

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'
Zaaknummer	: 1185773
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' (idn: IMRO.1978.BPnoordzijde16ABS – VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op het verwijderen van de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' en het vergroten van de enkelbestemming 'Wonen' waarbij met het toevoegen van een tweede bouwvlak op het perceel de realisatie van één ondergeschikte schuurwoning met een maximale inhoud van 633,75 m³ (inclusief aan- uit- en bijgebouwen) mogelijk wordt gemaakt;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Aan de Noordzijde 16 te Oud-Alblas is gedurende lange tijd een melkveebedrijf geëxploiteerd; deze exploitatie was planologisch en bedrijfsmatig verbonden aan het gebruik van het aan de overzijde van de Noordzijde 16 gelegen perceel (Noordzijde 17a).

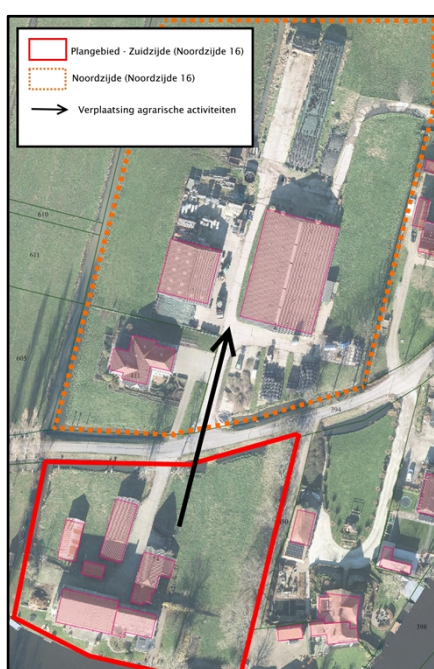
In verband met zijn leeftijd heeft de agrariër de bedrijfsmatige activiteiten al enige tijd geleden naar het noordelijk perceel verplaatst om het zuidelijke perceel vrij te maken van agrarische activiteiten. In de plaats daarvan wordt nagestreefd het, onder verwijdering van de bestaande verouderde opstallen en verharding, een ondergeschikte schuurwoning toe te voegen, waarbij de bestemming van het gedeelte 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' (zie figuur 1). De agrariër wil binnen afzienbare tijd ook de agrarische activiteiten aan de noordkant beëindigen (volledige beëindiging agrarisch bedrijf). Hier loopt ook een bestemmingsplanprocedure voor die dit jaar ook nog aan uw raad wordt voorgelegd.

Inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Op 26 mei 2020 is besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarna is dit door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn

geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.



Figuur 1: Plangebied

Eerdere besluiten

Bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' en 'Parapluherziening buitengebied Graafstroom'

Het plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', en binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening buitengebied Graafstroom', die respectievelijk zijn vastgesteld op 25 januari 2010, 15 september 2015 en 20 februari 2018. Op dit perceel rust (het plangebied) momenteel de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak waarbinnen twee wooneenheden zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak staat momenteel een boerderij (gesplitst in twee wooneenheden) met een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Daarnaast liggen op het perceel, het plangebied, de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone - dijk', 'Wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' en 'Wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.

Principebesluit d.d. 26 mei 2020

Op 26 mei 2020 is besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Wonen' met maximaal 2 wooneenheden naar 'Wonen' met maximaal 3 wooneenheden (de woonboerderij is eerder al een keer gesplitst) alsmede het toevoegen van één bouwvlak ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande ondergeschikte (schuur)woning, maximaal volume 633,75 m3 inclusief aan-, uit- en bijgebouwen).

Principebesluit d.d. 1 februari 2022

Op 1 februari 2022 is besloten in te zetten op aansluiting van 4 woningen (2 Noordzijde 16/17, 1 Noordzijde 17a en 1 Noordzijde 18) op de bestaande riolering waarbij de

aansluitkosten voor rekening zijn van de initiatiefnemers, nadat kennis is genomen van de Memo Casus rioleringscapaciteit Noordzijde 16/17/17a/18 te Oud-Alblas.

Principebesluit d.d. 31 mei 2022

Op 31 mei 2022 is besloten geen medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het nogmaals splitsen van de cultuurhistorische boerderij gelegen aan de Noordzijde 16 door de ontheffing woningsplitsing niet in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. De cultuurhistorische boerderij is al eerder gesplitst waardoor er nu al twee woningen in het pand aanwezig zijn. Met het principebesluit van 1 februari 2022 waarbij de capaciteit inzichtelijk gemaakt is voor de percelen en besloten om medewerking te verlenen aan vier wooneenheden, heeft de initiatiefnemer besloten om de splitsing van twee wooneenheden naar drie wooneenheden geen doorgang te laten vinden.

Beoogd effect

Het creëren en behouden van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Molenlanden, voorkomen dat agrarische bedrijven leegstaan en in verval raken en bijdragen aan de woningbehoefte.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met het definitief verwijderen van verouderde opstallen en verharding, wordt een bijdrage geleverd aan een structurele verbetering van het woon- en leefklimaat van het cultuurhistorische lint in Oud-Alblas. Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit deels het gevolg van het afnemen van bestaande bebouwing en verharding en deels het gevolg van het realiseren van nieuwbouw met authentieke uitstraling.

1.2 Er is maatwerk geleverd in de vorm van een ondergeschikte schuurwoning.

Het totaal te slopen m² (845 m²) verouderde opstallen voldoet in principe niet aan de norm van 1000 m² in het kader van Beleidsregels inzake de werkwijze ruimte-voor-ruimteregeling, die het toekennen van een woonrecht rechtvaardigt. De algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel rechtvaardigt in dit geval een minder stringent hanteren van de norm. Een bijkomende factor in dit verband is dat het maximale volume van de te bouwen woning (inclusief aan-, uit en bijgebouwen) op overeenkomstige wijze is afgeschaald van 750 m³ naar 663,75 m³.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in



activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.–beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer 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 geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeentebblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis–aan–huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 16’

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan ‘Oud–Alblas, Noordzijde 16’

- a. Landschappelijk inpassingsplan
- b. Digitale watertoets
- c. Akoestisch onderzoek
- d. Ecologische quickscan
- e. Stikstofdepositieonderzoek
- f. Onderzoek naar de kerkuil
- g. Verkennend bodemonderzoek
- h. Archeologisch onderzoek



Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'

Bijlage 4: Bijlagen bij de Regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'

Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16'
Zaaknummer : 1185773
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 16' (idn: IMRO.1978.BPnoordzijde16ABS -VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op het verwijderen van de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' en het vergroten van de enkelbestemming 'Wonen' waarbij met het toevoegen van een tweede bouwvlak op het perceel de realisatie van één ondergeschikte schuurwoning met een maximale inhoud van 633,75 m³ (inclusief aan- uit- en bijgebouwen) wordt mogelijk gemaakt;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 19 september 2023.

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers