burgerwoning aanwezig is. Voor beide adressen is het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29' opgesteld.

De voorliggende wijziging betreft vooral een wijziging van het gebruik waarbij de horecabestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Het gaat om het mogelijk maken van twee woningen in het voormalige restaurant en het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit allemaal binnen het volume van de bestaande bebouwing. Daarnaast had in het huidige bestemmingsplan de Peperstraat 29 een horecabestemming gekregen terwijl deze woning sinds 2007 als burgerwoning in gebruik is. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan gerepareerd door ook daar een woonbestemming op te leggen



Eerdere besluiten

Op 2 maart 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het wijzigen van de horecabestemming naar de bestemming wonen.

Op 28 september 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29' vast te stellen en ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Voorzien in een passende bestemming voor het voormalige restaurant en het toevoegen van woningen in een bereikbare klasse.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan, en de verrichte onderzoeken blijkt dat aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt. Dit komt mede doordat in de buurt alleen woningen aanwezig zijn. Door het opheffen van de horeca-functie wordt het woon- en leefklimaat ter plekke aanzienlijk verbeterd. Verder zal er door de toevoeging van twee woningen in het voormalige restaurant voorzien worden in twee woningen in de bereikbare prijsklasse. Dit past binnen de kaders van de Woonvisie.

1.2 Er zijn geen reacties ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en is verzonden naar onze bestuurlijke partners. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Eerder bleek uit de omgevingsdialoog al dat omwonenden blij waren dat de horeca-functie ter plekke beëindigd wordt.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat voor een aantal bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld. Deze categorieën zijn benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Wanneer er minimaal 10 woningen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw is er sprake van een bouwplan waarbij een exploitatieplan noodzakelijk is. Omdat het onderhavige plan het verbouwen van een bestaand gebouw betreft naar slechts twee woningen is er met het onderhavige plan geen wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Wel is er sprake van een gesloten overeenkomst met de aanvrager waarin o.a. de planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Voor dit plan is het 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 4.1 van de bestemmingsplantoelichting. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Kantttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook wordt met deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Het bestemmingsplan is ook in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl De publicatie dient conform 3.8 lid 3 Wro binnen twee weken na vaststelling plaats te vinden

Tijdens de ter inzage termijn kan gedurende een termijn van zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na deze zes weken termijn onherroepelijk.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’
- Bijlage 2 – Bijlagen bij bestemmingsplantoelichting ‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’
- Bijlage 3 – Regels bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’
- Bijlage 4 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Peperstraat 28-29’





Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Peperstraat 28–29, Oud Alblas
Zaaknummer : 1124953
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 28-29', met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPpeperstraat28ABS-VG01, vast te stellen waarbij de horecabestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, er twee woningen toegevoegd worden en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.
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 25 januari 2022.

Marjolein Teunissen
Griffier

Theo Segers
Voorzitter

