

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Oud Alblas, Peperstraat 21a'
Zaaknummer	:	1049101
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud Alblas, Peperstraat 21a' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPpeperstraat21aABS-VG01); het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, maximaal één wooneenheid;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Aanleiding

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 6 augustus 2018 besloten voor de locatie Oud-Alblas, Peperstraat 21a, in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, maximaal één wooneenheid, waarbij een goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan als onvoorwaardelijke verplichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Met dit voorstel wordt instemming gevraagd met de wijziging van het bestemmingsplan.

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Oud Alblas, Peperstraat 21a' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom is vastgesteld op 25 januari 2010. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Op gronden met een agrarische bestemming is het juridisch-planologisch niet toegestaan een burgerwoning te realiseren.

Het principebesluit van het college van 6 augustus 2018.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak en zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

Argumentatie

Verzoeker bewoont thans de woning Marslaan 153 te Nieuw-Lekkerland, die zich binnen de beïnvloedingssfeer van de hoogspanningsleiding bevindt; wonen binnen die sfeer wordt vanuit de invalshoek gezondheid als ongewenst beschouwd. Om hierin verandering te krijgen is de 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding' in het leven geroepen.

Als gevolg van deze regeling kan een belanghebbende via de gemeente gebruikmaken van de optie om zijn woning te 'verplaatsen', waardoor de woning niet meer recht onder de hoogspanningsleiding staat. De kosten van de aankoop en de toekomstige sloop van de huidige woning worden vergoed door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Op het perceel Marslaan 153 is geen ruimte om de woning te verplaatsen, waardoor de woning naar een andere locatie verplaatst dient te worden. De initiatiefnemer is in het bezit van een kavel op de locatie Peperstraat 21a te Oud-Alblas en wil zijn woning verplaatsen naar deze locatie door gebruik te maken van de uitkoopregeling. Het verwervingsproces inzake de woning Marslaan 153 te Nieuw-Lekkerland is inmiddels voltooid.





Plangebied Peperstraat 21a, Oud-Alblas

Middels het onderhavige plan wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd; zo wordt de verouderde schuur gesloopt en wordt qua bouwstijl, maatvoering, positionering, kleurstelling en materiaalgebruik een passende woning gebouwd.

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld aan de hand van het ruimtelijke kwaliteitskader van de voormalige gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'.



Dit vertaalt zich in het volgende:

- a. de nieuwe burgerwoning sluit qua uitstraling, materiaalgebruik en kleurgebruik stedenbouwkundig aan bij de overige bebouwing in het lint;
- b. het perceel wordt landschappelijk ingericht door middel van het aanbrengen van streekeigen beplanting (zoals linde, es, veldesdoorn, haagbeuk);
- c. het landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap in het oosten van het perceel blijft behouden;
- d. de woning wordt haaks op de Peperstraat gerealiseerd, waardoor de woning de karakteristieken van het lint volgt;
- e. de bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd en zal functioneren als erfontsluiting;
- f. het parkeren wordt aan het zicht van de Peperstraat onttrokken door het parkeren slim in het tuinontwerp te integreren;
- g. het oorspronkelijke slotenpatroon blijft behouden.

Het plan voorziet in een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl de bedrijfsvoering van de bedrijven/instellingen in de omgeving niet (verder) wordt beperkt. Dit is mede onderbouwd in een geluidsnotitie door een akoestisch adviseur.

Noch uit het oogpunt van milieuzonering, noch vanuit archeologische overwegingen bestaat bezwaar tegen de voorgenomen wijziging.

Vanuit het beleidsveld Milieu bestaan er voor dit plan geen belemmeringen; ook de recente uitspraken inzake het PAS (Programma Aanpak Stikstof) leveren geen belemmeringen voor de verdere voortgang op.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

De verwervingskosten alsmede de (toekomstige) kosten van sloop van de woning Marslaan 153 in Nieuw-Lekkerland worden gedekt door een bijdrage van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en komen dus niet ten laste van de begroting van Molenlanden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken op ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'
- bijlage 5: Inrichtingsplan bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 21a'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Peperstraat 21a, Oud-Alblas
Zaaknummer : 1049101
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Oud Alblas, Peperstraat 21a' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPpeperstraat21aABS-VG01); het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, maximaal één wooneenheid;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 3 maart 2020.

de griffier,



de voorzitter,



drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

