

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Dorpsstraat–Oost, Streefkerk (Klimaatdijk)
Zaaknummer	:	1096529
Portefeuillehouder	:	Wethouder Johan Quik
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Robbert Kip

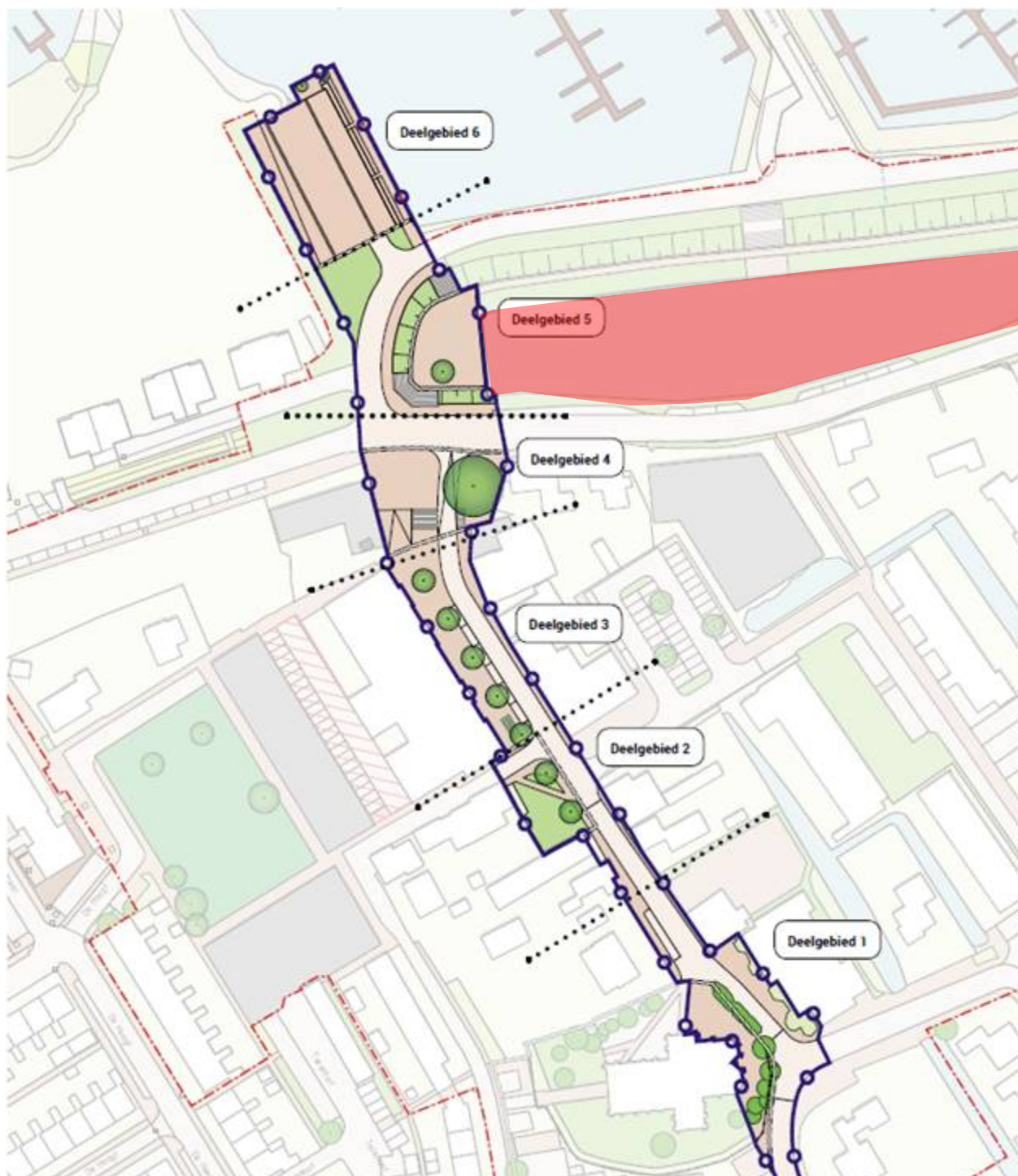
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. De bouw van maximaal 36 woningen ruimtelijk mogelijk te maken aan de Dorpsstraat in Streefkerk;
2. Hiertoe het bestemmingsplan ‘Streefkerk, Dorpsstraat–oost’, (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPdorpsstroostSKK–VG01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

De dijken langs de rivier de Lek zijn de afgelopen jaren versterkt. De voormalige gemeente Molenwaard, Waterschap Rivierenland en Jachthaven Liesveld zijn in het verleden gestart met het pilotproject Klimaatdijk. Het dijklichaam is inmiddels aangelegd, waarna de Klimaatdijk als onderdeel van de pilot bebouwd kan worden. Om te kunnen bouwen moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het bestemmingsplan ‘Streefkerk, Dorpsstraat–oost’ maakt de bouw van maximaal 36 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is onderdeel van het project Centrumontwikkeling Streefkerk. Het centrum van Streefkerk wordt vernieuwd, wij gaan een nieuwe entree realiseren van het centrum waarbij we een verbinding maken tussen rivier, (jacht)haven en dorp. Daarmee geven wij een kwaliteitsimpuls aan het centrum en maken wij het centrum toekomstbestendig. De woningbouwontwikkeling Klimaatdijk is onderdeel van dit project, net als de herinrichting van de openbare ruimte met aan de westzijde gelegen deelgebied 5 “het balkon”. Onderstaand kaartbeeld geeft een overzicht van de herinrichting van Kerkstraat en de daar in te onderscheiden deelgebieden. Het rood gearceerde vlak in de kaart betreft De Klimaatdijk.



Vanaf 15 januari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. Het behoort tot de kader stellende rol van de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Anterieure overeenkomst:

De gemeente Molenwaard is op 13 februari 2014, samen met Waterschap Rivierenland, een anterieure overeenkomst aangegaan met de Jachthaven Liesveld om de Klimaatdijk te bebouwen.

Stedenbouwkundig Raamwerk:

De afgelopen jaren is gestart met de uitvoer van het project Centrumontwikkeling Streefkerk. Gestart is met de herinrichting van de Kerkstraat en de eerste woningbouwlocatie (de Bongerd) is gerealiseerd. Ook in de komende jaren vinden er meerdere ontwikkelingen plaats in Streefkerk, bijvoorbeeld afronding van de woningbouwlocatie Timmerfabriek en de verdere herinrichting van de Kerkstraat. Om al deze ontwikkelingen als totaalopgave te zien is door bureau Wissing een Stedenbouwkundig Raamwerk opgesteld. 24 september 2018 heeft de gemeenteraad dit raamwerk vastgesteld. Het woningbouwplan voor de Klimaatdijk (Dorpsstraat-oost) wordt ontwikkeld in lijn met het Stedenbouwkundig Raamwerk. Het nu voorliggende bestemmingsplan, die we-ter vaststelling voorleggen is een vertaling van de randvoorwaarden in regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Procedurebesluit college:

Op 27 oktober 2020 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de wettelijke vooroverlegpartners; Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland. Ook is het plan beschikbaar gesteld voor inspraak. Wanneer geen zwaarwegende reacties werden ingediend, mocht het ontwerpbestemmingsplan direct worden gepubliceerd, waarna men zienswijzen in kon dienen. Zoals u reeds heeft kunnen lezen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 15 januari 2021 ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Molenlanden wil de bouw van 36 woningen mogelijk maken. Dit sluit aan bij programma 1 (Wonen en leven) van de begroting.

Argumenten

1.1 Het bebouwen van de klimaatdijk past binnen het stedenbouwkundig raamwerk

Het doel van het pilotproject was het bebouwen van de Klimaatdijk. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Daarbij is rekening gehouden met het vastgestelde Stedenbouwkundig Raamwerk. De randvoorwaarden van het Raamwerk zijn verwerkt in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op die manier wordt op een passende manier woningbouw mogelijk gemaakt.

1.2 Het bouwplan speelt in op de woonbehoefte

Zoals aangegeven worden er met dit bestemmingsplan maximaal 36 woningen mogelijk gemaakt. Deze aantallen zijn regionaal afgestemd. Dat is een vereiste van de provincie Zuid-Holland. Wanneer er geen positief advies zou zijn ontvangen, zou de provincie niet instemmen met het bestemmingsplan.

De eigenaar van de grond, de Jachthaven, heeft te kennen gegeven dat zij streeft naar een gedifferentieerd programma met ruimte voor goedkope en dure woningbouw en ook in zowel huur als koop. De ontwikkeling van het totaal programma wordt gefaseerd uitgevoerd, waardoor eventueel bijstelling van het programma tot de mogelijkheden behoort. Aan de eigenaar is de recentelijk vastgestelde woonvisie en de woningmarktanalyse kernenbijlage beschikbaar gesteld als onderlegger voor de planontwikkeling. De verwachting is dat richting het zomerreces meer duidelijk is geworden over een programma in de eerste fase van de ontwikkeling van de Klimaatdijk.

1.3 Er zijn geen belangrijke negatieve gevolgen te verwachten voor het milieu

Alle relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Er is bijvoorbeeld gekeken naar de gevolgen van dit woningbouwinitiatief voor het milieu. Uitkomst is dat er geen belangrijke negatieve gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Om die reden hoeft geen Milieueffectrapport te worden opgesteld.

1.4 Er heeft inspraak plaatsgevonden

In 2018 en 2019 hebben bewonersavonden plaatsgevonden waarbij de verschillende ontwikkelingen in Streefkerk zijn gepresenteerd aan de hand van het Stedenbouwkundig Raamwerk. Het woningbouwplan aan de Dorpsstraat kwam daarbij ook aan bod.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Dit voorstel zelf heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De gemeente maakt wel kosten om de openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze kosten zijn gedekt in het kader van de herinrichting Kerkstraat, waarvoor door Uw raad een budget beschikbaar is gesteld. Door de ontwikkelaar wordt een bijdrage in deze kosten gedaan middels de afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst

Kanttelingen

N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, 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.BPdorpsstroostSKK-VG01.

Vervolgstappen

Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt. De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van zes weken aan. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ditzelfde geldt ook voor diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen. In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend, dus is het alleen mogelijk beroep in te stellen wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat men redelijkerwijs niet in staat was een zienswijze in te dienen.



Het vaststellingsbesluit treedt in werking na ommekomst van de beroepstermijn. Wanneer binnen de beroepstermijn een verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan treedt het vaststellingsbesluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan Streefkerk, Dorpsstraat-oost;
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan Streefkerk, Dorpsstraat-oost;
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan Streefkerk, Dorpsstraat-oost;
- Bijlage 4: bijlagen toelichting bestemmingsplan Streefkerk, Dorpsstraat-oost;
- Bijlage 5: bijlagen regels bestemmingsplan Streefkerk, Dorpsstraat-oost.



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat-oost, Streefkerk (Klimaatdijk)
Zaaknummer : 1096529
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. De bouw van maximaal 36 woningen ruimtelijk mogelijk te maken aan de Dorpsstraat in Streefkerk;
2. Hiertoe het bestemmingsplan 'Streefkerk, Dorpsstraat-oost', (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPdorpsstroostSKK-VG01 vast te stellen;
3. 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 20 april 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

