



Vaststellingsbesluit

# bestemmingsplan “Bleskensgraaf, Heulenslag 73a”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPheulenslag73aBLG-VG01

Auteur: TV

## Raadsvoorstel

|                       |   |                                                 |
|-----------------------|---|-------------------------------------------------|
| Onderwerp             | : | Bestemmingsplan "Bleskensgraaf, Heulenslag 73a" |
| Zaaknummer            | : | 1024156                                         |
| Portefeuillehouder    | : | Wethouder Bikker                                |
| Publicatieniveau      | : | Openbaar                                        |
| Behandelend ambtenaar | : | Henk Jan Habermehl                              |

### Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag73aBLG-VG01), het plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Wonen', maximaal 1 wooneenheid;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

### Inleiding

#### Aanleiding

Voor de locatie Bleskensgraaf, Heulenslag 73a is een verzoek tot een bestemmingsplan-wijziging ingediend, inhoudende het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'woning', maximaal 1 wooneenheid.

#### 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 bent u bereid het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a', wat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Wonen', maximaal 1 wooneenheid, vast te stellen?

### Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college heeft op 30 juli 2018 besloten voor de locatie Bleskensgraaf, Heulenslag 73a in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen', maximaal 1 wooneenheid, onder de voorwaarde dat het ingediende landschapsinrichtingsplan, als onvoorwaardelijke verplichting, onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Het college heeft op 16 april 2019 een ontwerpbesluit hogere grenswaarde genomen, welk besluit op 29 mei 2019, na publicatie, onherroepelijk is geworden.

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak.

Conform de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

### Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken alsmede het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben vanaf 16 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging is geen zienswijze ontvangen.

## Argumentatie

Het perceel Heulenslag 73a te Bleskensgraaf wordt thans gebruikt als opslaglocatie; er staat een tweelaagse schuur (oppervlakte 192 m<sup>2</sup>) en een grotere loods (oppervlakte 392 m<sup>2</sup>). De schuren zijn verouderd en met name de grotere schuur/loods verkeert in een slechte bouwkundige staat. Daarnaast staan op het perceel twee ronde silo's van ieder 20 m<sup>2</sup>.

Het is niet aannemelijk en wenselijk dat de locatie in de toekomst nog agrarisch geëxploiteerd zal gaan worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan, onder verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, van de gelegenheid gebruik worden gemaakt de huidige bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

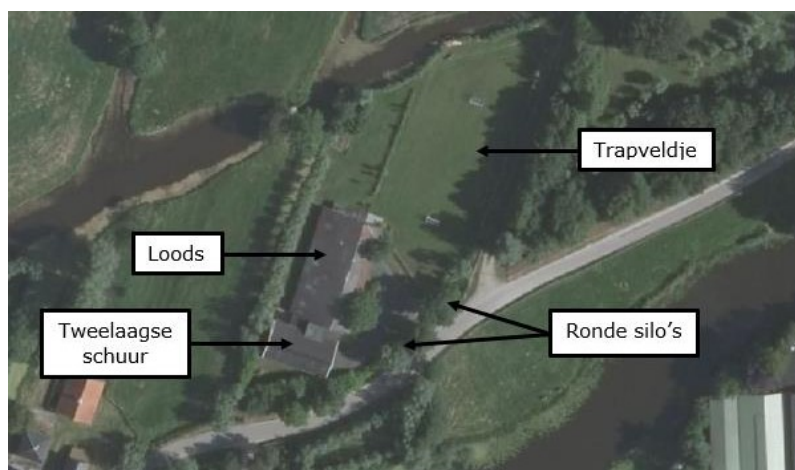
Het voornemen is om alle opstallen (624 m<sup>2</sup>) te saneren, de overig bestaande terreinverharding (225 m<sup>2</sup>) te verwijderen en een burgerwoning te realiseren.

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

Bij de uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de voormalige gemeente Molenwaard, het 'Molenwaards Kookboek'. Voorafgaand aan het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen.

De sloop van de opstallen in combinatie met de landschappelijke inpassing, zorgt voor een algehele kwaliteitsverbetering ter plaatse en creëert een landschappelijk doorzicht. Om het behoud van het gecreëerde doorzicht ook voor de toekomst te garanderen zal in de huidige bestemming een bouwvlak ten dienste van de voorziene burgerwoning, maximaal 1 wooneenheid, met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> worden vastgesteld.

Noch uit het oogpunt van milieuzonering, noch vanuit archeologische overwegingen bestaat bezwaar tegen de voorgenomen wijziging. De voorziene hoogte van de te bouwen woning is niet in strijd met de molenbiotoop van zowel korenmolen De Hoop als de Wingerdse Molen. De bouw van een vrijstaande woning voorziet in de geconstateerde woningbehoefte voor Bleskensgraaf.



Afbeelding 1 Bestaand



Afbeelding 2 Nieuw

### Procedure en zienswijzen

Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken alsmede het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben vanaf 16 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. Er is geen zienswijze ingediend.

### Conclusie

Zowel de inspraakreactie als de zienswijze hebben niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan geleid. Dit geïnterviewd aan de hand van de wettelijke vereisten, de geïnterviewde maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

### **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 zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a'
- bijlage 5: Inrichtingsplan bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a'



## Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan “Bleskensgraaf, Heulenslag 73a”  
Zaaknummer : 1024156  
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

- 1.het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 73a' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag73aBLG-VG01), het plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Wonen', maximaal 1 wooneenheid;
- 2.geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

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

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg

