

B&T bouwmanagement
T.a.v. de heer A. Teeuw
Kerksingel 2
2951 GE ALBLASSERDAM

Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf
T 14 0184
www.gemeentemolenwaard.nl

Zaaknummer: 630353
Voor informatie: Dhr. M. Antens
Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland

Datum: 11 januari 2017
Bijlage: -

Geachte heer Teeuw,

U heeft op 29 oktober 2016 een principeverzoek ingediend voor Sloop bestaand pand, nieuwbouw appartementen op het perceel Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland. Op 28 november 2016 hebben we met u gesproken over de afstemming van de woningbouwaantallen in Nieuw-Lekkerland en de regionale woningbouwafspraken. Hieronder volgen de overwegingen van het college, het besluit van het college en een korte uitleg over de vervolgstappen.

Overwegingen

Ruimtelijk

Uw principeverzoek is getoetst aan het bestemmingsplan "Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk" en heeft hierin de bestemming "Detailhandel". De nieuwbouw van appartementen wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom, een ontwikkeling om een bestaande woonwinkel te herstructureren naar appartementen is een ontwikkeling die ruimtelijk past binnen de bebouwde kom van Nieuw-Lekkerland. De nieuwbouw wordt grotendeels gerealiseerd op de huidige bebouwingscontouren van de woonwinkel aan de Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland. Het initiatief past ruimtelijk gezien op de planlocatie. De ingediende massa-studie zal na verdere uitwerking, worden beoordeeld door Welstand.

Woningbouwprogramma

Er is voor de komende jaren behoefte aan woningbouw in Nieuw-Lekkerland. In die behoefte wordt niet volledig voorzien door het huidige programma, dus is er zeker nog ruimte voor nieuwe woningbouwplannen. Appartementen in de (middel dure sector) kunnen een goede toevoeging zijn voor het woningbouwprogramma.

Er kan concurrentie optreden met de plannen voor de Compagnie, waarin 26 appartementen opgenomen zijn. Inmiddels heeft u afstemming met de Compagnie hierover gehad. Beide plannen zijn nodig om te voorzien in de behoefte, planning technisch zullen ze niet tegelijk in de verkoop gezet worden.

Het plan zal met een uitgebreide toets aan de regio voorgelegd moeten worden: het plan ligt boven de agendamaat (meer dan 10 woningen, percentage uitbreiding van de kern boven 0,8%). Het percentage uitbreiding ligt in Nieuw-Lekkerland ver boven de 0,8%. Een goede onderbouwing is dan ook noodzakelijk. De behoefte moet zoveel mogelijk aangetoond worden, door marktonderzoek of liever nog door verkoop op voorhand. Voor de 13 appartementen is inmiddels voor circa 9 appartementen concrete belangstelling, voor de overige 4 appartementen overwegen zij een huurconstructie in eigen beheer. De regionale en lokale afstemming is als voorwaarde opgenomen in dit besluit.

Duurzaamheid

In de aanvraag wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Het aspect duurzaamheid kan op verschillende manieren verwerkt worden in het (technische) ontwerp van de appartementen. Om duurzaamheid te stimuleren wordt voorgesteld om de initiatiefnemer, aan de hand van GPR-software (gemeentelijke praktijkrichtlijn) voor gebouwen hiertoe maatregelen te laten nemen.

Milieu en archeologie

Wat betreft de aspecten bodem, geluid en water, dient dit nader onderzocht te worden ter voorbereiding van het bestemmingsplan. Voor dit moment worden er geen knelpunten voorzien. Wat betreft bedrijfszonering zijn er in de nabije omgeving, een horecabestemming op Middelweg 4 en een bedrijvenbestemming op Middelweg 6, gelegen.

Op Middelweg 4 is een Chinees-Indisch restaurant gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering valt deze activiteit onder categorie 1. Hierbij behoort een richtafstand van 10 meter tot woningen. Hieraan wordt voldaan.

Middelweg 6 heeft een bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. De richtafstanden tot woningen zijn respectievelijk 30 en 10 meter in een rustige woonwijk en in een gemengd gebied. Hier is sprake van een gemengd gebied, zodat 10 meter de norm is. De maatgevende afstand van bestemming tot bestemming is 6 meter, maar van gevel tot gevel 13 meter. Er wordt dus niet geheel voldaan aan de vereiste richtafstand en dit vormt dus nog wel een aandachtspunt in de uitwerking van het bestemmingsplan.

Besluit college

Het college van Molenwaard heeft op grond van bovenstaande argumenten op 10 januari 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex aan de Middelweg 2, Nieuw-Lekkerland op voorwaarde dat de woningbouwaantallen worden afgestemd in het regionaal overleg en met bestaande appartement-ontwikkelingen in Nieuw-Lekkerland.

Vervolgstappen

Procedure

Om de functies voor de belevingsboerderij planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De proceduretijd bedraagt in beide gevallen ongeveer een half jaar, tenzij bezwaar en beroep wordt ingesteld. Voor de planologische procedure moeten legeskosten betaald worden conform de legesverordening. Voor eventuele andere vergunningen of vergunning onderdelen staan hier ook de legeskosten vermeld. Het aanvragen van een procedure kan via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of door het indienen van een concept bestemmingsplan.

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is een antwoord op uw principaanaanvraag voor planologische medewerking aan uw voorgenomen activiteit. Het is niet mogelijk om tegen dit antwoord bezwaar- of beroep in te stellen. Indien u een voor bezwaar of beroep vatbare uitspraak wenst dan kunt u hiervoor een officiële aanvraag (voorzien van alle nodige informatie) indienen.

Tijdig indienen

Wet- en regelgeving blijft in ontwikkeling en kan wijzigen. Wanneer u wacht met het indienen van een aanvraag loopt u het risico dat uw plannen op een later tijdstip niet meer mogelijk zijn. Uw plan is, onder voorbehoud van de genoemde voorwaarden, passend binnen de huidige wetgeving. Wij adviseren u dan ook uw aanvraag op tijd in te dienen.

Leges

Voor dit principeverzoek zijn leges verschuldigd. De factuur wordt separaat verzonden. De kosten voor het behandelen van het principeverzoek zijn 303,00 euro. Wanneer u op basis van een goedgekeurd principeverzoek binnen een jaar na dagtekening van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning indient zullen de leges worden verrekend.

Contact opnemen

Mocht u vragen hebben over bovenstaande brief dan kunt u contact opnemen met M. Antens van het team Vergunningen via het telefoonnummer 14 0184.

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenwaard,

M. Antens

Adviseur Ruimtelijke fysieke opgaven