



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,

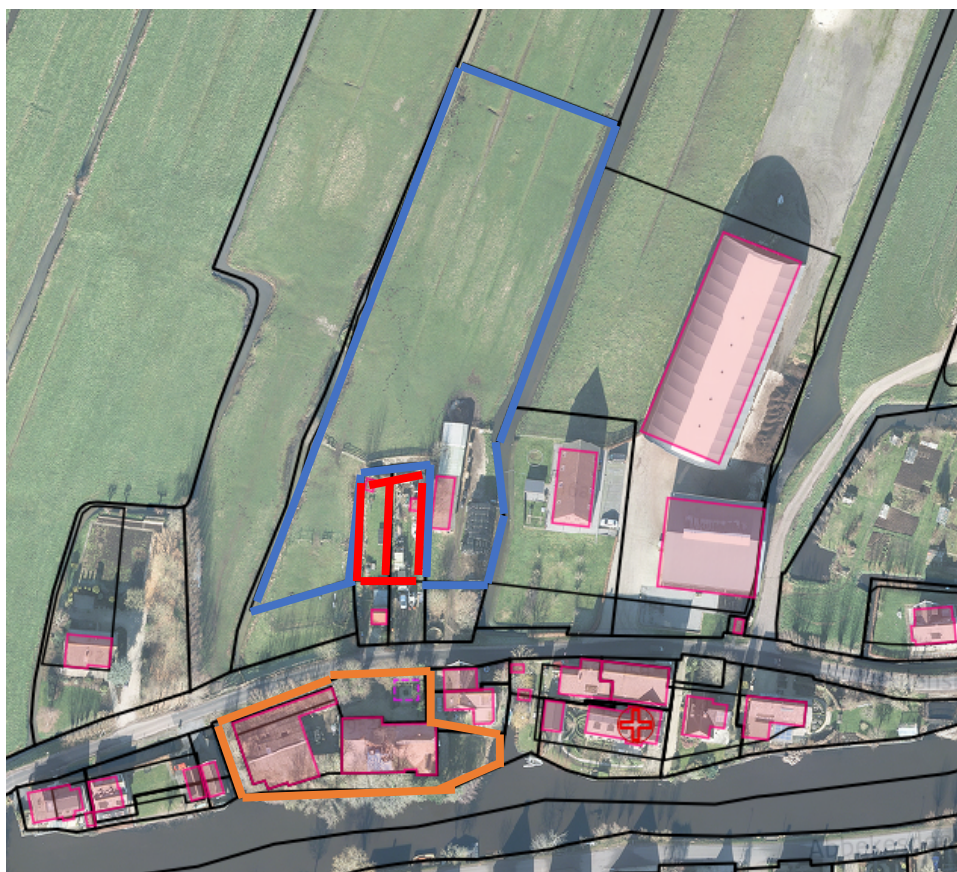
Met deze rib willen wij naar aanleiding van de commissievergadering van 31 oktober 2023 een aanvullende toelichting geven over de af te wegen belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'. Onderdeel hiervan zijn de belangen van de eigenaar van het noordelijk bouwvlak 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 bouwblok. Het noordelijk deel van dit agrarisch bouwblok 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 bouwblok 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

