Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan 'Arkel, Kanaaldijk-Noord 1'**
Zaaknummer	:	1098107
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Arkel, Kanaaldijk-Noord 1' (idn: NL.IMRO.1978.BPKanaaldknrd1ARL-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in:
   - het wijzigen van de Bedrijfsbestemming naar Wonen en de toevoeging van één levensloopbestendige woning.
   - Sanering van de bestaande bedrijfshal en overtollige verharding
   - Behoud van een deel (128m2) van de voormalige bedrijfsschuur
   - Omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning;
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

Op het perceel van Kanaaldijk-Noord 1 te Arkel is het plan om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming en er een levensloopbestendige woning toe te voegen. Dit plan is strijdig met de huidige bedrijfsbestemming en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' en dient zodoende gewijzigd te worden.

De huidige bedrijfshal en overtollige verharding wordt gesaneerd, waarna ter plaatse een levensloopbestendige woning gebouwd mag worden. Een deel van de voormalige bedrijfsschuur blijft behouden (128m2) en de bestaande (bedrijfs)woning blijft ongewijzigd en wordt met de woonbestemming bestemd tot een burgerwoning.

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

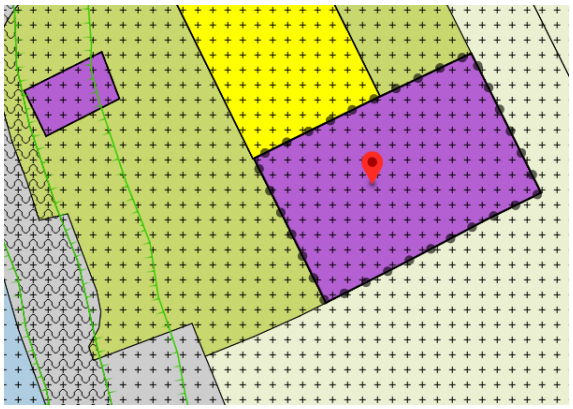
Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het principebesluit van 17 december 2019, om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging.
- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.



Afb. 1 huidig bestemmingsplan



Afb. 2 nieuwe situatie

Argumenten

1.1 Bestemmingswijziging naar wonen is passend in de omgeving

Middels de sanering van de bedrijfshal en overtollige verharding, en de nieuwbouw van een levensloopbestendige woning is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voormalige tectyleerbedrijf maakt plaats voor een woonbestemming. De locatie is gelegen dicht tegen de bebouwde kom van Arkel. De omzetting van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past beter in de omgeving en sluit aan op de naastgelegen woonbestemming. Tevens voorkomt het dat er in de toekomst een nieuw bedrijf gevestigd wordt.

1.2 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

In Arkel is het aanbod in levensloopbestendige woningen en (middel)dure koopwoningen beperkt. Dit initiatief speelt op beide in.

1.3 De nieuwe levensloopbestendige woning is passend in de omgeving

Op een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt de woning gerealiseerd. De woning wordt uitgevoerd als één bouwlaag met een kap en is voorzien van een keuken, woon-, slaap- en badkamer op de begane grond, met een aangebouwde berging. De nieuwe woning heeft landelijke stijlkenmerken en wordt zodoende goed ingepast in de omgeving. De schuur op het achtererf blijft behouden en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

1.4 Het plan heeft integraal draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming en constateert dat er geen bezwaren zijn. 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

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten
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.

Kanttekeningen
N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten
N.v.t.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

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 Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPKanaaldknrd1ARL-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 en regels bestemmingsplan ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’
- Bijlage 2 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’
- Bijlage 3 – Bijlage bij de regels bestemmingsplan ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’
- Bijlage 4 – Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’
Zaaknummer	:	1098107
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Arkel, Kanaaldijk-Noord 1’ (idn: NL.IMRO.1978.BPKanaaldknrd1ARL-VG01) vast te stellen; waarbij het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar Wonen en de toevoeging van één levensloopbestendige woning. De bestaande bedrijfshal en overtollige verharding wordt gesaneerd, waarbij een deel (128m2) van de voormalige bedrijfsschuur behouden blijft. De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch omgezet naar een burgerwoning;
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 1 juni 2021

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000