



Molenlanden



Nota Zienswijze

**Ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag
19-20'**

Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Datum:

20 september 2023

Versie

1.1

Zaaknummer

1119105

1. Inleiding

Toelichting plan

Het doel van het plan is het slopen van de verouderde paardenshuur naast Heulenslag 19 te Bleskensgraaf, op deze plek twee betaalbare twee-onder-een-kapwoningen voor terug te bouwen en de mogelijkheid van de vestiging van een agrarisch bedrijf binnen het gekoppelde bouwvlak op deze locatie weg te bestemmen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 oktober tot en met 1 december 2022 ter inzage gelegen. De bekendmaking van deze terinzagelegging heeft op 19 oktober 2022 plaatsgevonden in Het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad Kontakt (Gemeenteblad nr. 463613). Binnen deze perioden van ter inzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.

In de volgende paragraaf van deze 'Nota Zienswijze' wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. Voor zover er aanleiding tot wijziging is van de ontwerp-omgevingsvergunning, wordt toegelicht hoe de aanpassing(en) worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

De zienswijze is schriftelijk bij de gemeente binnengekomen op 25 november 2022, naar aanleiding van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in het Kontakt op 20 oktober 2022. In onderstaande tabel wordt de zienswijze samengevat in deelreacties, van beantwoording voorzien en benoemd of dit aanleiding geeft tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1	Beantwoording Gemeente	Aanpassingen
Onderdeel 1. Indiener geeft aan als eigenaar van bouwvlak D132 ten noorden van Heulenslag dat er geen contact is opgenomen over de verwijdering van het bouwvlak op dit perceel, ten gunste van het bouwplan aan de zuidkant van de Heulenslag, naast nummer 19 en 20. Indiener geeft aan hierover niet geïnformeerd te zijn.	Aangezien dit een particulier initiatief is, ligt de verantwoordelijkheid voor de participatie bij de initiatiefnemer. De gemeente stuurt in deze gevallen wel actief aan dat de initiatiefnemer contact opneemt met de omgeving. De initiatiefnemer heeft het plan bij reclamant bekend gemaakt door haar een brief te sturen. Naar aanleiding van deze brief heeft reclamant telefonisch contact opgenomen met zowel de initiatiefnemer als de gemeente en daarbij over het plan en de procedure geïnformeerd. Daarnaast is reclamant twee keer op het gemeentehuis geweest, waarbij zij heeft gesproken met de behandelend ambtenaar van dit plan. De behandelend ambtenaar heeft naar aanleiding van dit gesprek een brief verzonden met de uitleg hoe het plan planologisch in elkaar zit. De gemeente deelt daardoor de mening van reclamant niet dat er geen contact met haar opgenomen is of dat zij niet is geïnformeerd over het plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan
Onderdeel 2. Indiener rest de vraag aan de gemeente of het mogelijk is het agrarisch bouwvlak op perceel D132 te veranderen in een woonbestemming, zoals dat ook gebeurt met Heulenslag 19 en 20.	De gemeente heeft vaker medewerking verleend aan het wijzigen van agrarische bestemmingen naar een woonbestemming. Uitgangspunt om aan dergelijke initiatieven medewerking te verlenen is dat er per saldo sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op het perceel Heulenslag 19-20 worden twee woningen toegevoegd na de sloop van de verouderde gebouwen op dit perceel. Tevens maakt het verwijderen van het agrarisch bouwvlak, welke bestaat uit twee delen die met elkaar zijn gekoppeld door een relatielijn en daardoor één bouwvlak vormt, onderdeel van de beoordeling van de gemeente om de twee woningen toe te voegen. Bij het verwijderen van een agrarisch bouwvlak wordt (nieuw)vestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten, alsmede ook de bijbehorende eventuele milieuhinder. In ruil hiervoor staat de gemeente burgerwoningen toe op het perceel Heulenslag 19-20, onder de voorwaarde dat de locatie op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingericht. Per saldo wordt hiermee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan

	Volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan is maximaal 1 bedrijf toegestaan per bouwvlak en er mogen binnen dit bouwvlak uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van dit bedrijf. Het agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Heulenslag 19-20, waardoor de mogelijkheden die het bouwvlak biedt, toekomen aan de eigenaar van het perceel Heulenslag 19-20. Ondanks dat reclamant eigenaar is van de gronden op het noordelijk gelegen bouwvlakdeel, kan reclamant geen gebruikmaken van de planologische mogelijkheden van het bouwvlak, omdat er al een agrarisch bedrijf aanwezig is binnen dit bouwvlak, namelijk op het zuidelijk deel van het bouwvlak. Nu reclamant geen planologische mogelijkheden kan 'uitruilen', ziet de gemeente geen reden om medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming op de gronden van reclamant.	
Onderdeel 3. Indiener vraagt zich af wat hij terugkrijgt voor het tenietdoen van het agrarisch bouwvlak op perceel D132.	Er is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De gemeente constateert hierbij dat reclamant geen planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden verliest als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan. De gronden van reclamant zijn op dit moment bestemd voor agrarisch gebruik. Deze gronden en de daarop aanwezige agrarische bestemming en bouwvlak kunnen, zoals hierboven bij 2. is toegelicht, door reclamant niet aangewend worden voor het bouwen van bouwwerken. Deze mogelijkheden wijzigen door vaststelling van dit bestemmingsplan niet. Indien reclamant van mening is recht te hebben op schadevergoeding, staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan



Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Aanvullende toelichting raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'
Zaaknummer	:	1190086
Datum	:	6 november 2023
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Michel Verspuij

Beste leden van de raad van Molenlanden,

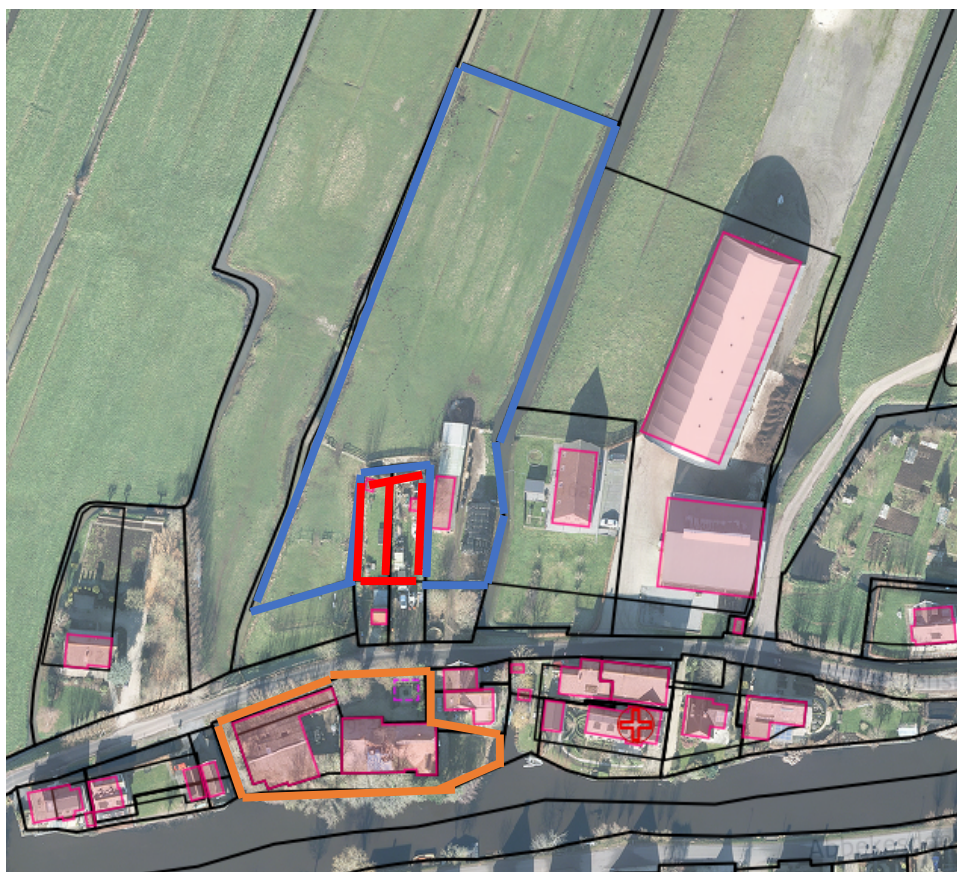
Met deze rib willen wij naar aanleiding van de commissievergadering van 31 oktober 2023 een aanvullende toelichting geven over de af te wegen belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'. Onderdeel hiervan zijn de belangen van de eigenaar van het noordelijk bouwvlak dat met dit bestemmingsplan wordt wegbestemd. Tevens zal met deze memo de concept beantwoording van zienswijzen worden aangevuld.

Plan

Dit initiatief behelst het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in 2 wooneenheden en het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen op het perceel Heulenslag 19-20 te Bleskensgraaf. Ter compensatie van het realiseren van de 2 nieuwe twee-onder-een-kapwoningen, worden de op het perceel aanwezige schuren gesloopt en wordt het agrarische bedrijf, inclusief het planologisch daarbij behorende bouwvlak op het noordelijk van de Heulenslag gelegen perceel wegbestemd. Dit noordelijk gelegen bouwvlak is niet in eigendom van initiatiefnemer. Het **perceel van initiatiefnemer** en het **perceel van de indiener van zienswijze** liggen als weergegeven op onderstaande afbeelding ten opzichte van elkaar.

Het noordelijk bouwvlak omvat het **perceel van de indiener van zienswijze**, en de **percelen van twee andere eigenaren**. De twee andere eigenaren, wiens percelen dusdanig klein zijn dat er hier nauwelijks sprake van enig belang bij het behouden van het bouwvlak kan zijn, hebben in deze bestemmingsplanprocedure geen zienswijze ingediend.





Juridisch kader

Voor het juridisch kader voor het wegbestemmen van een agrarisch bouwvlak welke niet in eigendom is van de initiatiefnemer verwijzen we naar het als vertrouwelijke bijlage gevoegde advies van AKD dat voor een vergelijkbaar geval is opgesteld. Gelet hierop en op uw vragen tijdens de commissievergadering van 31 oktober 2023 dient onderstaande als een aanvulling op het raadsvoorstel en op de concept beantwoording van zienswijzen.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de gemeente is het van belang om mee te werken aan dit initiatief omdat het voorziet in een behoefte aan de in de Woonvisie 2020–2024 genoemde woningbouw in Bleskensgraaf. De woningen kunnen worden toegevoegd aan dit gebied, omdat er door de sloop van de agrarische bebouwing op het perceel van initiatiefnemer en het toevoegen van een kleiner volume met 2 twee-onder-één-kapwoningen openheid gecreëerd wordt. Het wegbestemmen van het bouwvlak op het noordelijk perceel is eveneens nodig om dit initiatief mogelijk te maken omdat daardoor de openheid van het landelijk gebied en het doorzicht hiernaartoe gewaarborgd zijn. Daarmee resulteert dit initiatief in een ruimtelijke kwaliteitswinst. Zoals ook uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt is sprake van een goede ruimtelijke ordening voor de medewerking aan het initiatief.

Belangen eigenaar noordelijk bouwvlak

Onderdeel van dit plan is het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak. Het noordelijk deel van dit agrarisch bouwvlak is niet in eigendom van initiatiefnemer. Op grond het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' is er in voorliggend plangebied slechts één agrarisch bedrijf toegestaan. Dit betekent dat zolang er op het zuidelijk perceel een agrarisch bedrijf aanwezig is of mag zijn en hervat kan worden, op het noordelijk bouwvlak alleen agrarische bebouwing als uitbreiding van zuidelijk gelegen agrarisch bedrijf gerealiseerd worden.

De eigenaar van het noordelijk perceel kan het perceel op dit moment dus niet gebruiken om te bebouwen. Ook kan de eigenaar van het noordelijk perceel het perceel niet met een directe bouwmogelijkheid verkopen aan een agrariër. De eigenaar van het noordelijk bouwvlak heeft zelf geen agrarisch bedrijf. Wanneer het noordelijk bouwvlak behouden zou worden kan de eigenaar gelet op de beperkte omvang van het bouwvlak (ca. 0,7 ha) geen volwaardig grondgebonden bedrijf op dit bouwvlak beginnen. Navraag bij de Agrarische Beoordelingscommissie leert namelijk dat voor een volwaardig, grondgebonden agrarisch bedrijf tegenwoordig tussen 1 en 1,5 hectare nodig is. Dat betekent dat de eigenaar van het noordelijk perceel niet zonder meer een nieuw agrarisch bedrijf op het bouwvlak kan vestigen, omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' deze eis aan nieuwvestiging stelt. De enige juridisch-planologische mogelijkheid die ontstaat wanneer het noordelijk bouwvlak behouden zou blijven is dat er een bestaand agrarisch bedrijf in de nabijheid van het perceel uitbreidt op het bouwvlak.

De belangen van de eigenaar van het noordelijk perceel zijn in deze procedure aanwezig, maar zijn tegelijkertijd beperkt. Bij het wegbestemmen van het bouwvlak op het noordelijk perceel is, gelet op het feit dat de eigenaar geen agrarisch bedrijf heeft, wil en kan beginnen, de schade voor de eigenaar beperkt. Eventuele schade die de eigenaar van het noordelijk perceel lijdt door het wegbestemmen van het noordelijk gelegen bouwvlak, valt onder de noemer van planschade. Voor planschade bestaat de wettelijke regeling dat deze schade gecompenseerd dient te worden. Wanneer een verzoek om planschadecompensatie wordt ingediend en wanneer er na behandeling door de planschadebeoordelingscommissie blijkt dat er inderdaad sprake is van schade, zal er door de gemeente compensatie van deze schade plaatsvinden. Bij deze wordt dan ook teruggekomen op de stelling in het raadsvoorstel bij 1.1 dat er geen planschade zou zijn. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is overeengekomen dat deze compensatie op de initiatiefnemer verhaald wordt.

De indiener van de zienswijze is door de ambtenaar van de gemeente op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie belang eigenaar noordelijk bouwvlak

Nu er binnen het noordelijke deel van het bouwvlak zonder bestemmingswijziging van het zuidelijke deel toch al niet gebouwd mocht worden, wordt de eigenaar door het schrappen van het bouwvlak op zijn perceel niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Aanvulling nota zienswijzen

Gelet op bovenstaande willen wij ook de beantwoording van de zienswijzen, zoals deze in de concept nota zienswijzen bij het raadsvoorstel is verwoord, aanvullen.

Zienswijze 1 onderdeel 2

Het bouwen van een woning op het perceel van de indiener van de zienswijze is gelet op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ter plaatse, namelijk de openheid van het landelijk gebied en het ter plaatse bestaande doorzicht naar dit landelijk gebied, ruimtelijk gezien niet wenselijk.

Zienswijze 1 onderdeel 3

De beantwoording van deze zienswijze moet naar onze mening aangevuld worden met wat hierboven onder het kopje 'Belangen eigenaar noordelijk bouwvlak' is verwoord.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink

Theo Segers

