Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8'
Zaaknummer	:	1186589
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Willem van der Zwaag

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8' (idn: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01, bijlage 1.1 t/m 1.4) vast te stellen, het plan voorziet in 18 wooneenheden en in de omzetting van 1 bedrijfswoning (Abbekesdoel 7a) naar een burgerwoning;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Op de percelen Abbekesdoel 7a-8 te Bleskensgraaf zijn een bedrijfslocatie (milieucategorie 2.0) en een agrarische bedrijfslocatie gelegen. De bedrijfsmatige functie op deze locatie is ondertussen verloren gaan en de opstallen zijn daardoor leeg komen te staan. Het plan omvat de sanering van de voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 8 zowel voor als achter de wetering en vervolgens de herontwikkeling van de gronden ten noorden van de wetering naar een woonlocatie.

De bebouwing op nr. 7a blijft behouden waarbij een juridisch-planologische wijziging plaatsvindt. Het doel is een gedifferentieerd woningaanbod te creëren middels 18 nieuwe wooneenheden Daarbij komt 40% van de wooneenheden op de sociale woningmarkt.. Het voornemen is daarbij om een boerenerf te creëren waarmee de ontwikkeling past in de cultuurhistorische eigenschappen van de omgeving. Daarnaast wordt al bestaande bedrijfswoning op Abbekesdoel 7a behouden en wordt juridisch-planologisch omgezet naar een burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 mei 2023 zes weken ter inzage gelegen. Inhoudelijk zijn er per saldo 3 unieke zienswijzen ingediend. De zienswijzen bestonden hoofdzakelijk uit de volgende aspecten:

- De juiste verwerking van de molenbiotoop;
- Aandachtspunten omtrent de uitgangspunten van netbeheerder Stedin;

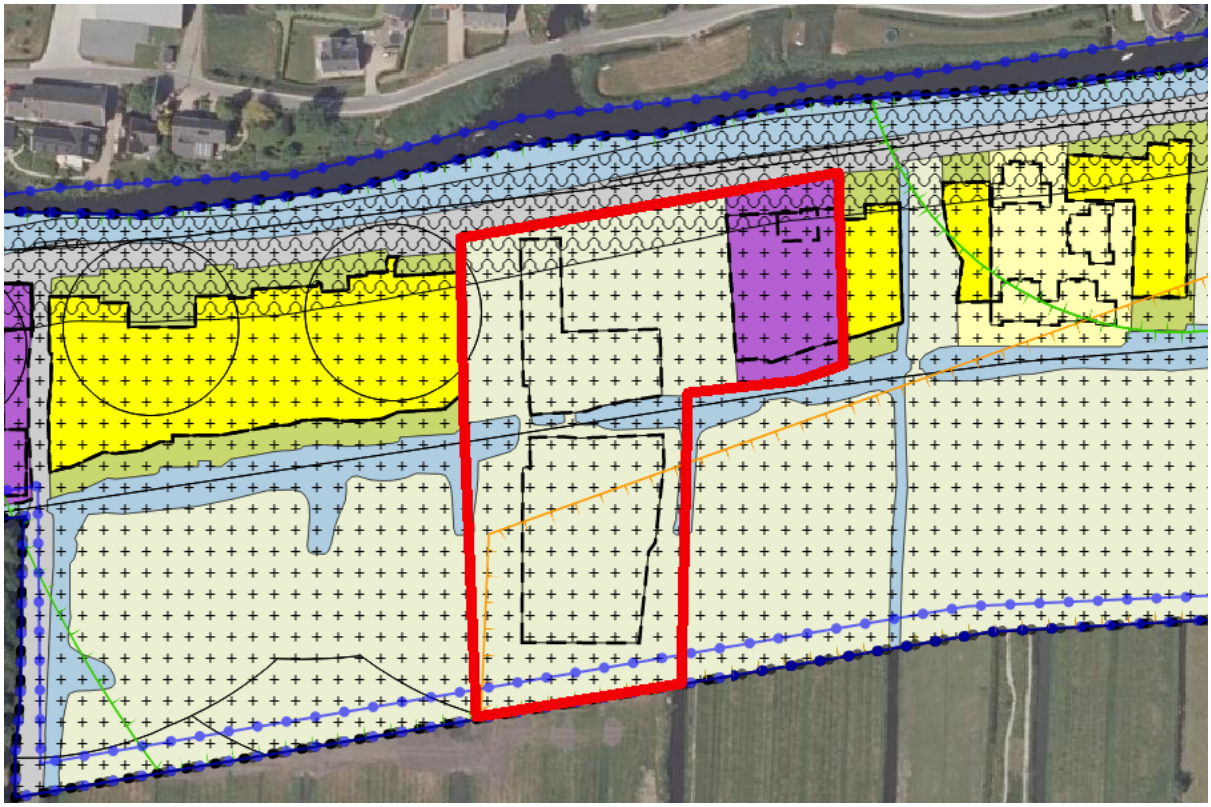
Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

De binnengekomen zienswijzen zijn allen beantwoord in de Nota van Zienswijzen (zie bijlage 1 van dit document). Hierin zijn de zienswijzen voorzien van een beantwoording. De binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot een wijziging in de toelichting. De bestemmingsplanregels inzake de molenbiotoop worden aangepast conform de afwijkingsregeling in de Provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast is de paragraaf Molenbiotoop in de toelichting omgezet naar het hoofdstuk Provinciaal beleid. De inhoud van het plan blijft hiermee overigens onveranderd. In aanvulling heeft na de behandeling op 3 oktober in de commissie en de toen binnengekomen inspraakreactie nog een aanscherping plaatsgevonden. Zie voor toelichting hierop de bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' (zie figuur 3) en de herziening van datzelfde bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie2' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop 400m'.



Figuur 3. Plangebied in het huidige bestemmingsplan bij benadering rood omkaderd.

Principebesluit Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a/8

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

Op 15 juni 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Dit op voorwaarde dat:

a. Dat de agrarische en bedrijfs-bestemming en de bijbehorende activiteiten verwijderd worden;
b. Dat er wordt voldaan aan norm van 40% sociale woningbouw uit de Woonvisie
c. Molenlanden;
d. Dat in overleg met de gemeente het aantal en type woningen wordt bepaald waarbij deze aansluiten op de Woonvisie en woonbehoefte;
e. Dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd met het Molenwaards Kookboek als inspiratiebron;
f. Dat de bebouwing over de wetering gesloopt wordt en de situatie teruggebracht wordt naar de oorspronkelijke bestemming van veenweide-landschap;
g. Dat het kostenverhaal wordt vormgegeven volgens de nieuw opgestelde Nota Kostenverhaal;
h. Dat er wordt voldaan aan de richtlijnen van de provincie omtrent molenbiotopen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Woonvisie en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn in de Nota beantwoord

In de bijgevoegde Nota van beantwoording wordt ingegaan op de punten die tijdens de voornoemde zienswijzeperiode zijn ingediend. Op basis van de ingediende zienswijzen is er besloten om de bestemmingsplanregels inzake de molenbiotoop aan te passen conform de afwijkingsregeling in de Provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast is de paragraaf Molenbiotoop in de toelichting omgezet naar het hoofdstuk Provinciaal beleid.

2.1 Het plan is een uitwerking/invulling van het collegebesluit d.d. 15 juni 2021

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit van 15 juni 2021. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande woning op nr. 7a welke door het collegebesluit als burgerwoning gebruikt kan worden middels een juridisch-planologische wijziging. In het collegebesluit van 15 juni is ook meegewogen dat het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod met 18 nieuwe wooneenheden. Het aantal sociale woningen in het plan ligt daarbij op het door de gemeente nagestreefde minimale aantal van 40 %. Het collegebesluit van 15 juni 2021 betekende ook dat de initiatiefnemer verder kan met het realiseren van een woonerfconstructie die recht doet aan de sfeer en identiteit van de directe omgeving.

2.2 *Participatie heeft plaatsgevonden*

De directe buren van het plangebied zijn geïnformeerd alvorens de bestemmingsplanprocedure is gestart. De initiatiefnemer heeft de buren op Abbekesdoel

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

Abbekesdoel 6, 7, 9 & 10; Meester Markusse Plein 9 & 11; Molen De Vriendschap al geïnformeerd over het plan. Geen van hen heeft op dat moment aangegeven negatief tegenover het plan te staan. Dit kwam ook tot uiting bij het voorleggen van de concept Nota van Zienswijzen aan de indieners van de zienswijzen. De concept Nota van Zienswijzen, (zoals beschreven in argument 1.1) is voor de indieners tot dusver voldoende concreet en naar bevredigend gebleken.

2.3 Geen milieutechnische of civieltechnische belemmeringen.
Milieutechnisch zijn er geen knelpunten en de extra verkeer aantrekkende werking is gering. De parkeerbehoefte kon en kan nog steeds conform de "Nota Parkeernormen Molenlanden 2020" op eigen terrein worden opgelost. De beoogde woningen zijn verder opgenomen in de planning van de rioolcapaciteit van de nabijgelegen rioolstreng. Ook qua riolering vormt de programmering geen belemmering.

2.4 Beantwoording van lokale woonvraag
Middels het vast te stellen plan wordt ingespeeld op de lokale woningvraag en differentiatie in het woningaanbod binnen de kern Bleskensgraaf. Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod bestaande uit 18 woningen, waarvan 4 vrijstaande, 2 twee-onder-een- kap, 5 hoek-/rijwoningen, 2 seniorenappartementen en 4 startersappartementen. Het woningbouwprogramma van het plan is hierbij zorgvuldig afgewogen. Het plan sluit daardoor aan op de strategie van de woonvisie. Er zowel een aanbod voor kleine huishoudens, starters, senioren, doorgroeiers én tevens voor het sociale segment. De norm met betrekking tot het percentage sociale woningbouw wordt voldaan. Met de omzetting van de aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er bovendien nog een extra bestaande woning toegevoegd aan de woonvoorraad.

2.5 Opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
Middels onderhavig plan wordt het sterk verpauperde erf en de onbewoonbare bebouwing ingewisseld voor een via zorgvuldig ingepast woonbuurtje.

2.6 De lokale waterhuishouding wordt gerespecteerd
Met het plan neemt de verharding in het plangebied af. Terwijl de grond achter de wetering wordt teruggegeven aan het open polderlandschap. Bovendien is het Waterschap intensief bij de planvorming betrokken. Het thema water en de toekomstige waterhuishouding zijn dus goed gewaarborgd.

2.7 Het plan voldoet aan het provinciale ruimtelijke beleid.
In paragraaf 6.2.3 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Hierin wordt ingegaan op de mate van duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is hierbij, gezien het aantal nieuw te realiseren woningen van 18, getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Gebleken is dat het hier aan voldoet.

2.8 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Er is voldoende onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 Met het aangaan van een anterieure overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan ' anderszins verzekerd'
Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen
Geen

Extra uitleg bij de kosten
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. Op basis van de Nota Kostenverhaal is een berekening gemaakt van de kosten die deze procedure voor de gemeente met zich mee brengt. Deze kosten overstijgen de legesverordening. Daarnaast wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie wordt 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 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State. Dit beroep staat open voor de indiener van de zienswijze. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen voor zover het de wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het plan.

Bijlagen:
1. Nota van Zienswijzen.
2. Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8' bestaande uit:
   2.1: Toelichting Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8';

2.2: Regels Bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’;
2.3: Verbeelding Bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8‘;
2.4: Bijlagen ‘Bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8‘.

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Vaststelling Bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’
Zaaknummer	:	1186589
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ vast te stellen;
2. het bestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8’ (idn: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01, bijlage 1.1 t/m 1.4) vast te stellen, het plan voorziet in 18 wooneenheden en in de omzetting van 1 bedrijfswoning (Abbekesdoel 7a) naar een burgerwoning;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

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