

Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Ottoland, Damseweg 113”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-10-27

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPdamseweg113OTL-VG01



Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113'
Zaaknummer	:	1075362
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Winanda Kroek

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de door het Waterschap ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' gegrond te verklaren en de Nota Zienswijze vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPdamseweg113TL-VG01) gewijzigd vast te stellen, het plan voorziet in de realisatie van 6 appartementen met in de plint de lokale fietsenwinkel en brood- en kaaswinkel;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

De fietsenwinkel aan Damseweg 97 in Ottoland heeft een grote groei doorgemaakt, waardoor het huidige pand niet geschikt meer is voor de continuïteit van het bedrijf. Aan Damseweg 113 is een brood- en kaaswinkel gevestigd. De fietsenmaker en de brood- en kaaswinkel hebben besloten om samen op te trekken en een centrumplan voor Vuilendam te maken, bestaande uit voldoende winkelruimte voor henzelf en andere lokale ondernemers en daarboven zes appartementen, waarvan vijf in de huursector.

Belang

De voorgestelde ontwikkeling biedt ruimte aan de lokale ondernemers van Ottoland om verder te groeien en draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod in Ottoland. De buitenruimte bij het pand wordt verbeterd en voorziet in voldoende ruimte voor groen, parkeren en toegangswegen.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op 20 december 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Molenwaard een positief principebesluit genomen op dit plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied al in een vroeg stadium geïnformeerd over zijn plan. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend door omwonenden.

Het Waterschap heeft wel een zienswijze ingediend, omdat uit het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk werd in hoeverre de nieuwe verkeer- en parkeersituatie bij Damseweg 113 aansluit bij het gezamenlijke herinrichtingsplan van gemeente, provincie en Waterschap voor de naastgelegen verkeerssituatie. De zienswijze van het Waterschap heeft geleid tot een kleine aanpassing van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het Waterschap is akkoord met de aanpassing. De aanpassing heeft geen negatieve gevolgen voor de initiatiefnemer of voor de gemeente. De nota zienswijzen is opgenomen in de 'bijlage bij de toelichting' (pagina 189-192) van het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113'.

Argumentatie



Aan de Damseweg 113 in Ottoland is op dit moment een brood- en kaaswinkel gevestigd (zie onderstaande afbeelding) en aan de Damseweg 97 een fietsenwinkel. Naast de kaaswinkel ligt een woonbestemming met een bouwvlak. Op initiatief van de fietsenmaker zijn zij in gesprek gegaan om een plan te maken voor de nieuwbouw van een multifunctioneel pand aan Damseweg 113. In dit nieuwe pand is er ruimte voor de fietsenwinkel om verder te kunnen groeien en is ook een werkplaats. Ook de kaaswinkel wordt in het nieuwe pand gevestigd, waarbij er ruimte overblijft om uit te breiden met andere producten zoals groenten en fruit. Hierover zijn al gesprekken met lokale ondernemers. Boven de winkelruimte worden zes appartementen gerealiseerd, waarvan vijf in de huursector. Aan de voorkant van het pand komen parkeerplaatsen en groen en er is voldoende ruimte om marktkramen te plaatsen.

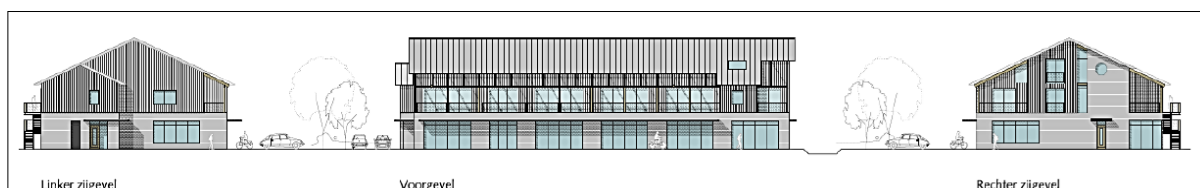


Luchtfoto met aanduiding plangebied



Huidige bebouwing Damseweg 113

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het behoud en de groei van de lokale ondernemers van Ottoland en creëert een nieuw woningaanbod waar in Ottoland vraag naar is. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbetert sterk. Het bestaande pand heeft een verouderde uitstraling. Het nieuwe pand wordt wat hoger dan de bestaande bebouwing, maar met een maximale goothoogte van 8,5 meter. Het pand krijgt een modern-landelijke uitstraling die past bij Ottoland en waarbij aandacht is voor detaillering. De ruimte rondom biedt voldoende parkeergelegenheid en wordt zo groen mogelijk ingericht. De exacte invulling hiervan is aan de orde bij het verlenen van de Omgevingsvergunning.



Impressie van de linker zijgevel, voorgevel en rechter zijgevel van het nieuwe pand

Het plan voor het multifunctionele pand past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom'. De helft van het plangebied heeft al de juiste bestemming (Centrum), maar de andere helft is gepositioneerd op de bestemmingen Wonen en Tuin. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om het nieuwe pand op deze locatie te realiseren. De ontwikkeling past binnen het provinciaal, regionaal en lokaal beleid.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd, waardoor er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast worden leges conform de legesverordening in rekening gebracht. De ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer op eigen kosten gerealiseerd.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op ter inzage gelegd. 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. Indien 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.

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 via idn NL.IMRO.1978.BPDamseweg113OTL-VG01.

De initiatiefnemer en indiener van de zienswijze (het Waterschap) worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bijlagen:

- Ottoland, Damseweg 113 – Toelichting
- Ottoland, Damseweg 113 – Bijlagen bij de toelichting (incl. nota zienswijze)
- Ottoland, Damseweg 113 – Regels
- Ottoland, Damseweg 113 – Bijlagen bij de regels
- Ottoland, Damseweg 113 – Verbeelding



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113'
Zaaknummer : 1075362
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. de door het Waterschap ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' gegrond te verklaren en de Nota Zienswijze vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Ottoland, Damseweg 113' (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPdamseweg113TL-VG01) gewijzigd vast te stellen, het plan voorziet in de realisatie van 6 appartementen met in de plint de lokale fietsenwinkel en brood- en kaaswinkel;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 oktober 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA