

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Giessenburg, Binnendamseweg 64b/c”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-07-11

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPBdamseweg64bGB-VG01

Auteur: RdG

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b'
Zaaknummer	:	1021408
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Annika van Wensveen / Lida Bode

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Binnendamseweg 64b Giessenburg' te beantwoorden conform de bijgevoegde zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b' met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPBdamseweg64bGB-VG01, vanwege de zienswijzen, gewijzigd vast te stellen waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar 'wonen' en het planologisch mogelijk wordt om twee woningen te realiseren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

Het verzoek van de initiatiefnemer om het bestemmingsplan voor zijn perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg te wijzigen van 'Detailhandel' (tuincentrum) naar 'Wonen' om daarmee twee woningen te realiseren, is aanleiding voor dit voorstel.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijk vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan 'Binnendamseweg 64B, Giessenburg' wat voorziet in de wijziging van de bestemming naar 'wonen' en de bouw van twee woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

In november 2017 heeft het toenmalige college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Binnendamseweg 64b, Giessenburg' ter inzage te leggen. Hierop zijn in januari 2018 twee zienswijzen ingediend, door de direct omwonenden.

In juli 2017 heeft het toenmalige college besloten het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnendamseweg 64b, Giessenburg' ter inzage te leggen. De raad van de voormalige gemeente Giessenlanden is hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief (2017-44). Over het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Op 16 augustus 2016 heeft het toenmalige college in principe besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel

Binnendamseweg 64b te Giessenburg om daarmee de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen naar 'Wonen' en twee woningen mogelijk te maken.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn begin 2018 van twee direct omwonenden twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan hebben verschillende overleggen met deze omwonenden en de initiatiefnemer plaatsgevonden.

De eigenaar van Binnendamseweg 64C gaf aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende rekening hield met de agrarische bestemming en het agrarisch bouwvlak dat op zijn perceel rust. Geconstateerd is dat het plan hier inderdaad onvoldoende rekening mee hield. Hiervoor is een oplossing gevonden door het perceel nr. 64C in het voorliggende bestemmingsplan op te nemen en het agrarisch bouwvlak iets anders te situeren. Daarnaast is de locatie van de twee nieuwe woningen gewijzigd. De twee nieuwe woningen zijn nu aan de westzijde van het perceel gesitueerd, in plaats van aan de oostzijde. Het oppervlak van het agrarisch bouwvlak is niet gewijzigd. De gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bouwvlak blijven dus gelijk. De afstand van het agrarisch bouwvlak tot de bouwvlakken voor de nieuwe woningen is nu voldoende om te kunnen concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaar van Binnendamseweg 66 gaf aan dat het bestemmingsplan niet voldoende rekening hield met zijn belangen. De oplossing voor nr. 64C om de twee woningen aan de westzijde van het perceel te situeren, stuitte bij deze eigenaar op bezwaren. De woningen zouden kort op zijn woning komen te staan, waardoor de privacy en het woongenot aangetast worden. Hierbij speelde mee dat deze eigenaar overlast ervaarde door het bedrijfsmatige gebruik van het (woon)perceel achter zijn woning. Dit perceel is eigendom van de initiatiefnemer. Hierover is aan initiatiefnemer aangegeven dat een oplossing gevonden dient te worden. De initiatiefnemer is met de eigenaar van nr. 66 tot overeenstemming gekomen over het perceel dat achter nr. 66 ligt en over de twee nieuwe woningen. De bezwaren van de eigenaar van nr. 66 zijn hiermee weggenomen en er vindt geen strijdig gebruik van het (woon)perceel achter de woning nr. 66 meer plaats. Het bestemmingsplan hoeft voor het perceel nr. 66 en het perceel erachter niet aangepast te worden.

Argumentatie

Op het perceel Binnendamseweg 64b te Giessenburg was tot enkele jaren geleden een tuincentrum in bedrijf. Het perceel heeft de bestemming 'Detailhandel'. De eigenaren willen de bedrijfsgebouwen verwijderen en op het voorste deel van het perceel twee woningen bouwen. Geoordeeld is dat dit een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering oplevert. Het achterste deel van het perceel zal onbebouwd blijven en worden ingericht als tuin.

Het verzoek is beoordeeld aan de hand van de beleidslijn om bedrijven in de kernen en de woonlinten de mogelijkheid te bieden om bij het staken of verplaatsen van hun activiteiten, de bestemming te wijzigen naar Wonen. Op basis van het oppervlak van het perceel, de hoeveelheid bebouwing en verharding en de gebruiksmogelijkheden die de bestemming Detailhandel geeft, is een bestemmingsplanprocedure gestart om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' om twee nieuwe woningen te realiseren.

Er wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van woningen 'in de tweede lijn'. In dit geval worden er twee woningen toegestaan tussen de bestaande

(bedrijfs)woning en de weg. Omdat de oppervlakte van het perceel groot is, de bestaande woning reeds op grote afstand van de weg staat, de woningen ontsloten worden via een gezamenlijk pad en er geen privacy-hinder verwacht wordt, is geoordeeld dat er in dit geval sprake is van een acceptabele situatie.



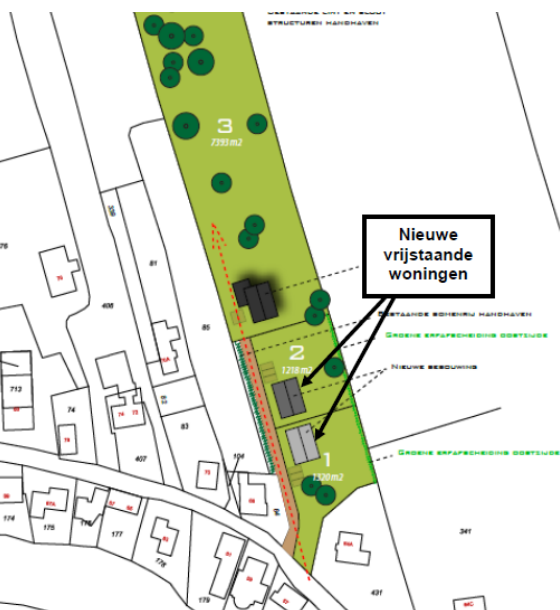
Luchtfoto huidige situatie



Situatietekening bij ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan



Situatietekening bij vast te stellen bestemmingsplan

Financiële consequenties

Geen. Leges worden voldaan conform de Legesverordening. Middels een anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Vervolproces en communicatie

Na instemming van uw raad met dit voorstel wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het plan. Na deze zes weken treedt het bestemmingsplan in principe in werking. Wanneer in deze periode geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De initiatiefnemer en de omwonenden van nr. 66 en nr. 64c worden geïnformeerd over dit besluit en over de beantwoording van hun zienswijze.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Binnendamseweg 64b, Giessenburg' met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPBindamseweg64bGB-VG01 inclusief bijlagen

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b'
Zaaknummer : 1021408
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. de twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Binnendamseweg 64b Giessenburg' te beantwoorden conform de bijgevoegde zienswijzennota;
2. het bestemmingsplan 'Giessenburg, Binnendamseweg 64b' met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPBdamseweg64bGB-VG01, vanwege de zienswijzen, gewijzigd vast te stellen waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar 'wonen' en het planologisch mogelijk wordt om twee woningen te realiseren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst verzekerd is.

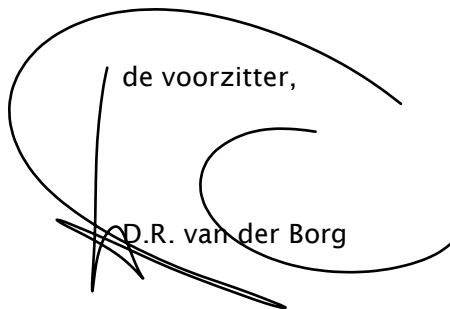
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, Gehouden op 11 juli 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg