

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Van Vlietstraat'
Zaaknummer	:	1042150
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Van Vlietstraat' ongegrond te verklaren zoals beargumenteerd in de Nota Zienswijzen, en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Van Vlietstraat' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPvanVlietstraatNLL-VG01);
het plan voorziet in het realiseren van 8 grondgebonden woningen, 16 beneden- en bovenwoningen, 8 garages en 18 parkeerplaatsen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Aanleiding

De woningstichting Lek en Waard Wonen heeft, in het kader van de noodzakelijke vernieuwing van hun woningvoorraad, voor een gedeelte van het bezit, gelegen aan de van Vlietstraat te Nieuw-Lekkerland een sloop/nieuwbouwplan ontwikkeld. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 9 grondgebonden woningen, 18 beneden- en bovenwoningen en 10 garages. Instemming wordt gevraagd met de wijziging van het bestemmingsplan.

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, van Vlietstraat' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Nieuw-Lekkerland is vastgesteld op 28 juni 2012.

Het college heeft op 23 juli 2019 besloten voor de locatie Nieuw-Lekkerland, van Vlietstraat de procedure te starten tot het wijzigen van de bestemming.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De gemeente Molenlanden verleent toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak en zienswijze. Er is één zienswijze ingediend. In de volgende paragraaf wordt hier inhoudelijk op ingegaan.

Argumentatie

De woningstichting Lek en Waard Wonen heeft, in het kader van de noodzakelijke vernieuwing van hun woningvoorraad, voor een gedeelte van het bezit, gelegen aan de van Vlietstraat te Nieuw-Lekkerland een sloop/nieuwbouwplan ontwikkeld. De ontwikkeling heeft in goed overleg met de diverse gebruikers, bewoners omwonenden en de gemeente plaatsgevonden. Het woningbouwprogramma, de architectonische en ruimtelijke vormgeving alsmede de inrichting van de buitenruimte is in samenwerking ontwikkeld.

De nieuw te bouwen woningen zijn bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishouden met een zeer bereikbare huur; starters op de (huur)woningmarkt krijgen door deze ontwikkeling meer kans.

Het oorspronkelijke aantal van 43 garages wordt teruggebracht tot ongeveer 10; de situering wordt gewijzigd en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van locatie-inrichting. Dit geldt ook voor de gewijzigde verkaveling van het gebied alsmede de architectonische vormgeving.

Vanuit het beleidsveld Milieu bestaan er voor dit plan geen belemmeringen; ook de recente uitspraken inzake het PAS (Programma Aanpak Stikstof) leveren geen belemmeringen voor de verdere voortgang op.



Vanuit het beleidsveld Wonen wordt geconstateerd dat er sprake is van gewenste verdichting van woningbouw, waarbij woningen ten behoeve van kleinere huishoudens in het goedkope segment worden toegevoegd. Regionale afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden.

Het plan voorziet in voldoende mate in parkeerplaatsen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Impressie grondgebonden woningen



Impressie boven- en benedenwoningen

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend; in essentie richt deze zich tegen het feit dat een kaart met daarop de minimale afstanden tussen de woning/het perceel van betrokkene en de nieuwbouw niet ter beschikking is gesteld.

In reactie daarop heeft initiatiefnemer de kaart ter beschikking gesteld, met daarin de minimale afstanden zoals tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze is overeengekomen. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan. In de Nota Zienswijzen is een volledige behandeling van de zienswijze opgenomen.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indiener van de zienswijze ontvangt de nota beantwoording van zienswijze en de initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het genomen besluit.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, van Vlietstraat'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, van Vlietstraat'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, van Vlietstraat'
- bijlage 4: Nota beantwoording zienswijze



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland', van Vlietstraat'
Zaaknummer : Wethouder Bikker
Portefeuillehouder : 1042150

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

1. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Van Vlietstraat' ongegrond te verklaren zoals beargumenteerd in de Nota Zienswijzen, en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Van Vlietstraat' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPvanVlietstraatNLL-VG01); het plan voorziet in het realiseren van 8 grondgebonden woningen, 16 beneden- en bovenwoningen, 8 garages en 18 parkeerplaatsen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

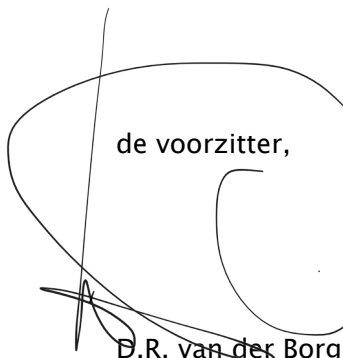
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 17 december 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg