

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 26'
Zaaknummer	:	1079171
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Winanda Hardenbol-Kroek

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 26' (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk26BWK-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het verschuiven van een bouwvlak voor een woning ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning;
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 omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Inleiding

Aanleiding

De voormalige agrarische bijgebouwen aan Brandwijksedijk 26 in Brandwijk zijn in slechte staat en worden niet meer gebruikt. De eigenaar wil alle bijgebouwen slopen en een vrijstaande woning bouwen. Op het perceel mogen al twee woningen, maar de beoogde locatie van de nieuwe woning valt buiten het bestaande bouwvlak. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt de vrijstaande woning op de beoogde locatie alsnog mogelijk.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijke vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 26' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op het perceel geldt nu het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' uit 2010. Het hele perceel heeft een woonbestemming en er ligt een bouwvlak met de aanduiding 'maximaal twee wooneenheden' op ongeveer de helft van het perceel. Nu zijn deze twee wooneenheden allebei gerealiseerd in de woonboerderij.

In 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Molenwaard ingestemd met het principeverzoek om het aantal wooneenheden in de woonboerderij terug te brengen naar één

en om een nieuwe woning naast de woonboerderij toe te staan, waarbij er een aanpassing aan het bouwvlak plaatsvindt. De voorwaarden zijn dat het perceel landschappelijk wordt ingepast en voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Het plan is als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd op 3 juli 2020. Er zijn geen reacties ingediend. Op 4 september 2020 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en de drie omliggende boeren. Zij hebben aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben. Omdat het aantal wooneenheden op het perceel niet verandert, neemt het aantal verkeersbewegingen ook niet toe en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbetert sterk.

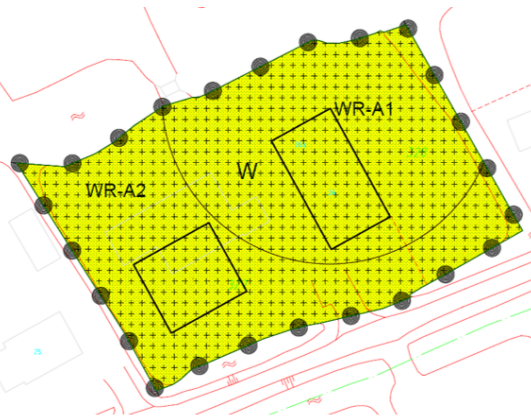
Argumentatie

Op het perceel aan de Brandwijkse dijk staan naast de woonboerderij enkele agrarische bijgebouwen. Deze worden niet meer voor agrarische doelen gebruikt en zijn in slechte bouwkundige staat. Het is daarom de bedoeling ze te slopen en op deze plaats een nieuwe woning te realiseren, zodat de woonboerderij door één gezin kan worden bewoond. Er zijn op dit moment al twee wooneenheden toegestaan binnen het bouwvlak, maar de beoogde locatie van de nieuwe woning valt hier deels buiten en past daardoor niet binnen de regels van het bestaande bestemmingsplan. De nieuwe woning wordt iets dichterbij de weg gebouwd dan de huidige agrarische bebouwing, omdat de woning dan beter aansluit in het bebouwingslint.





*Huidig bestemmingsplan:
Groot bouwvlak, 2 wooneenheden toegestaan*



*Nieuw bestemmingsplan:
Twee bouwvlakken, ieder 1 wooneenheid toegestaan*



Nieuwe situatie

Het totale perceel wordt landschappelijk ingepast. Er wordt een extra watergang gegraven tussen de woonboerderij en de nieuwe woning, waardoor het oorspronkelijke slagenpatroon wordt hersteld. Er worden knotwilgen geplaatst naast de bestaande en nieuwe watergangen en er worden erfbomen en hagen geplaatst, die de parkeerplaatsen aan het zicht vanaf de Brandwixsedijk onttrekken.

Bij zowel de nieuwe woning als bij de woonboerderij worden, conform de gemeentelijke parkeernormennota, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de agrarische bijgebouwen te slopen en een woning te realiseren, ontstaan bredere doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap en neemt de hoeveelheid verharding af. De verharding die aan de andere kant van de wetering ligt, wordt verwijderd. Het bruggetje over de wetering blijft.

Financiële consequenties

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Hierin is ook opgenomen dat eventuele planschadetekosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd, waardoor geen apart exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op ter inzage gelegd. Tijdens de terinzage-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 afloop van de terinzagelegging onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt digitaal plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant en er vindt een beknopte vermelding plaats in Het Kontakt. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl via planidentificatie NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk26BWK-VG01.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting 'Brandwijk, Brandwixksedijk 26'
- Bijlage 2: Regels 'Brandwijk, Brandwixksedijk 26'
- Bijlage 3: Verbeelding 'Brandwijk, Brandwixksedijk 26'
- Bijlage 4: Bijlagen bij de toelichting 'Brandwijk, Brandwixksedijk 26'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 26'
Zaaknummer : 1079171
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 26' (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk26BWK-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het verschuiven van een bouwvlak voor een woning ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning;
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 omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 november 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA