Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘’Noordeloos, Noordzijde 108’
Zaaknummer	:	1098096
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 108’ (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01) vast te stellen; het plan voorziet in het splitsen van de monumentale woonboerderij, waarbij het voorste gedeelte van de woonboerderij de bestemming ’Wonen’ krijgt. Ook wordt een klein deel van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde verplaatst naar de noordoostzijde en wordt een extra inrit toegevoegd ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
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

Op het perceel van Noordzijde 108 te Noordeloos is het plan om de bestaande woonboerderij (gemeentelijk monument) met karakteristieke status te splitsen in een burgerwoning en een bedrijfswoning. Dit plan is in strijd met de huidige enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden’. De bestemming van het voorhuis van de boerderij wordt gewijzigd in een woonbestemming. De agrarische bestemming op het achterhuis en rest van het perceel blijft ongewijzigd, het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de boerderij komt te vervallen. De bouwaanduiding ‘karakteristiek’ blijft gelden voor de hele woonboerderij.

Om het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf bruikbaar en werkbaar te houden, wordt een deel van het bouwvlak aan de noordzijde ‘verplaatst’ naar de noordoostzijde van het perceel. Op het gedeelte waar het bouwvlak aan de noordzijde van het bouwvlak wordt weggenomen, wordt – ten behoeve van het landschap – de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen. Ten behoeve van het agrarische bedrijf en de verkeersveiligheid, wordt een aparte bedrijfsontsluiting gerealiseerd ten noordoosten van de woonboerderij.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Eerdere besluiten

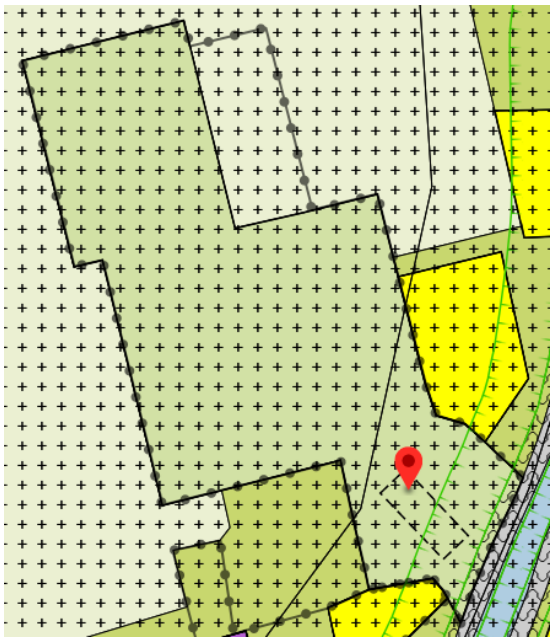
- Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het principebesluit van 3 december 2019, inclusief de voorwaarden, om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging.

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

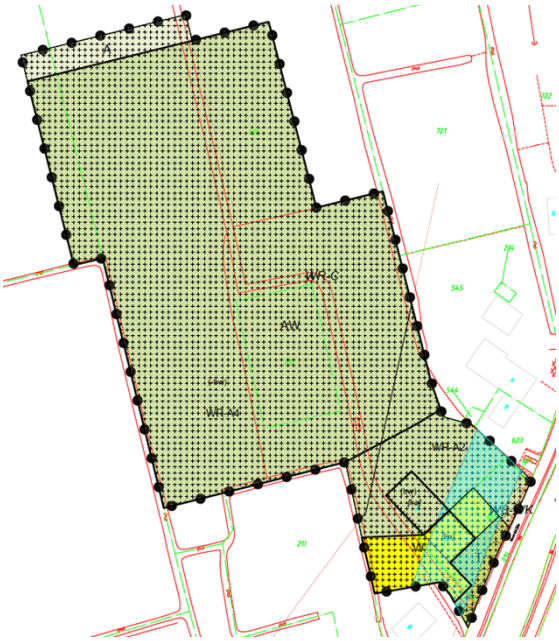
- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.



Afb. 1 Huidig bestemmingsplan



Afb. 2 Nieuw bestemmingsplan

Argumenten

1.1 Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie Giessenlanden

Ruimtelijke initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de Omgevingsvisie Giessenlanden. Volgens de visie moet er zorgvuldig met de ruimte in de regio worden omgegaan. Een oplossing hiervan is het realiseren van woningen in bestaande bebouwing. De voorgestelde ontwikkeling sluit hierbij aan. Ook wordt de verdere bewoning van de boerderij hiermee verzekerd en daarmee ontstaat meer draagvlak voor het onderhoud aan de boerderij en wordt de instandhouding en een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de boerderij. Het plan gaat uit van het behouden van de ruimtelijke kwaliteit (ofwel het behoud van een gemeentelijk monumentaal of karakteristiek pand) nu en in de toekomst.

1.2 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

In Noordeloos is onder andere vraag naar starterswoningen en (jonge) doorstromers. Dit initiatief biedt huisvesting voor zowel de ‘rustende boer’ als de opvolgende generatie voor het agrarisch bedrijf.

1.3 De Monumentencommissie adviseert positief over het plan

Het planvoornemen om de woonboerderij met karakteristieke status te splitsen is ter advisering voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie heeft op 30 juni 2020 het plan beoordeeld en heeft geen argumenten om tegen het plan te zijn, mits de monumenten waarde afdoende wordt gerespecteerd en dit te zijner tijd terug te zien is op tekening bij de omgevingsvergunningaanvraag.

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

1.4 Het plan heeft integraal draagvlak
Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming, waarop positief gereageerd werd. De overlegpartners (Waterschap en de Provincie) kunnen zich ook vinden in het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

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 initiatiefnemer is.

3.1 Bij de gewenste ontwikkeling zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten
Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Kanttekeningen
Geen

Extra uitleg bij de kosten
Niet van toepassing

Communicatie en vervolgstappen
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01.

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.

Bijlagen:
- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, noordzijde 108’
- Bijlage 2 – Regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, noordzijde 108’
- Bijlage 3 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Noordeloos, noordzijde 108’
- Bijlage 4 – Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, noordzijde 108’
- Bijlage 5 – Bijlagen bij de regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, noordzijde 108’

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘’Noordeloos, Noordzijde 108’
Zaaknummer	:	1098096
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Noordzijde 108’ (idn: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde108NDL-VG01) vast te stellen; het plan voorziet in het splitsen van de monumentale woonboerderij, waarbij het voorste gedeelte van de woonboerderij de bestemming ’Wonen’ krijgt. Ook wordt een klein deel van het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde verplaatst naar de noordoostzijde en wordt een extra inrit toegevoegd ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
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 1 juni 2021.

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