

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Noordeloos, Noordzijde 103–104”
Zaaknummer	:	1104884
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’ (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde103NDL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Tuin’;
 - b. het splitsen van 2 bestaande woonboerderijen in totaal 4 wooneenheden;
 - c. het slopen van 490 m2 aan bijgebouwen en toestaan van 150 m2 en respectievelijk 160 m2 aan bijgebouwen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Voorliggend plan aan Noordzijde 103–104 te Noordeloos omvat de splitsing van twee bestaande woonboerderijen met karakteristieke status in ieder twee burgerwoningen en de sloop van een groot deel van de bijgebouwen van een reeds verplaatst aannemersbedrijf. In het vigerend bestemmingsplan hebben de woonboerderijen reeds een woonbestemming en de bedrijfsbebouwing achterop het plangebied heeft een bedrijfsbestemming met functieaanduiding ‘aannemersbedrijf’.

Planologisch worden er met dit plan twee extra woningen toegestaan. Om het achterperceel te betrekken bij de woningen en een deel van de bijgebouwen (150 m2 en respectievelijk 160 m2) te behouden, wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar ‘Tuin’. Nieuwe (vergunningsvrije) bijgebouwen zijn uitgesloten door de dubbelbestemming ‘Waarde–Landschap’ op het hele perceel.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het principebesluit van 21 juli 2020 inclusief de gestelde voorwaarden.

- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.





Afb. 1 Bestaande situatie



Afb. 2 Nieuwe situatie

Argumenten

1.1 Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie Giessenlanden

Ruimtelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de omgevingsvisie Giessenlanden. Volgens de visie moet er zorgvuldig met de ruimte in de regio worden omgegaan. Een oplossing hiervan is het realiseren van woningen in bestaande bebouwing. De voorgestelde ontwikkeling sluit hierbij aan. Het plan gaat uit van het behouden van de ruimtelijke kwaliteit (ofwel het behoud en instandhouding van de gemeentelijk monumentale of karakteristieke panden) nu en in de toekomst.

1.2 De ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Middels de sanering van een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing (490 m²) en wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Tuin' is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voormalige aannemersbedrijf maakt plaats voor een tuinbestemming. De locatie is gelegen aan een lint met voornamelijk woningen, zodoende is omzetting naar een tuinbestemming beter passend in de omgeving. Tevens voorkomt het dat er in de toekomst een bedrijf gevestigd wordt.

In de tuinbestemming zijn twee bijgebouwen van 150 en 160 m² t.b.v. de woningen toegestaan. Nieuwe (vergunningsvrije) bouwwerken zijn uitgesloten, met de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' op het hele perceel, zodat de ruimtelijke kwaliteit en openheid van het Molenlandse landschap behouden blijft.

1.3 Positief advies Monumentencommissie

Het plan om de woonboerderijen met cultuurhistorisch karakteristieke status te splitsen is ter advisering voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie heeft op 24 februari 2020 het plan beoordeeld en is akkoord, mits rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden. Ook de splitsing moet goed worden ingepast in de bestaande panden. Verder vindt de

commissie dat met het slopen van bijgebouwen er een fraaiere, betere en rustigere uitstraling wordt gecreëerd.

1.4 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020–2024 Molenlanden

In Noordeloos is vraag naar verschillende woningtypen, waaronder (jonge) doorstromers. Dit initiatief draagt bij aan de woningvraag voor de kern Noordeloos en omgeving.

1.5 Het plan heeft integraal draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming, waarop positief gereageerd werd. De overlegpartners (Waterschap en de Provincie) kunnen zich ook vinden in het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Voorliggend plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan in procedure worden gebracht.

Kantttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde103NDL-VG01.

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.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’
- Bijlage 2 – Regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’
- Bijlage 3 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’



- Bijlage 4 – Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’
- Bijlage 5 – Bijlagen bij de bestemmingsplanregels ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan “Noordeloos, Noordzijde 103–104”
Zaaknummer : 1104884
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

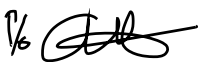
Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 103–104’ (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde103NDL-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. het wijzigen van de “bedrijfsbestemming” naar ‘Tuin’
 - b. het splitsen van 2 bestaande woonboerderijen in totaal 4 wooneenheden;
 - c. het slopen van 490 m2 aan bijgebouwen en toestaan van 150 m2 en respectievelijk 160 m2 aan bijgebouwen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 15 juli 2021

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers