

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Ottoland, B 4"
Portefeuillehouder	: Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Winanda Hardenbol-Kroek
Zaaknummer	: 1080461

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Toe te staan dat het winkelpand aan B 4 in Ottoland gebruikt wordt als woning;
2. Hiervoor het bestemmingsplan "Ottoland, B 4" (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPb4OTL-VG01) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

De eigenaar van het winkelpand B 4 in Ottoland gebruikt dat pand al een paar jaar als woning. Dat is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om bewoning van het pand alsnog mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Context

Het winkelpand aan B 4 in Ottoland wordt al jaren gebruikt als woning. Dit bestemmingsplan legaliseert het gebruik als woning.

Eerdere besluiten

Op 21 december 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Molenwaard een positief principebesluit genomen op dit plan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 31 juli 2020. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 september 2020. Er zijn geen reacties en geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het legaliseren van bewoning van het winkelpand aan B 4 in Ottoland. Dit draagt bij aan de actuele woonbehoefte in Ottoland.

Argumenten

1.1. Het pand wordt al jaren als woning gebruikt, zonder overlast te creëren

Het winkelpand is al een paar jaar in gebruik als woning. Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming, maar wonen in het winkelpand overschrijdt het aantal toegestane woningen in dit deel van Ottoland. In de omgeving van het perceel staan vooral woningen. Het gebruik als woning is passend in de directe omgeving.

1.2 Het pand is bouwkundig al geschikt om in te wonen

De eigenaar heeft het pand recent opgeknapt en geschikt gemaakt voor bewoning. Het pand voldoet aan de bouwkundige eisen om het als woning te gebruiken.

1.3 Bij toekomstige sloop en nieuwbouw is vastgelegd dat de verharding afneemt

In het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat als het pand aan B 4 en de woning aan B 2 gesloopt worden, er bij nieuwbouw minder verharding mag zijn dan in de huidige situatie. De afname is 14 m², namelijk een gezamenlijk grondoppervlak van 146m² in plaats van 160m². In het bestaande bestemmingsplan is de goothoogte maximaal 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan mag het ene pand een goothoogte van maximaal 3 meter en het andere pand een goothoogte van maximaal 3,5 meter.

1.4 Er zijn geen bezwaren ingediend door de buurt of door wettelijke overlegpartners

Het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn ter inzage gelegd en toegestuurd naar onder andere de provincie Zuid-Holland en naar het Waterschap. Deze partijen hebben geen reacties ingediend. Omwonenden zijn op de hoogte gehouden door de initiatiefnemer en hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inspraakreactie of zienswijze in te dienen.

2.1 Vaststelling van dit bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken

De enige manier om legaliseren van het wonen in het winkelpand aan B 4 mogelijk te maken, is met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

Het is niet nodig om een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Het kostenverhaal en afspraken over eventuele planschade zijn geregeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

4.1 Er zijn geen nadelige effecten voor het milieu te verwachten

De ontwikkeling is heel kleinschalig. De Europese selectiecriteria van milieu-effectbeoordeling zijn in acht genomen en er kan redelijkerwijs worden verwacht dat geen sprake is van ernstige milieugevolgen door deze ontwikkeling. Alle relevante milieuaspecten zijn beschreven en onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn geen alternatieven onderzocht.

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een legaliseringsverzoek van de initiatiefnemer. De ontwikkeling is passend binnen de omgeving.

Extra uitleg bij de kosten

Geen.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt digitaal plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant en er vindt een beknopte vermelding plaats in Het Kontakt. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Vervolgstappen

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

Bijlagen:

1. Toelichting – BP Ottoland, B 4
2. Regels – BP Ottoland, B 4
3. Verbeelding – BP Ottoland, B 4
4. Bijlage bij de toelichting – BP Ottoland, B 4



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan “Ottoland, B 4”

Portefeuillehouder : Arco Bikker
Behandelend ambtenaar : Winanda Hardenbol-Kroek
Zaaknummer : 1080461

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Overwegende dat:

- Dit besluit de best mogelijke beslissing is voor de samenleving;
- De financiële bijdrage van de gemeente aan de bekostiging van dit voorstel een zinvolle besteding is van overheidsgeld;

Besluit:

1. Toe te staan dat het winkelpand aan B 4 in Ottoland gebruikt wordt als woning;
2. Hiervoor het bestemmingsplan “Ottoland, B 4” (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPb4OTL-VG01) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 15 december 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA