

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Nieuw- Lekkerland, Lekdijk 34”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-09-29

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPlekdijk34LKL-VG01

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan naast Lekdijk 34, Nieuw-Lekkerland
Zaaknummer	: 1069066
Portefeuillehouder	: Wethouder Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Sharona de Klerk

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPlekdijk34LKL-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen', het saneren van de bedrijfspanden en verharding en het realiseren van een woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het plan is om op het perceel ten westen van Lekdijk 34 in Nieuw-Lekkerland de bestemming 'bedrijf' te wijzigen naar 'wonen', de bedrijfspanden van 200m² (de L-vormige bebouwing op afbeelding 1) en de verharding (600m²) te saneren en één vrijstaande woning naast nummer 34 te realiseren.

Belang

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

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34', wat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen', het saneren van de bedrijfspanden en verharding en het realiseren van een woning, vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- 25-06-2019: Positief principebesluit genomen door het college van Molenlanden;
- 25-02-2020: Vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' door het college van Molenlanden.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het voorliggende plan heeft in totaal twaalf weken ter inzage gelegen, namelijk zes weken als voorontwerpbestemmingsplan en zes weken als ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er twee inspraakreacties ingediend, waarvan er één tot een minimale wijziging heeft geleid. De heg tussen het betreffende perceel en het perceel van de burens stond verkeerd ingetekend. De andere inspraakreactie had betrekking op het recht van overpad. Dit is onderling privaatrechtelijk opgelost. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumentatie

Plan:

Het plan betreft de inruil van een bedrijfsbestemming (max. categorie 2) en bijbehorende bebouwing (200m²) en verharding (600m²). Op het perceel is op dit moment geen bedrijf actief. In ruil voor het inleveren van de bedrijfsbestemming wil de initiatiefnemer een woning (70m²) realiseren. Daarbij willen zij tevens vergunningsvrij een bijgebouw (60m²) op het perceel (nr. 34) realiseren.



Figuur 1: Huidige aanzicht vanaf de Lekdijk



Figuur 2: Toekomstige situatie

Wijziging bestemmingsplan:

Ruimtelijke initiatieven worden ook getoetst aan het bestemmingsplan. Omdat het plangebied de bestemming 'bedrijf' heeft, is het bouwen van een burgerwoning niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' noodzakelijk. Ten westen van een plangebied bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming. Op dit moment is hier geen bedrijf actief. Er geldt een richtlijn van 10 meter. De woning is zo gepositioneerd dat deze 10 meter in acht gehouden wordt.

Belangenafweging:

Ruimtelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de structuurvisie. In de structuurvisie Nieuw-Lekkerland is het plan aangewezen als 'historische lintstructuur'. In deze gebieden is een variëteit aan functies, bouwstijlen en mate van open- en geslotenheid uitgangspunt. Bestaande doorzichten moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Nieuwe ontwikkelingen moeten binnen de maat en schaal van het lint passen. Daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met het slagenlandschap en cultuurhistorisch waardevolle panden.

Ondanks dat de historische linten een gemixt karakter hebben, zijn bedrijven met een hoge milieucategorie of veel vervoersbewegingen minder passend in dorpen en linten. Vanuit het oogpunt van een passende invulling van de linten en dorpskernen faciliteren we graag initiatieven waarbij zo'n bedrijfslocatie gelegen in een woonomgeving ontwikkeld wordt naar woningbouw. Het voorgenomen plan past binnen de kaders die de structuurvisie schept.

Wat betreft de voorwaarden die gesteld zijn bij het genomen principebesluit wordt hier in het voorontwerpbestemmingsplan aan voldaan. Zo is er een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, is de woning niet groter dan 70 m² en worden alle bedrijfspanden en verharding verwijderd. Ook heeft het college in het principebesluit opgenomen dat er geen medewerking wordt verleend aan het bijgebouw van 150 m². De initiatiefnemer heeft er daarom voor gekozen om vergunningsvrij een bijgebouw te realiseren van ongeveer 60 m².

Bovenstaande is de afweging geweest op basis waarvan het college medewerking heeft verleend aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan en op basis waarvan vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt gevraagd.

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 Gemeentebblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34’;
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34’;
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34’;
- Bijlage 4: bijlage bij toelichting bestemmingsplan ‘Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34’;



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan naast Lekdijk 34, Nieuw-Lekkerland

Zaaknummer : 1069066

Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

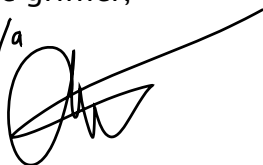
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 34' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPlekdijk34LKL-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen', het saneren van de bedrijfspanden en verharding en het realiseren van een woning;
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 29 september 2020.

de griffier,

b/a



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA