Molenlanden

# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp** | : | Bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’ |
| Zaaknummer | : | 1177510 |
| Portefeuille | : | Wethouder Arco Bikker |
| Publicatieniveau | : | Openbaar |
| Behandelend ambtenaar | : | Rianne Struik en Ilse Dijkhof |

**Gevraagd Besluit**

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

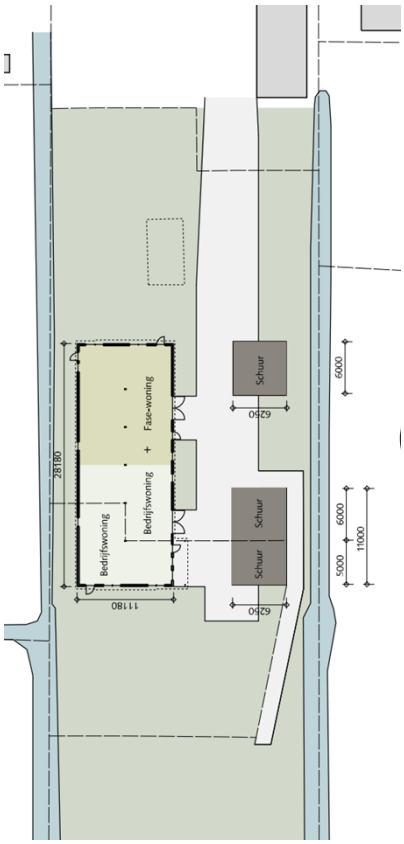
1. het bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’ (idn: NL.IMRO.1978.BPachLekdijk156LGR-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken voor het vestigen van een fasehuis/kamertraining met twee bedrijfswoningen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’.

## Inleiding

Het perceel achter Lekdijk 156 te Langerak is verkocht en de eigenaren zijn van plan in de bestaande schuur een fasehuis/kamertraining te realiseren voor jongeren. Een fasehuis is een maatschappelijke zorgfunctie gericht op het zelfstandig leren wonen en functioneren in de maatschappij onder begeleiding van een begeleider en/of zorgprofessional, waarbij de jongeren voor onbepaalde tijd in woon-zorgeenheden verblijven. Omdat er 24 uur per dag toezicht is vereist, worden ook twee bedrijfswoningen gerealiseerd. Ook is gevraagd om twee schuren te mogen realiseren ten behoeve van stalling van fietsen en materieel voor tuinonderhoud.

Op 7 juli 2020 is besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarna is dit door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode kon door eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er is in één zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wijzigingen zijn terug te vinden in de beantwoording Nota van Zienswijzen.


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



*Figuur 1. Indeling terrein na realisatie. Hoofdfunctie in bestaande schuur.*

## Eerdere besluiten

*Bestemmingsplan Buitengebied Liesveld*

Op dit moment heeft deze locatie de bestemming ‘wonen’ met aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – antiekhandel’ en ‘wonen uitgesloten’. De grond rondom het bijgebouw heeft de functie ‘agrarisch’.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Liesveld

*Principebesluit*

Op 7 juli 2020 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de functie van het bijgebouw met de functieaanduiding ‘antiekhandel’ tot een woon-zorginitiatief met negen zorgeenheden, één bedrijfswoning en 75m$^2$ aan bijgebouwen op adres Lekdijk 156 in Langerak.


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

*Aanvullend principebesluit*
Op 7 september 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een tweede bedrijfswoning en twee bergingen. Ook heeft het college toen besloten geen medewerking te verlenen aan een aparte ontsluiting op de Slotlaan.

*Ontwerpbestemmingsplan*
Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vanaf 7 oktober heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen.

## Beoogd effect
Met de uitvoering van het plan waarbij negen zorgeenheden plaats krijgen, wordt invulling gegeven aan een doelstelling van de Woonvisie.

## Argumenten
*1.1 Het plan is een uitwerking/invulling van de collegebesluiten d.d. 7 juli 2020 en d.d. 7 september 2021*
Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de genomen principebesluit van 7 juli 2020 en 7 september 2021. De positieve principebesluiten zijn genomen omdat:

a. er naar deze vorm van zorg vraag is binnen onze gemeente;
b. de functies in bestaande bebouwing worden gehuisvest;
c. een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met de bedrijfsvoering ;

*1.2 Een tweede bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering*
Er wordt 24 uur per dag zorg verleend aan maximaal zes personen en er moet acuut gehandeld kunnen worden. Dit wordt onderschreven door team Mens en Samenleving omdat het een gezinshuis betreft waar 24/7 zorg wordt verleend door de gezinshuisouders. Een tweede bedrijfswoning is om die reden noodzakelijk in verband met de bedrijfsvoering.

*1.3 De provincie Zuid-Holland stemt ambtelijk in met de onderbouwing van de tweede bedrijfswoning*
De provincie is terughoudend met het toestaan van een tweede bedrijfswoning. In dit geval is beargumenteerd dat deze vanuit zorgoogpunt en financieel oogpunt noodzakelijk is. Omdat de tweede bedrijfswoning vanuit ruimtelijke kwaliteit geen bezwaren oplevert kan, in dit geval, een beroep worden gedaan op artikel 6.34 van de provinciale omgevingsverordening (maatwerkbepaling) om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken.

*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


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

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

*3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn*
Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

*4.1 De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de omwonenden betrokken bij hun plan.*
In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van ontwikkelingen te informeren. Gezien de kleinschaligheid van het plan is in dit geval gekozen om de omwonenden persoonlijk te informeren. De initiatiefnemers zijn in een vroeg stadium langs geweest bij meerdere omwonenden met een toelichting op het plan. De meeste omwonenden / belanghebbende waren positief en steunen het plan, op één na. De omwonende die het plan niet kon steunen heeft een zienswijze ingediend. De beantwoording van de Nota van zienswijze vindt u als bijlage bij dit besluit.

*4.2 De ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan gaf aanleiding tot aanscherpingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.*
Het ontwerpbestemmingplan heeft vanaf 6 oktober 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De indiener van de zienswijze gaat vooral in op mogelijke overlast, de verkeersveiligheid, geluidsoverlast, de ontsluiting van het perceel en veiligheidsaspecten.

In de zienswijzenota zijn bovengenoemde aspecten uitgebreid toegelicht en beantwoordt. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting op één aspect. Er wordt een nadere toelichting gegeven op het zorgtraject en de Serviceorganisatie Jeugd (SOJ). Met de SOJ zal een contract aangegaan worden, zij stellen kwaliteitseisen aan het fasehuis en zullen ook de plaatsing regelen. Daarnaast zijn de regels aangepast op twee aspecten. Dit betreft het opnemen van het begrip van een kamerhuis en het opnemen van een binneplanse afwijking. De maatschappelijke bestemming liet rechtstreeks meerdere functies toe zoals o.a. (para)medisch, godsdienstuitoefening. Door een binneplanse afwijking op te nemen kan het wijzigen van de functie alleen wanneer voldaan wordt aan enkele voorwaarden.

## Kanttekeningen

*1.1 Niet alle bezwaren zijn weggenomen*
De ingediende zienswijze heeft geleid tot meerdere aanpassingen van het bestemmingsplan. Naar verwachting hebben deze aanpassingen niet alle bezwaren van de indiener weggenomen. Deze verwachting ligt voornamelijk bij het punt dat de indiener van de


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

zienswijze in een bepaalde mate overlast verwacht met het wijzigen van de functie. Hier is in de zienswijzenota verdere toelichting op gegeven,

## Extra uitleg bij de kosten

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan. Op basis van de Nota Kostenverhaal is een berekening gemaakt van de kosten die deze procedure voor de gemeente met zich mee brengt. Deze kosten overstijgen de legesverordening. Daarnaast wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemers.

## Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

## Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

## Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’
Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156 ’

a. Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’.
b. Situatietekening
c. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
d. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’
Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan ‘Langerak, achter Lekdijk 156’


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

# Raadsbesluit

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp** | : | **Bestemmingsplan** 'Langerak, achter Lekdijk 156' |
| Zaaknummer | : | 1177510 |
| Portefeuillehouder | : | Wethouder Arco Bikker |

**De raad van de gemeente Molenlanden:**

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

**Besluit:**

1. het bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156' (idn: NL.IMRO.1978.BPachLekdijk156LGR-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken voor het vestigen van een fasehuis/kamertraining met twee bedrijfswoningen;
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;
4. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Langerak, achter Lekdijk 156'.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 20 juni 2023.

| | |
|---|---|
| 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