

# Molenlanden



Vaststellingsbesluit

## bestemmingsplan “Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-03-03

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPkweldamweg6aMLN-VG01

Auteur: GLK

## Raadsvoorstel

**Onderwerp** : **Bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a**

Zaaknummer : 1045885  
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker  
Publicatieniveau : Openbaar  
Behandelend ambtenaar : Sharona de Klerk

### Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPKweldamweg6aMLN-VO01) vast te stellen, het plan voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

### Inleiding

#### Aanleiding

Bij het agrarische bedrijf op het perceel 6a/7 behoren twee bedrijfswoningen. Initiatiefnemers hebben het plan om ter plaatse van Kweldamweg 6a te Molenaarsgraaf een bedrijfswoning te wijzigen naar plattelandswoning.

#### 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 bent u bereid het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a', wat voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning, vast te stellen?

### Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- 25-06-2019: Positief principebesluit genomen door College Molenlanden;
- 17-09-2019: College Molenlanden besluit het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' ter inzage te leggen.

### Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het voorliggende plan heeft in totaal twaalf weken ter inzage gelegen, namelijk zes weken als voorontwerpbestemmingsplan en zes weken als ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties of zienswijzen binnengekomen.

### Argumentatie

#### Plan:

Bij het agrarische bedrijf op het perceel 6a/7 behoren twee bedrijfswoningen. Omdat een tweede bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering op het perceel 6a/7 aan de Kweldamweg overbodig is geworden, wil de initiatiefnemer het mogelijk maken om de woning door derden te laten bewonen. Gezien de korte afstand tot het agrarisch bedrijf is een woonfunctie juridisch-planologisch niet mogelijk.



Het ingediende bestemmingsplan komt overeen met het eerder ingediende principeverzoek. In het besluit is aan de initiatiefnemer meegegeven dat aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan de, in de wetgeving, gestelde eisen wat betreft luchtkwaliteit en geluid.

#### Wijziging bestemmingsplan:

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' is geen regeling opgenomen voor plattelandswoningen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' is echter wel een afwijking van de gebruiksregels opgenomen om een bedrijfswoning als plattelandswoning te mogen gebruiken. Voor deze afwijking geldt een aantal voorwaarden die aansluiten bij de voorwaarden die opgenomen zijn bij dit principebesluit. De gevraagde ontwikkeling past dus niet binnen het huidige bestemmingsplan, maar sluit wel aan bij een eerder vastgesteld bestemmingsplan binnen deze gemeente.

#### Belangenafweging:

Een plattelandswoning zorgt ervoor dat een bedrijfswoning, die behoort bij een agrarisch bedrijf dat op hetzelfde perceel gelegen is, bewoond kan worden door derden (mensen die niets met dat agrarische bedrijf te maken hebben). Bij het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel van Kweldamweg 6a wordt gebruik gemaakt van de Wet Plattelandswoning. Deze wet maakt de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk zonder dat het agrarische bedrijf, waartoe de woning behoort, wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Dat komt doordat het beschermingsniveau van een plattelandswoning ten opzichte van het agrarische bedrijf op hetzelfde perceel niet wijzigt wat betreft geur, geluid en externe veiligheid. Ten opzichte van andere agrarische bedrijven in de omgeving wordt het beschermingsniveau van de plattelandswoning wel hoger en wordt deze (in dat opzicht) gelijkgesteld aan een burgerwoning. Echter, omdat deze bedrijven relatief ver weg liggen en op basis van onderzoek dat zowel de gemeente Molenlanden als de initiatiefnemer heeft laten doen kan geconstateerd worden dat de plattelandswoning (nu en in de toekomst) in dit geval geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.



Daarbij is de woning momenteel onbewoond en zou de betreffende bestemmingsplanwijziging bijdragen aan het oplossen van leegstand en het voorkomen van verpaupering. Deze wijziging van het bestemmingsplan heeft geen fysieke veranderingen tot gevolg, waardoor er geen sprake is van ruimtelijke impact.

Wat betreft de voorwaarden die gesteld zijn bij het genomen principebesluit wordt hier in het bestemmingsplan aan voldaan. Zo wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en aan de luchtkwaliteitseisen en is er geen sprake van onevenredige belemmering van omliggende bedrijven.

Bovenstaande is de afweging geweest op basis waarvan het college medewerking heeft verleend aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

### Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook wordt met deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

### Vervolproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

### Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a';
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a';
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a';
- Bijlage 4: bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a';
- Bijlage 5: bijlage bij regels bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a'.



## Raadsbesluit

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a  
**Zaaknummer** : 1045885  
**Portefeuillehouder** : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 6a' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPkweldamweg6aMLN-VO01) vast te stellen, het plan voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning;
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 3 maart 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA

