

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren
Zaaknummer	:	1138748
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren', met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPperiscoopLKL-VG01, gewijzigd vast te stellen ten behoeve van de bouw van drie vrijstaande woningen en een natuurontwikkeling;
2. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Inleiding

De initiatiefnemers hebben in 2017 het plan opgevat om rondom de voormalig watertoren in Nieuw-Lekkerland zes woningen te bouwen. Dit plan is bij de uitwerking aangepast naar vijf woningen en verwerkt in het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren'. Dit plan heeft in 2019 als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarop zijn veel inspraakreacties uit de omgeving ontvangen. De initiatiefnemers hebben in samenspraak met de insprekers het plan aangepast naar drie woningen. De insprekers kunnen hiermee instemmen. Dit is ook vastgelegd in een gezamenlijk ondertekende overeenkomst.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat enerzijds uit de gronden aan de Lekdijk rondom de Watertoren (figuur 1), waar de drie woningen zijn voorzien. Deze gronden zijn nu in gebruik als grasland c.q. groen. Anderzijds bestaat het plangebied uit een gedeelte aan de rivier waar nog een agrarische bestemming op rust, maar waar feitelijk geen agrarisch gebruik (meer) plaatsvindt. Dit perceel krijgt de bestemming 'Natuur'. De initiatiefnemers realiseren en beheren hier een stuk natuurontwikkeling met een wandelpad, opgaand groen en wadi's. Daarnaast maken de woningen in de voormalig Watertoren ook onderdeel uit van het bestemmingsplan. voormalig Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft begin dit jaar ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze van het Waterschap ontvangen. De opmerkingen van

het Waterschap zijn verwerkt evenals enkele ambtelijke wijzigingen. Hierdoor gaat het om een gewijzigde vaststelling.



Figuur 1: Plangebied aan de Lekdijk 82 met in geel de beoogde drie bouwkvavels

Eerdere besluiten

Het college van Molenwaard heeft op 4 juli 2017 besloten in principemedewerking te verlenen aan de realisatie van zes woningen rondom de watertoren en een recreatie- en natuurontwikkeling aan de Lek.

Eind 2019 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor wettelijk vooroverleg en inspraak. Onderdeel van het bestemmingsplan vormden de vijf woningen en een natuurontwikkeling.

Op 21 december 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie woningen en een natuurontwikkeling.

Beoogd effect

Realisatie van drie woningen op een prominente plek rondom de voormalig Watertoren in Nieuw-Lekkerland. Daarnaast is het de bedoeling om een natuurontwikkeling te realiseren waarbij o.a. een ommetje voor de dorpsbewoners ontstaat.

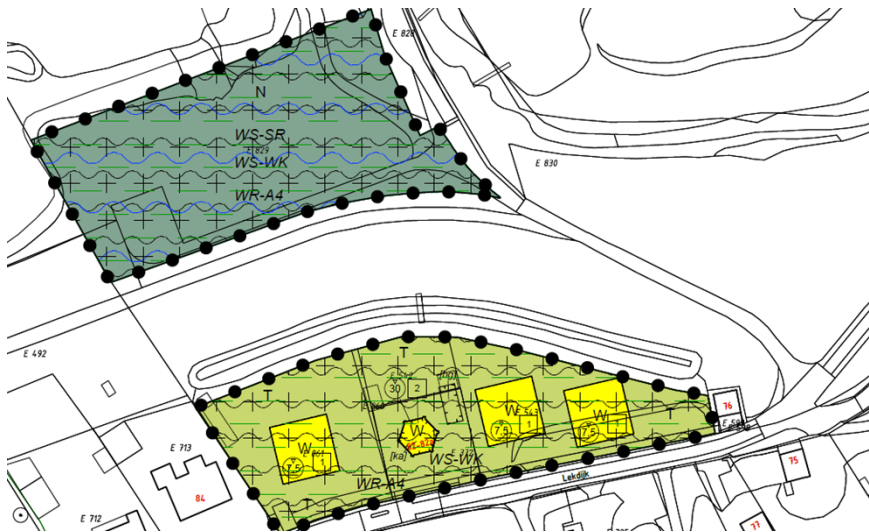
Argumenten bij raadsvoorstel

1.1 Met het plan wordt voorzien in de woonbehoefte in de kern Nieuw-Lekkerland

Initiatiefnemer is voornemens om de omgeving rondom de watertoren te bebouwen. Samen met de gemeente is gezocht naar een passende invulling. Uiteindelijk is het plan ontstaan om vijf periscoopwoningen te realiseren. Na participatie (als gevolg van het voorontwerp bestemmingsplan) is het aantal te bebouwen woningen teruggebracht naar drie. Met het toevoegen van drie vrijstaande woningen in een bijzondere setting, wordt voorzien in de woonbehoefte die past bij de locatie-specifieke eigenschappen.

1.2 Er vindt compensatie plaats in de vorm van natuurontwikkeling

De gronden zijn momenteel onbebouwd. Om de bouw van de woningen beleidsmatig te kunnen verantwoorden vindt een natuurontwikkeling plaats op het perceel ten noorden van de dijk. De agrarische bestemming wordt hier omgezet naar de bestemming Natuur (figuur 2). Dit perceel heeft een oppervlak van ongeveer 4.740 m² waardoor er per woning in ruim 1.500 m² natuur wordt voorzien. Dit is weergegeven in het bij het bestemmingsplan behorende inrichtingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat door eisen van het waterschap de inrichtingsmogelijkheden beperkter zijn dan in andere gebieden, omdat het land moet kunnen overstromen. Naast de natuurontwikkeling wordt ook een ommetje voor de bewoners aangelegd.



Figuur 2: Situering natuurontwikkeling ten opzichte van de drie woningen

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht. Geconcludeerd wordt dat geen van de aspecten een probleem vormt voor vaststelling van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is tevens passen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Het bestemmingsplan voldoet daarom aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Het (gewijzigd) bestemmingsplan komt tegemoet aan de zienswijzen.

Er is tijdens de ter inzage legging één zienswijzen door het Waterschap ingediend. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt. Verder zijn er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Waarschijnlijk komt dit mede doordat de initiatiefnemer als gevolg van eerdere inspraakreacties het plan heeft aangepast conform de wensen van de omwonenden. Ook de overige bestuurlijke partners zijn akkoord met de ontwikkeling.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan.

Kanttekeningen

Geen.

Extra uitleg bij de kosten

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarmee de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Zo komt de aanleg van riolering voor rekening van initiatiefnemer, net zoals de sanering van het te bebouwen perceel, het onderhoud van de natuurontwikkeling) en eventuele planschadekosten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt, samen met het besluit hogere waarde en de overige stukken, gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde wordt gezamenlijk gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via het identificatienummer (idn): NL.IMRO.1978.BPperiscoopLKLVG01.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

Raadsvoorstel:

1. Bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Bijlagen bij de toelichting;
 - c. Regels;
 - d. Bijlagen bij de regels;
 - e. Verbeelding;
2. Nota Zienswijzen bij bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren';



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Lekkerland,
Omgeving Watertoren
Zaaknummer : 1138748
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren', met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPperiscoopLKL-VG01, gewijzigd vast te stellen ten behoeve van de bouw van drie vrijstaande woningen en een natuurontwikkeling;
2. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Omgeving Watertoren' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 juni 2022.

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers