Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen ‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2’
Zaaknummer	:	1221164
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Kristian van der Starre

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning ‘Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2’ af te geven, ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw voor 8 woningen;
2. in het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken.

Inleiding

Initiatiefnemer is van plan om op het perceel Middelweg 2 te Nieuw-Lekkerland een woongebouw te realiseren met daarin acht appartementen. Het pand Middelweg 2 is in het verleden in gebruik geweest als woonwinkel. Door verschillende ontwikkelingen op de markt is de bedrijfsvoering gestaakt. De gewenste appartementen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan, omdat op het perceel de bestemming ‘Detailhandel’ rust en de bouwhoogte niet overeenkomt met de maatvoeringen uit het bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 11,6 en 15,25 meter bedragen, waar 7 en 10 meter zijn toegestaan.

Het bouwplan kan mogelijk worden gemaakt via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Impressie appartementengebouw

Eerdere besluiten

Op 30 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Molenlanden een bestemmingsplan vastgesteld. Het betrof toen een appartementengebouw met 13 woningen. Tegen dat besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het vaststellingsbesluit vernietigt. (ABRvS 17

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

mei 2023, no. 202104062/1/R3). De ABRvS oordeelde dat het bestemmingsplan op onderdelen niet goed is voorbereid en niet voldoende is gemotiveerd. Het ging daarbij om de wijze waarop de bouwhoogte van het appartementengebouw is geregeld in het bestemmingsplan, de wijze waarop het aspect 'parkeren' is geregeld en gemotiveerd in het bestemmingsplan en de planregeling in relatie tot de borging van privacy voor één van de appelanten.

Beoogd effect

Dit plan maakt van een in onbruik geraakte winkel een appartementengebouw waarin ruimte is voor 8 woningen.

Argumenten raadsbesluit

1.1 De raad dient een formeel juridisch juist besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen.

Aan deze vergunningsaanvraag kan medewerking worden verleend middels een uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Artikel 6.5 lid 1 Bor schrijft voor dat in deze afwijkingsprocedure een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad nodig is. De raad heeft de 'Lijst met categorieën in het kader van de vvgb 2019, gemeente Molenlanden' opgesteld met gevallen waarin het niet noodzakelijk is om een aparte 'verklaring van geen bedenkingen' niet nodig is. De raad wordt nu gevraagd om een ontwerp vvgb af te geven, omdat de activiteit niet op de lijst staat.

De ontwerp vvgb wordt na uw besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerp vvgb als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt. Hiermee wordt voorkomen dat u opnieuw een besluit moet nemen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

1.2 De ontwikkeling sluit aan bij de woonbehoefte van de gemeente Molenlanden.

Er worden in totaal 8 woningen toegevoegd aan het woonbestand van de gemeente Molenlanden. Er is gekozen voor een gevarieerd aanbod aan woningen, dat aansluit op de visie van de gemeente. De woningen hebben de volgende oppervlaktes: 1 woning van 70m2, 3 woningen van 90m2, 3 woningen van 92m2 en 1 woning van 125 m2. Daarnaast is er nadat het vorige bestemmingsplan door de Raad Van State vernietigd is op meerdere bijeenkomsten met omwonenden gesproken over de invulling van het nieuwe plan. Dat resulteerde in een beperkter bouwplan (van 13 naar 8 appartementen). Dit leverden geen bezwaren op bij de omwonenden.

1.3 Het initiatief past binnen de kern Nieuw-Lekkerland

Middelhoogbouw (tot circa vijf lagen) is op beperkte schaal mogelijk op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuilgaat achter de Lekdijk. Het beeld vanaf het water moet minder dominant worden bepaald door grootschalige bedrijfsbebouwing op buitendijkse locaties. Destijds werd door de Raad Van State aangegeven dat het plan niet goed geborgd was ten aanzien van de bouwhoogtes in relatie tot het peil. Het was niet duidelijk of het peil gezien moest worden vanaf de Lekdijk of vanaf de Middelweg. Bijgevoegde bijlage 3 laat zien dat het peil ligt op de Middelweg. Door dit bouwplan ontstaat er een goede afronding op de hoek van de Lekdijk/Middelweg. De bestaande zichtlijnen worden behouden. Het bouwplan is daarnaast zoals eerder gesteld in overleg met de omwonenden kleinschaliger geworden.

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





Impressie gebouw en situering gebouw

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een goede onderbouwing van het initiatief, waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht. Het initiatief voldoet daarom aan een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen
3.1 Na publicatie kunnen zienswijzen worden ingediend.
De ontwerp omgevingsvergunning en vvgb liggen voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Deze zienswijzen kunnen leiden tot een wijziging / aanpassing van het besluit.

Extra uitleg bij de kosten
De legeskosten worden conform de legesverordening in rekening gebracht. Eventuele planschade is door middel van een gesloten planschadeovereenkomst voor de initiatiefnemer.

Communicatie
Het besluit van uw raad over de ontwerp vvgb en het besluit van het college over de omgevingsvergunning worden conform de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en gepubliceerd.

Vervolgstappen
Gedurende zes weken kan iedereen zienswijze indienen over zowel de ontwerp omgevingsvergunning (besluit door het college) als bijbehorend ontwerp vvgb (voorliggend besluit). Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp vvgb wordt deze als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt. Het college neemt een besluit over de definitieve omgevingsvergunning, waarna deze wordt gepubliceerd.

Bijlagen:
De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:
1. Ontwerp omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekening NAP

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Verklaring van geen bedenkingen Middelweg 2, Nieuw-Lekkerland
Zaaknummer	:	1221164
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2 af te geven, ten behoeve voor de realisatie van 8 woningen.
2. in het geval er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 september 2024.

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