Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a'**
Zaaknummer	:	1187070
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud-Ablas, Noordzijde 17a' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde17aABS-VG01) vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
   a. het realiseren van drie vrijstaande woningen waarvan twee met een beperkte maximale inhoudsmaat van 600 m3 inclusief uit- aan- en bijgebouwen en één met een maximale inhoudsmaat van 750m3.
   b. het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning;
   c. het verwijderen van het huidige agrarisch bouwvlak op het perceel tegenover Noordzijde 18 en op het perceel van Noordzijde 17a;
   d. het saneren van de schuur op het perceel tegenover Noordzijde 18 en het saneren van de agrarische bedrijfsgebouwen incl. verharding op het perceel van Noordzijde 17a;
   e. het inzetten van de woonstip afkomstig van de ontwikkeling aan de Damseweg 113 in Ottoland.
   f. het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' en 'tuin';
2. Geen exploitatieplan als bedoelt in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een milieueffectenrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op realiseren van drie vrijstaande woningen, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het verwijderen van agrarische bouwvlakken en bebouwing.

Op het westelijke perceel van het plangebied bevindt zich een schuur in een slechte bouwkundige staat en het bestemmingsplan bevat een groot agrarisch bouwvlak. Het perceel tegenover Noordzijde 18, is bestemming-technisch verbonden met het perceel Noordzijde 18 te Oud-Alblas. Vroeger stond het perceel aan de overkant van Noordzijde 18 ten dienste van de agrarische bedrijfswoning bij Noordzijde 18. Het perceel bij Noordzijde 18 zelf is middels een omgevingsvergunning al te gebruiken als woonbestemming.

Op het naast gelegen perceel in het oosten, Noordzijde 17A, is nu nog sprake van een agrarisch bedrijf. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning, agrarische gebouwen en terreinverharding.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

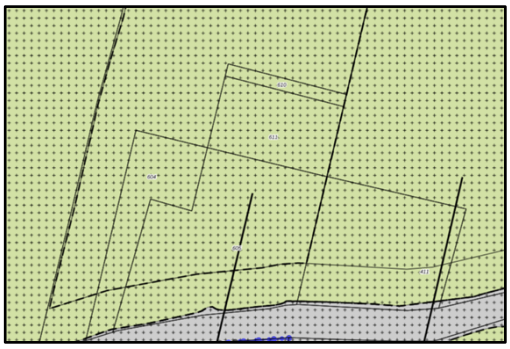
Eind 2021en begin 2022 is er onderzoek gedaan naar de rioleringscapaciteit ter plaatse voor het aansluiten van de voorliggende ontwikkeling op de riolering. Uit dit onderzoek is gebleken dat met het verdwijnen van de agrarische bedrijfsvoering er ruimte binnen de rioleringscapaciteit ontstaat voor vier extra wooneenheden. Drie hiervan worden met het voorliggende plan gerealiseerd. Eén hiervan wordt voorzien aan de overzijde van de weg (Noordzijde 16) waar uw raad in de raadsvergadering van september dit jaar een besluit over neemt / heeft genomen (bestemmingsplanprocedure 'Oud-Alblas, Noordzijde 16').

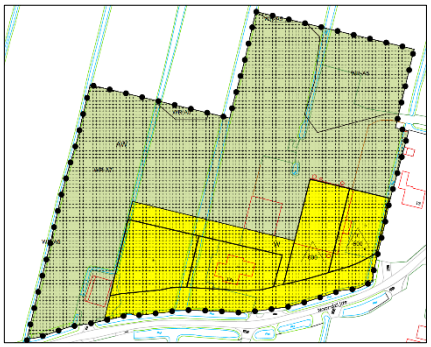
Middels twee principebesluiten d.d. 07-05-21 en 31-05-22 heeft het college besloten aan voorliggend plan in principe medewerking te verlenen. Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is op 16 juni 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. De raad moet daarbij een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.



Figuur 1: Plangebied 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a


Figuur 2: Luchtfoto Plangebied 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a


Figuur 3: Verbeelding bij vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom'.


Figuur 4: Verbeelding bij nieuw bestemmingsplan.

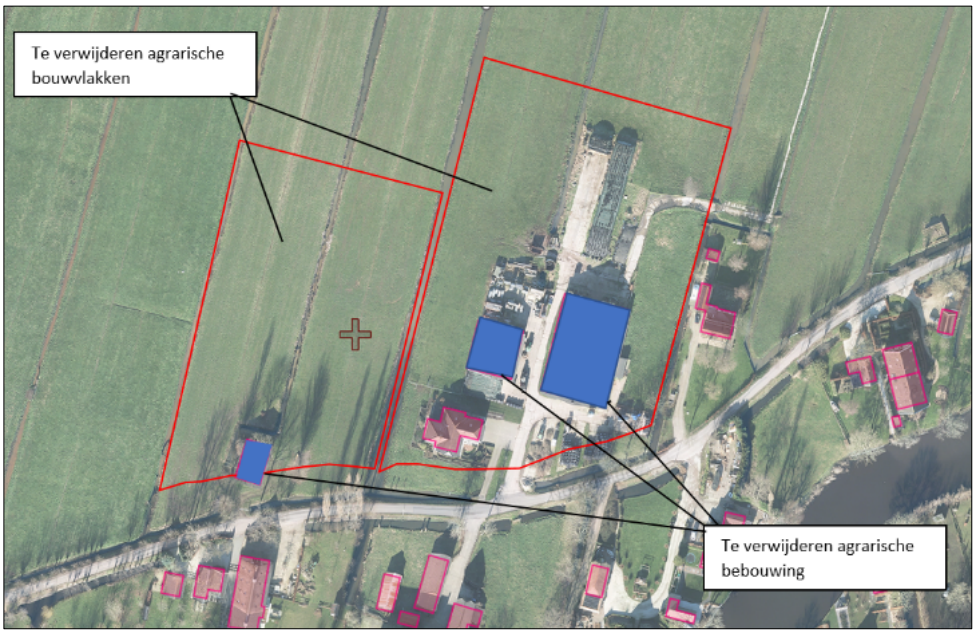
Eerdere besluiten

Bestemmingplan Buitengebied Graafstroom.

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' dat is vastgesteld op 25 januari 2010. Op het perceel Noordzijde 17A rust momenteel de

enkelbestemming ‘agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’. Daarnaast bevindt zich op het perceel een agrarisch bouwvlak. Voor het realiseren van nieuwe woningen op dit perceel dient de bestemming ‘agrarisch’ gewijzigd te worden naar de bestemmingen ‘wonen’ en ‘tuin’.

Op het perceel tegenover Noordzijde 18 rusten momenteel de enkelbestemming ‘agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie’. Daarnaast bevindt zich op het perceel een bouwvlak waar de huidige schuur gedeeltelijk binnen valt. Het bouwvlak heeft de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’. Voor het realiseren van een nieuwe woning ten noorden van de huidige positie van de te slopen schuur moet de bestemming ‘agrarisch met waarden’ gewijzigd worden naar de bestemming ‘wonen’ en ‘tuin’ en moet het agrarisch bouwvlak verwijderd worden.



Principebesluit Damseweg 113 te Ottoland
Op 20 augustus 2018 heeft het voormalige college van Molenwaard besloten in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een bouwvlak voor een vrijstaande woning van de Damseweg 113 naar een nog overeen te komen locatie.

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. Daarnaast wordt er gedacht vanuit de ‘Ja mits’ gedachte om, waar mogelijk, medewerking te verlenen aan initiatieven.

Argumenten

-Argumentatie voor het perceel tegenover Noordzijde 18-

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

1.1 Met het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
De huidige bestemming 'agrarisch met waarden' laat ruimte voor grootschalige bebouwing t.b.v. een agrarisch bedrijf. Door de bestemming te wijzigen is dit niet meer mogelijk en komt er in plaats hiervan een kleinschalige woning terug. Dit is voor deze locatie wenselijker. Door het verwijderen van het agrarisch bouwvlak is in de toekomst ook geen agrarische bebouwing mogelijk. Zo is er garantie voor het openhouden van dit perceel.

1.2 Met het realiseren van een nieuwe woning, het slopen van de huidige schuur en het verwijderen van de woonstip aan de Damseweg 113 wordt per saldo de ruimtelijk kwaliteit verbeterd.
Door het verwijderen van de schuur/struiken en door de woning zo ver mogelijk naar het oosten te realiseren wordt het open doorzicht aan de linkerzijde van het perceel verbreed. Daarnaast is er door het realiseren van een nieuwe woning sprake van betere landschappelijke inpassing. De te realiseren woning is kleinschaliger dan de nu aanwezige schuur. Door de woning verder naar achteren te situeren sluit de ligging van de woning beter aan bij de lintbebouwing dan de huidige schuur ten opzichte van de naastgelegen bebouwing.

1.3 De aanwezige bebouwing blijft per saldo gelijk.
Per saldo blijft het aantal woningen gelijk omdat het gaat om de verplaatsing van een woonstip. Hierbij gaat het om het genomen principebesluit om de woonstip van de Damseweg 113 te mogen verplaatsen. Sinds het principebesluit genomen is, is het ruimtelijk beleid niet veranderd en is er dus geen reden om het besluit te heroverwegen.

-Argumentatie voor het perceel aan Noordzijde 17a-

1.4 Het agrarische bedrijf is afbouwend en de eigenaar is van plan om binnen een aantal jaar met het bedrijf te stoppen.
Het agrarische bedrijf is nu nog in werking maar de eigenaar is van plan de bedrijvigheden in de aankomende jaren af te bouwen en zijn bedrijf daarna volledig te stoppen.

1.5 Met het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemmingen 'wonen' en 'tuin' en daardoor het verwijderen van het grote agrarische bouwvlak, is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Bij het grote agrarische bouwvlak is grootschalige bebouwing mogelijk. Als de bestemming wordt gewijzigd en het agrarische bouwvlak verwijderd wordt is dit niet meer mogelijk. In plaats daarvan komen er kleinschaligere woningen voor terug, maximaal 600 m3 per woning (inclusief aan- uit- en bijgebouwen) aangezien er niet voldoende gesloopt wordt om in te zetten als compensatie voor twee volwaardige vrijstaande woningen. Met het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en het wijzigen van de bestemming wordt de openheid van het perceel ook in de toekomst gegarandeerd.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

1.6 Met het realiseren van de nieuwe woningen, het slopen van de huidige agrarische bedrijfsgebouwen, en het verwijderen van het grootste gedeelte van de terreinverharding wordt per saldo de ruimtelijk kwaliteit verbeterd.
Bij het agrarisch bedrijf ter hoogte van Noordzijde 17A is er nu nog sprake van 1461 m2 aan agrarische gebouwen en 5550 m2 aan terrein verharding. Bij de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf zou deze bebouwing en het grootste gedeelte van de verharding verdwijnen. Hierdoor ontstaan er meer doorzichten op het perceel. Door het inzetten van de 'ruimte-voor-ruimteregel' kunnen hier ter compensatie twee woningen voor teruggebouwd worden. Het gaat hier om kleinschalige woningen van 600 m3 inclusief aan-, uit-, en bijgebouwen.

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.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling tegenover Noordzijde 18 (één vrijstaande woning) kan ook doorgang vinden als de agrariër aan Noordzijde 17a besluit om na de bestemmingsplanprocedure niet direct te stoppen met zijn agrarische bedrijf.
De voorliggende bestemmingsplanprocedure kent twee initiatiefnemers die na de procedure aparte vergunningen aan zullen vragen. Dit hangt niet af van de beëindiging van het agrarische bedrijf. Dit kan invloed hebben op de capaciteit ter plaatse aangezien de lozing op het riool van het agrarische bedrijf dan niet eindigt voor de lozing van het nieuwe huis op het riool begint. Dit wordt verder niet meegewogen in het advies omdat de rioleringscapaciteit juridisch niet als ruimtelijk afwegingsaspect kan worden gezien en omdat deze steng aangemerkt is als 'prio-streng' en er oplossingen voor in zicht zijn om de capaciteit hier uit te breiden. Daarnaast is het positief dat de woonstip van de Damseweg 113 te Ottoland ingezet kan worden op het perceel tegenover Noordzijde 18 en niet hoeft te wachten op de beëindiging van het agrarische bedrijf. Middels de anterieure overeenkomst is overigens wel een termijn van zeven jaar opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen gerealiseerd moeten zijn en het agrarische bedrijf dus verwijderd moet zijn.

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 Gemeenteblad 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 17a'
Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a'

a. Landschappelijk inpassingsplan
b. Akoestisch onderzoek
c. Ecologische quickscan
d. Verkennend bodemonderzoek
e. Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a'
Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a'

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 17a'
Zaaknummer	:	1187070
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud-Ablas, Noordzijde 17a' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde17aABS-VG01) vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
   a. het realiseren van drie vrijstaande woningen waarvan twee met een beperkte maximale inhoudsmaat van 600 m3 inclusief uit- aan- en bijgebouwen en één met een maximale inhoudsmaat van 750m3.
   b. het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning;
   c. het verwijderen van het huidige agrarisch bouwvlak op het perceel tegenover Noordzijde 18 en op het perceel van Noordzijde 17a;
   d. het saneren van de schuur op het perceel tegenover Noordzijde 18 en het saneren van de agrarische bedrijfsgebouwen incl. verharding op het perceel van Noordzijde 17a;
   e. het inzetten van de woonstip afkomstig van de ontwikkeling aan de Damseweg 113 in Ottoland.
   f. het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' en 'tuin';
2. Geen exploitatieplan als bedoelt in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een milieueffectenrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 oktober 2023.

de griffier, de voorzitter,

Marjolein Teunissen Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000