

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Groot-Ammers, Graafland 58”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPgraafland58AMS-VG01

Auteur: GLK

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Groot–Ammers, Graafland 58
Zaaknummer	:	1030511
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot–Ammers, Graafland 58' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPgreafland58AMS–VG01), het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' met 'tuin';
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Voor de locatie Groot–Ammers, Graafland 58 is een verzoek tot een bestemmingsplan–wijziging ingediend, inhoudende het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' met 'tuin'

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre wenst de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Groot–Ammers, Graafland 58' vast te stellen wat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' met 'tuin'?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college heeft op 19 december 2018 besloten voor de locatie Groot–Ammers, Graafland 58 in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' met 'tuin' waarbij een goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan met de randvoorwaarde dat de te realiseren woning niet groter zal zijn dan de afmetingen van de bestaande bedrijfsloods (oppervlakte: ca.

190 m²; inhoud: ca. 900 m³; goothoogte: 4,6 m en nokhoogte 8,25 m), waarbij een geïntegreerd bijgebouw van maximaal 150m³ wordt toegestaan.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Liesveld is vastgesteld op 26 maart 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' de dubbelbestemming 'waarde-archeologie-8' en is gelegen in een stiltegebied. Binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 28 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging is geen zienswijze ontvangen.

Argumentatie

Het perceel Graafland 58, Groot-Ammers is thans in gebruik ten dienste van een schoonmaakbedrijf en wordt voornamelijk gebruikt voor opslag (in een loods). Het bedrijf heeft tevens een locatie op het bedrijventerrein Gelkenes. Initiatiefnemer heeft de gelegenheid alle bedrijfsactiviteiten te laten uitvoeren vanaf de locatie Gelkenes; hiermede komt de locatie Graafland vrij voor invulling met een andere functie.

Het plangebied is gelegen buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgebied waar niet zondermeer een extra wooneenheid kan worden toegevoegd. Provinciaal ligt het perceel binnen de contouren van de 'bebouwde ruimte' (Visie Ruimte en Mobiliteit); binnen de 'bebouwde ruimte' is er ruimte voor verbetering door middel van herstructurering en transformatie. Verder wordt het verwijderen van een bedrijfsbestemming uit het stiltegebied, waartoe Graafland 58 behoort, als een gunstige ontwikkeling beschouwd.

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld aan de hand van het ruimtelijke kwaliteitskader van de gemeente Molenwaard, 'het Molenwaards Kookboek'.

Dit vertaalt zich in het volgende:

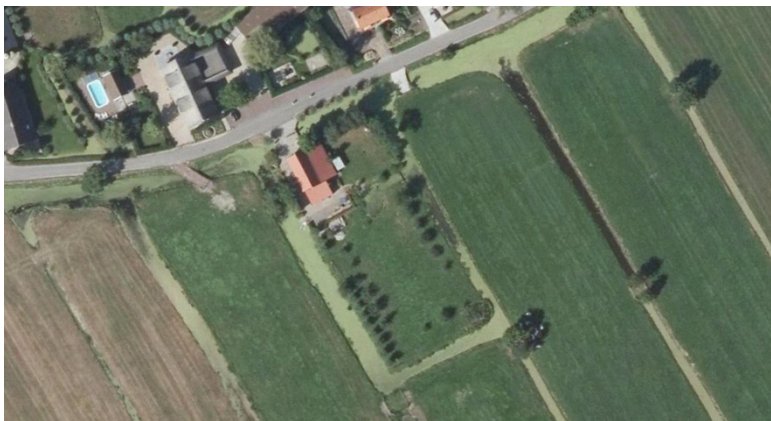
- a. de nieuwe burgerwoning sluit qua uitstraling, materiaalgebruik en kleurgebruik stedenbouwkundig aan bij de overige bebouwing in het lint;
- b. het perceel wordt landschappelijk ingericht door middel van het aanbrengen van streekeigen beplanting (zoals linde, es, veldesdoorn, haagbeuk);



- c. er wordt een extra landschappelijk doorzicht naar het open slagenlandschap gecreëerd;
- d. de te realiseren woning zal niet groter zijn dan de afmetingen van de bestaande bedrijfsloods (oppervlakte: ca. 190 m²; inhoud: ca. 900 m³; goothoogte: 4,6 m en nokhoogte 8,25 m; waarbij een geïntegreerd bijgebouw van maximaal 150m³ wordt toegestaan;
- e. het parkeren wordt op eigen terrein ingepast waardoor het uit het zicht vanaf Graafland wordt onttrokken.

Het plan voorziet in een acceptabel woon- en leefklimaat terwijl de bedrijfsvoering van de bedrijven/instellingen in de omgeving worden niet (verder) wordt beperkt.

Noch uit het oogpunt van milieuzonering noch vanuit archeologische overwegingen bestaat bezwaar tegen de voorgenomen wijziging. Ook de recente PAS-uitspraken leveren geen belemmering op.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting.

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten 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 er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. 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.

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting BP 'Groot-Ammers, Graafland 58'
- bijlage 2: Regels BP 'Groot-Ammers, Graafland 58'
- bijlage 3: Verbeelding BP 'Groot-Ammers, Graafland 58'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting BP 'Groot-Ammers, Graafland 58'
- bijlage 5: Bijlagen regels BP 'Groot-Ammers, Graafland 58'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Groot-Ammers,
Graafland 58
Zaaknummer : Wethouder Bikker
Portefeuillehouder : 1030511

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

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 58' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPgreaafland58AMS-VG01), het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' met 'tuin';
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg

