

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 3b'
Zaaknummer	: 1148853
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 3b', dat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Groen' van perceel D834 naar 'Bedrijf' voor het herinrichten van perceel ten behoeve van op – en overslag, vast te stellen.
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten conform de legesverordening tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Op de locatie Laantje 3b te Noordeloos is het bedrijf Dekker Kozijnprojecten gevestigd. Eind 2016 is dit bedrijf eigenaar geworden van het aangrenzend perceel D834. Dit perceel is aangekocht met als doel het efficiënter inrichten van het terrein, waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor opslag en het laden en lossen. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' het dit perceel de bestemming 'Groen'. Dekker Kozijnprojecten heeft op 17 november 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herinrichten van het betreffende perceel ten behoeve van op- en overslag. De bestemming 'Groen' is hierbij niet gewijzigd, maar destijds is gekozen om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor tijdelijk gebruik als bedrijfsbestemming. Dit had ermee te maken dat het bedrijf haast had met het in gebruik nemen van de grond en een bestemmingsplanprocedure te lang zou duren. Deze tijdelijke omgevingsvergunning is verleend onder de voorwaarde dat de randen van het perceel groen blijven en dat de hoogte van opslag maximaal 4 meter mag bedragen.

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen om hiermee de tijdelijk vergunde situatie als permanent door te voeren.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos'. Het perceel D834 heeft hierin de bestemming 'Groen'. Deze gronden mogen niet voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Op 24 januari 2017 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het perceel ten behoeve van op – en overslag.

Principebesluit

Op 26 september 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (1033003).



Ontwerp bestemmingsplan

Op 30 juni 2020 besloot het college het voorontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Op 1 april 2021 is dit bestemmingsplan ongewijzigd in ontwerp ter inzage gelegd, waarop geen zienswijzen of reacties zijn ontvangen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan kent een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden die eerder gesteld zijn door het college bij het principeverzoek. Kern hierbij is dat:

- 1.1.1 de randen van het perceel groen blijven en de bestaande groene haag behouden blijft;
- 1.1.2 de maximale toegestane hoogte van opslag vier meter bedraagt;
- 1.1.3 de bestemming 'bedrijf' welke op het betreffende perceel gelegd zal worden uitsluitend bestemd zal zijn ten behoeve van op- en overslag;

1.2 het plan betreft het formaliseren van de tijdelijk vergunde situatie.

Het plan houdt in dat de bestemming 'Groen' van het perceel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' om zo de vergunde situatie als permanent door te voeren.

1.3 Het plan faciliteert een toekomstbestendige situatie voor een belangrijke werkgever.

De bestemming 'Groen' functioneert niet als buffer tussen het perceel en de provinciale weg. Het is milieutechnisch niet van belang om de bestemming 'Groen' te herstellen zodra de verleende omgevingsvergunning verloopt. In het kader van landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit kan ingestemd worden met onderhavig plan, ondanks dat er geen ruimtelijke kwaliteitswinst zal zijn ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In dit geval weegt het faciliteren van een belangrijke werkgever in de gemeente op tegen de eventuele ruimtelijke kwaliteitswinst die te behalen valt na afloop van de verleende omgevingsvergunning.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 1 april tot en met 13 mei 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd' is.



Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst (bijlage 2) voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten conform legesverordening en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.



Kantttekeningen

1.1 De situatie kan niet eenvoudig worden hersteld

Indien niet wordt ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan en teruggevallen dient te worden op de oorspronkelijke situatie (voor verlenging van de tijdelijke vergunning) dan ontstaat een complexe situatie aangezien de vroegere inrichting niet zomaar gerealiseerd kan worden.

1.2 Het groen in het plan is beperkt

De groene randen in het plan zijn wat betreft omvang beperkt.

Extra uitleg bij de kosten

Geen

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn van zes weken onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 3b' bestaande uit:
 - Toelichting;
 - Regels;
 - Verbeelding;
 - Bijlagen,
2. Anterieure Overeenkomst 'Noordeloos, Laantje 3b'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 3b'
Zaaknummer : 1148853
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Laantje 3b', dat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Groen' van perceel D834 naar 'Bedrijf' voor het herinrichten van perceel ten behoeve van op – en overslag, ongewijzigd vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten conform de legesverordening tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 20 september 2022

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

