

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'
Zaaknummer	:	1082312
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde36', (planidentificatie NL.IMRO.1978.oosteinde36ABS-VG01) vast te stellen waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen' met maximaal 2 wooneenheden;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal door een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Aanleiding

Het college heeft bij schrijven van 3 april 2019 medegedeeld in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Oosteinde 36, Oud-Alblas waarbij de bestaande bestemming 'bedrijf' wordt omgezet in 'wonen', met maximaal 2 wooneenheden. Een ontwerp tot daartoe strekkende wijziging van het bestemmingsplan is op 1 oktober 2020 voor zienswijze gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ontvangen. Thans wordt vaststelling gevraagd van de wijziging van het bestemmingsplan.

Belang

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

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan "Oud Alblas, Oosteinde 36" vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”; de locatie heeft hierin de bestemming “bedrijf” met de dubbelbestemming ‘waterstaatkering’ en ‘waterwingebied’.

Het principebesluit van 2 april 2019 om medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat nadere onderzoeken (o.a. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, een luchtkwaliteitstoets alsmede onderzoek naar de milieu-richtafstanden) plaatsvinden alsmede dat de bouwkundige ingrepen worden afgestemd met de Erfgoedcommissie; aan deze voorwaarden is voldaan.

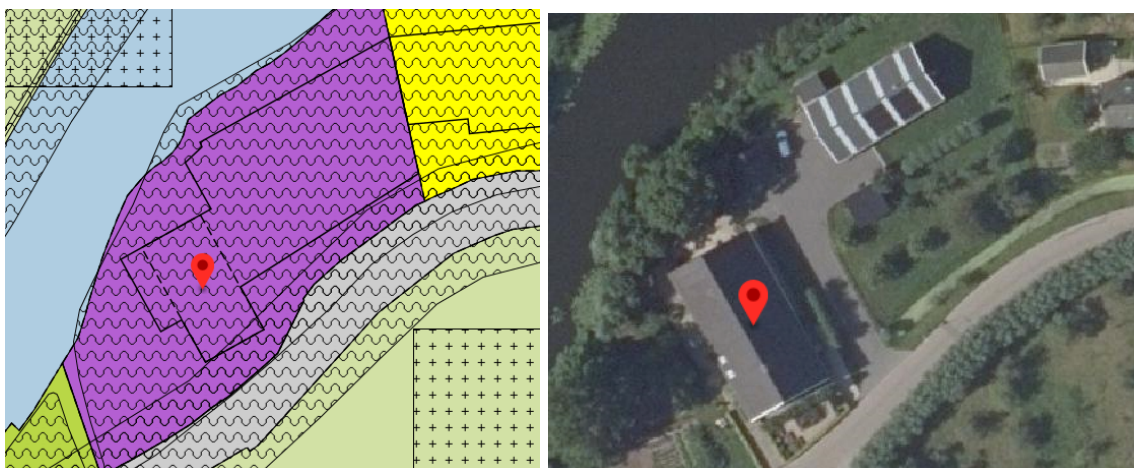
Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

De gemeente Molenlanden verleent toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak respectievelijk zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

Argumentatie

Het perceel Oosteinde 36 te Oud-Alblas betreft conform het vigerend bestemmingsplan een bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten in de vorm van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf zijn echter verloren gegaan en er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel. Hierdoor heeft het perceel uitsluitend een volledige woonfunctie, ondanks de bedrijfsbestemming in het vigerend bestemmingsplan.



Middels het onderhavige plan wordt de volledige bedrijfsbestemming gewijzigd naar 'Wonen', waarmee de juridisch-planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie.

Op het perceel Oosteinde 36 een cultuurhistorische boerderij aanwezig, waarin één woning is geïntegreerd. Dit betekent dat uitsluitend de eigenaar van deze woning opdraait voor de kosten voor het onderhoud aan de monumentale boerderij. Het onderhavige plan voorziet er in, in het kader van het behoud van de cultuurhistorische boerderij, de boerderij te splitsen in twee burgerwoningen. Hiermee wordt verdere bewoning van de boerderij verzekerd en daarmee ontstaat meer draagvlak voor het onderhoud aan de boerderij en wordt hierdoor instandhouding en een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de boerderij.



Het plan voorziet uitsluitend in in pandige werkzaamheden aan de boerderij. Verder vinden er geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaats.

De bouwkundige ingrepen zijn afgestemd met de Erfgoedcommissie.

De bestaande (bedrijfs)woning in het voorhuis blijft bewoond door de huidige bewoners terwijl de daarachter gelegen stal zal worden verbouwd om te worden bewoond door familie.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op 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 bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde 36'
Zaaknummer : 1082312
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. Het bestemmingsplan 'Oud Alblas, Oosteinde36', (planidentificatie NL.IMRO.1978.oosteinde36ABS-VG01) vast te stellen waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen' met maximaal 2 wooneenheden;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal door een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 26 januari 2021.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA