

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'
Zaaknummer	: 1191349
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Maarten Schuur

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82' (idn: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel82BKG-VG01), vast te stellen, waarbij het plan voorziet in een compensatiewoning vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Aan de Abbekesdoel 82 te Bleskensgraaf heeft lang agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden. Aangezien de locatie met een volwaardig agrarische functie geen toekomst heeft, is de agrariër voornemens een andere toekomstbestendige situatie te creëren. Omdat de locatie is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Abbekesdoel is het plan om het agrarisch bedrijf te saneren en te wijzigen naar een woonfunctie. De voormalige agrarische bebouwing (870m²) en verharding, silo's (460m²) tezamen ca. 1.295m² worden gesaneerd en daarvoor in de plaats een nieuwe burgerwoning te realiseren achter de bestaande bedrijfswoning.

De bedrijfswoning verliest met het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid ook zijn band met het bedrijf. Deze wordt planologisch omgevormd tot een burgerwoning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 oktober 2022 ter inzage gelegen voor 6 weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan wat betekent dat de procedure vervolgt kan worden. Na de ter inzage legging diende de anterieure overeenkomst nog afgesloten te worden, voordat tot vaststelling kon worden overgegaan. Het heeft een ruime tijd geduurd voordat alle benodigde stukken ontvankelijk door de initiatiefnemer waren aangeleverd.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto plangebied



Figuur 2. Gewenste situatie met 2 burgerwoningen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' en de 3e herziening van datzelfde bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 7' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop 400m' en 'wro-zone aanlegvergunning overgangsgebied'.

Principebesluit

Op 29 juni 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Dit op voorwaarde dat:

- a. de door initiatiefnemer aangegeven voormalige agrarische bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt;
- b. de woning landschappelijk goed wordt ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan dat voldoet aan de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek;
- c. de inhoud en goethoogte van de woning aansluiten bij de maxima die in de omgeving aan burgerwoningen worden gesteld;
- d. de initiatiefnemer een bestemmingsplan voorlegt waaruit in ieder geval blijkt dat:
 - i. omliggende bedrijfsfuncties in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden niet ontoelaatbaar worden belemmerd door de realisering van de nieuwe woning;
 - ii. de functieverandering naar wonen geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu en de flora en fauna;
 - iii. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Collegebesluit d.d. 6 september 2022

Het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten deze ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Woonvisie en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Tevens wordt leegstand in het buitengebied tegen gegaan.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 oktober 2022 ter inzage gelegen voor 6 weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan, wat betekent dat de procedure kan worden vervolgd.

1.2 Participatie heeft plaatsgevonden

De directe burens van het plangebied zijn geïnformeerd alvorens de bestemmingsplanprocedure is gestart. De initiatiefnemer heeft de burens op Abbekesdoel 80a, 80b, 81, 83, 84 en 85 persoonlijk geïnformeerd over het plan. Geen van hen heeft op dat moment aangegeven negatief tegenover het plan te staan.

1.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd;

Er wordt 870m² aan bebouwing gesaneerd. Tevens wordt een sleuvsilo en omliggende verharding gesaneerd. Het kavelpatroon wordt met aanleg van sloten hersteld, wat tevens



bijdraagt aan waterberging en biodiversiteit. Door het terugbrengen van openheid wordt een doorzicht gecreëerd. Als totaal wordt dit als voldoende gezien voor het toevoegen van een nieuwe woning.

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

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

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.

Kanttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer 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 geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'

Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'

Bijlage 4: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82'
Zaaknummer : 1191349
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 82' (idn: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel82BKG-VG01), vast te stellen, waarbij het plan voorziet in een compensatiewoning vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van een bedrijfswoning 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 9 november 2023.

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers