

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan

“Oud-Alblas, Noordzijde 36”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde36ABS-VG01

Auteur: RdG

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Oud-Alblas, Noordzijde 36
Zaaknummer	:	1020523
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Robbert Kip

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit :

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPnoordzijde36ABS-VG01), ten behoeve van de realisatie van twee extra woningen, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Inleiding

Aanleiding

Op het perceel aan de Noordzijde 36 in Oud-Alblas is één woning aanwezig. Initiatiefnemer heeft het college verzocht medewerking te verlenen aan de sloop van deze woning en het terugbouwen van drie woningen in het lint. Om deze woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze zienswijzetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is later ingetrokken, zodat het bestemmingsplan nu door uw gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Belang

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

Centrale vraag

Wilt uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' vaststellen, ten behoeve van het realiseren van twee extra woningen?



Afbeelding 1: bestaande situatie



Afbeelding 2: gewenste situatie

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft in 2018 besloten om het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' in procedure te brengen. De gemeenteraad heeft nu op grond van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is tijdens deze termijn één zienswijze ingediend. Initiatiefnemer en indiener zijn het gesprek aangegaan en dit heeft er toe geleid dat de zienswijze uiteindelijk is ingetrokken. Hierdoor wordt aangenomen dat het plan maatschappelijk gedragen wordt.

Argumentatie

Uitbreiding begraafplaats niet meer voorzien en behoud woonbestemming

Het perceel Noordzijde 36, Oud-Alblas ligt naast de begraafplaats en was in eigendom van de gemeente. Achterliggende gedachte daarbij was dat de begraafplaats ooit een keer zou worden uitgebreid en dit perceel daarvoor gebruikt zou kunnen worden. Van een uitbreiding van de begraafplaats was geen sprake meer, waarna het perceel is verkocht met een woonbestemming ten behoeve van één woning. Het perceel heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, waardoor kostbaar archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om ter plaatse te kunnen bouwen.

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de bouw van twee extra woningen. Met het bestemmingsplan worden ter plaatse drie woningen mogelijk gemaakt, zodat het gebruik van het perceel ten behoeve van het wonen wordt gecontinueerd. Bovenstaande en onderstaande argumenten zijn de basis geweest waarop medewerking is verleend aan het principeverzoek en waarop uiteindelijk is besloten aan de slag te gaan met de bestemmingsplanprocedure.

Inspelen op woonbehoefte Oud-Alblas

Kort samengevat worden aan het lint van Oud-Alblas twee extra woningen toegevoegd. In de kern Oud-Alblas is behoefte aan met name rijwoningen, maar ook aan vrijstaande woningen. Het initiatief sluit aan bij de woningbehoefte in de kern.

Landschappelijke inpassing van het perceel

Initiatiefnemer heeft een deskundige in de arm genomen om de woningen landschappelijk in te passen. Vandaar dat een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, zodat het inpassingsplan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. De bouw van de woningen wordt ook vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar geacht.

Zienswijze ingetrokken

Tijdens de zienswijzetermijn is getoetst of het plan maatschappelijk gedragen wordt. Er is één zienswijze ingediend, deze is echter later ingetrokken. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant. Het plan is gedurende 6 weken te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de 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. Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de inzage termijn onherroepelijk. De benodigde Omgevingsvergunningen kunnen dan worden aangevraagd.

Bijlagen:

- bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36';
- bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36';
- bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36';
- bijlage 4: bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36';
- bijlage 5: bijlagen regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36';

Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Oud-Alblas,
Noordzijde 36
Zaaknummer : 1020523
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 36' (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPnoordzijde36ABS-VG01), ten behoeve van de realisatie van twee extra woningen, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg