

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan

“Langerak, Lekdijk 123”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-11-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPlekdijk123LGR-VG01

Auteur: RdG

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123'
Zaaknummer	:	1033928
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Sharona de Klerk

Gevraagd Besluit

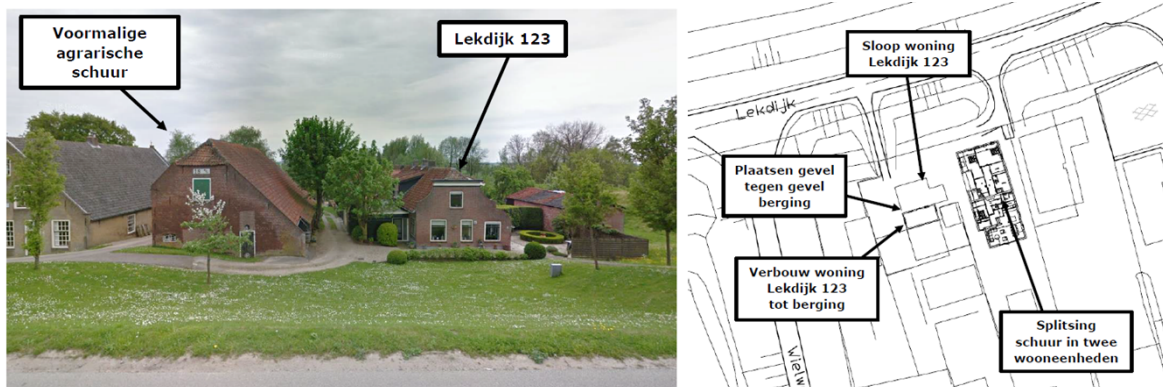
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPlekdijs123LGR-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de realisatie van twee woningen in een schuur;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het plan om ter plaatse van Lekdijk 123 Langerak de eigen woning te slopen en in de naastgelegen schuur twee woningen te realiseren.



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 'Langerak, Lekdijk 123', wat voorziet in het planologisch mogelijk maken van twee woningen in een schuur, vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- 24-04-2018: Positief principebesluit genomen door college Molenwaard;
- 03-06-2019: College Molenlanden besluit het voorontwerpbestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' ter inzage te leggen.
- 09-08-2019: College Molenlanden besluit het ontwerpbestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' ter inzage te leggen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het voorliggende plan heeft in totaal tien weken ter inzage gelegen, namelijk vier weken als voorontwerpbestemmingsplan en zes weken als ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties of zienswijzen binnengekomen.

Argumentatie

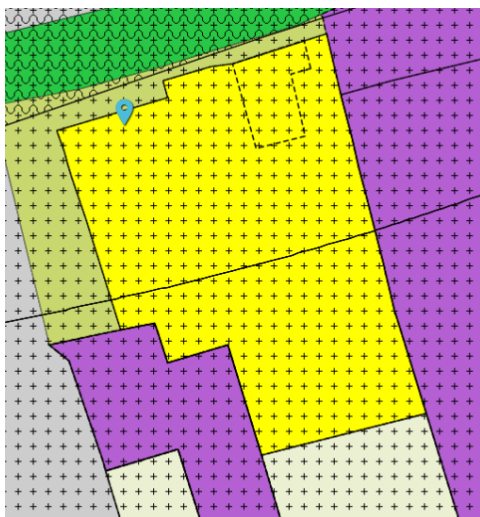
Plan:

De initiatiefnemer wil op het perceel Lekdijk 123 te Langerak twee burgerwoningen realiseren in een voormalige agrarische schuur. De bestaande woning Lekdijk 123 zal worden gesloopt. Het agrarische bedrijf is enige tijd geleden verplaatst en het perceel heeft al een woonbestemming. De schuur wordt op dit moment gebruikt als bijgebouw van de woning Lekdijk 123.

Het ingediende bestemmingsplan sluit aan bij het eerder genomen principebesluit. In het principebesluit is door het college aan de initiatiefnemer meegegeven dat de werkzaamheden met veel zorgvuldigheid en respect voor de gebouwen en de geschiedenis uitgevoerd dienen te worden. In samenspraak met de erfgoedcommissie is het ontwerp voor de verbouwing van de voormalige schuur ontstaan.

Wijziging bestemmingsplan:

Met de gewenste ontwikkeling wordt het maximaal aantal toegestane woningen met één woning overschreden. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen in de schuur mogelijk.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Belangenafweging

De te slopen woning (Lekdijk 123) is niet het hoofdgebouw van het ensemble behorende bij de voormalige agrarische schuur. Het betreft het voorste deel van een rij arbeiderswoningen, mogelijk behorend bij het naastliggende Rijksmonument op nummer 122. Het is als het ware op de kop van de achtergelegen zijwaarts gerichte woningen 'geplakt'. Tijdens een locatiebezoek is ambtelijk onderzocht wat de impact van een dergelijke ingreep zal zijn. Gelet op de beperkte afmetingen van de woning (zeven meter diep) en het voornemen van initiatiefnemer om de voormalige agrarische schuur te behouden en te renoveren is hier sprake van een toename aan ruimtelijke kwaliteit. De woning op nummer 123 heeft een bijzondere gevel, maar is geen monument. Dit betekent dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen van de woning door de gemeente niet kan worden geweigerd. Het verlies van de gevel van de woning is jammer, maar zal een minimaal effect op het totaalbeeld van het ensemble hebben. Mogelijk kan dit zelfs het ensemble van het Rijksmonument versterken.

Bovenstaande is de afweging geweest op basis waarvan het college medewerking heeft verleend aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Gezien de kleine omvang van de ontwikkeling ligt het niet in lijn der verwachting dat stikstofdepositie in dit plan een rol speelt.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook wordt met deze overeenkomst geregeld dat eventuele

planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

– Bestemmingsplan ‘Langerak, Lekdijk 123’ met IMRO-code
NL.IMRO.1978.BPlekdijk123LGR-VG01 inclusief bijlagen

Raadsbesluit

Onderwerp	: Bestemmingsplan ‘Langerak, Lekdijk 123’
Zaaknummer	: 1033928
Portefeuillehouder	: Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Langerak, Lekdijk 123' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPlekdijk123LGR-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de realisatie van twee woningen in een schuur;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 26 november 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg