Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Herzien besluit over vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'**
Zaaknummer	:	1105408
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Lida Bode

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Tot herziene vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' van 7 mei 2019 (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG02) naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State waarbij de volgende wijzigingen worden aangebracht:
    a) een voorwaardelijke sloopverplichting voor de sloop van de schuur over de wetering en voor de sloop van de bebouwing op het driehoekig perceel voor de wetering, wordt toegevoegd aan de regels in artikel 6.3.1 'Wonen';
    b) de verbeelding voor de woning Grotewaard 34 is aangepast waarbij het bestemmingsvlak 'Wonen' is verkleind, de bestemming 'Tuin' is verkleind en het achterste deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' heeft gekregen.
    c) Een regel over 'hobbymatig agrarisch gebruik' is toegevoegd in artikel 3 'Agrarisch'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is 7 mei 2019 door uw raad vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om, na sanering van het agrarisch bedrijf, de bedrijfswoning te wijzigen naar woning en één woning toe te voegen.
Tegen het vaststellingsbesluit is door een omwonenden beroep ingediend. De Raad van State heeft 11 maart 2021 een tussenuitspraak gedaan waarin uw raad wordt opgedragen binnen 26 weken:

a) het bestreden raadsbesluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Voor zover de raad het bouwvlak deels in het veenweidegebied wil handhaven, kan dit indien blijkt dat daarvoor provinciale toestemming bestaat. De raad kan ook het deel van het bouwvlak dat is gelegen in veenweidegebied laten vervallen of ervoor kiezen om een bouwvlak op een andere locatie binnen het lint vast te stellen;
b) publiekrechtelijk te borgen, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting, dat de schuur op het perceel [locatie 2] zal worden gesloopt dan wel een ander besluit te nemen waarmee op dit punt wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de opdracht van de Raad van State.

Dit voorstel wordt gedaan vanwege de kaderstellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

- In september 2015 heeft het toenmalige college van de gemeente Giessenlanden in principe besloten medewerking te verlenen aan het plan.
- Het college heeft in juni 2018 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' is door uw raad op 7 mei 2019 vastgesteld, waarbij een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan is aangebracht, Hierbij tevens is besloten dat de vier ingediende zienswijze geen aanleiding vormen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of van vaststelling af te zien.

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

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd een vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' te verkrijgen waarvan de Raad van State oordeelt dat het voldoet aan alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening en procedurevereisten.

Het effect dat het meest gewenst is, is een bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' dat draagvlak heeft bij bezwaarmakers. In argument 1.2 wordt daar verder op ingegaan.

Argumenten

1.1. Het bouwvlak is aangepast vanwege richtpunt 'veenweidegebied' op de provinciale kwaliteitskaart

Deel 1 van de opdracht van de Raad van State is: het bestreden raadsbesluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen. Voor zover de raad het bouwvlak deels in het veenweidegebied wil handhaven, kan dit indien blijkt dat daarvoor provinciale toestemming bestaat. De raad kan ook het deel van het bouwvlak dat is gelegen in veenweidegebied laten vervallen of ervoor kiezen om een bouwvlak op een andere locatie binnen het lint vast te stellen.
Naar aanleiding van deze opdracht is contact gelegd met de provincie voor de provinciale toestemming. De provincie heeft haar advies eerst mondeling toegelicht en vervolgens op schrift gesteld. De provincie legt uit dat het richtpunt 'veenweidegebied' geen harde grens is, dat de provincie een beperkte rol heeft bij een dergelijke ontwikkeling én stelt dat ze zorgen heeft over een twee punten: de positie van de bebouwing en de diepte van de tuin. De provincie stelt dat wanneer deze twee punten nader onderzocht en aangepast zijn er voldaan kan worden aan de provinciale Verordening Ruimte. Het schriftelijke advies van de provincie is gehanteerd als vertrekpunt om te beoordelen of en in hoeverre de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast dient te worden (bijlage 1).

De verbeelding voor de woning Grotewaard 34 is aangepast waarbij het bestemmingsvlak 'Wonen' is verkleind, de bestemming 'Tuin' is verkleind en het achterste deel van het perceel over een diepte van circa 16m. de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' heeft gekregen.
Het bestemmingsvlak en bouwvlak 'Wonen' ligt niet geheel binnen de provinciale aanduiding 'linten'. Een driehoekig deel ligt buiten de aanduiding 'linten', maar meer zuidelijk is er nog ruimte over tussen 'Wonen' en de grens van de aanduiding 'linten'. Gemiddeld genomen ligt het bestemmingsvlak binnen de aanduiding 'linten'. Hierbij is overwogen dat het vanwege het recht van overpad voor de eigenaar van de aanliggende agrarische gronden, niet mogelijk is het bouwvlak 'Wonen meer op te schuiven naar de weg. De diepte van het bestemmingsvlak en bouwvlak is vergelijkbaar met die van andere woonpercelen aan de Grotewaard en Overslingeland.
Ook is onderzocht of de tuin verkleind kan worden, naar aanleiding van het advies van de provincie. Hiertoe is achter de woning de tuin met ca. 16m ingekort. Het achterste deel van het perceel zal hobbymatig agrarisch gebruikt worden. De bestemming is hierop aangepast. De bestemming 'Agrarisch' houdt in dat het voor vergunningsvrij bouwen niet beschouwd wordt als onderdeel van het achtererf. Hierdoor is vergunningsvrij bouwen niet mogelijk op het achterste deel van het perceel.
Het deel van het perceel waar hoofdgebouw, bijgebouwen en tuin gerealiseerd kan worden is op deze manier beperkt tot een oppervlakte van 55m diep en 30m breed. Hierbij wordt benadrukt dat het NIET gaat om de realisatie van een woonperceel in een agrarisch weiland. Het gaat om de realisatie van een woning ter vervanging van een agrarisch bedrijf met een bouwvlak voor én over de wetering. De afmetingen van het agrarisch bouwvlak over de wetering zijn 155m diep en 70m breed. Van het bouwvlak over de wetering is feitelijk 55m bij 32m bebouwd en als erf ingericht. Het nieuwe woonkavel heeft vergelijkbare afmetingen.

1.2. Sloop van de schuur is publiekrechtelijk geborgd, conform opdracht Raad van State

Deel 2 van de opdracht van de Raad van State is: publiekrechtelijk te borgen, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting, dat de schuur op het perceel [locatie 2] zal worden gesloopt dan wel een ander besluit te nemen waarmee op dit punt wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.
De sloop van deze schuur en andere te slopen te bebouwing was reeds *privaat*rechtelijk geborgd middels een anterieure overeenkomst. Aan de opdracht om de sloop *publiek*rechtelijk te borgen is invulling gegeven door in het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Dit houdt in dat in het bestemmingsplan in artikel 6 van de regels is vastgelegd dat eerst de schuur gesloopt moet zijn, voordat de woning nummer Grotewaard 34 in gebruik genomen mag worden. Aan de voorwaardelijke verplichting is toegevoegd dat ook de bebouwing op het driehoekig perceel voor de wetering eerst gesloopt moet zijn. Dit is in lijn met de anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 Geen garantie dat Raad van State het herziene vaststellingsbesluit in stand laat

Hoewel er gestreefd is naar zo goed en volledig mogelijk invulling geven aan de tussenuitspraak van de Raad van State, moet afgewacht worden wat de einduitspraak van de Raad van State gaat zijn. Verwacht wordt dat dit herziene vaststellingsbesluit voldoende tegemoet komt aan de gebreken die de Raad van State gemeend heeft te constateren. Bij deze verwachting speelt mee dat de provincie over dit herziene bestemmingsplan per mail heeft uitgesproken dat het voldoet aan de bepalingen van de Omgevingsverordening Ruimte. Deze bevestiging volgt nog per brief.

1.2. Initiatiefnemers en bezwaarmakers zijn nog met elkaar in gesprek

In het voorbereidingsproces en in de formele procedure zijn veel momenten geweest waarbij gepoogd is om te komen tot een gesprek met initiatiefnemers, bezwaarmakers en gemeente, maar waar dat om verschillende redenen niet gebeurd is.
Na de tussenuitspraak van de Raad van State hebben de bezwaarmakers de gemeente verzocht om een gesprek, om te verkennen of een compromis gevonden kan worden en anders om in ieder geval met elkaar in gesprek te gaan. Hierop heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met initiatiefnemers, bezwaarmakers en gemeente. Vervolgens heeft een tweede gesprek plaatsgevonden. Er is gesproken over een compromis, maar er is nog geen compromis gesloten. Het kan zijn dat initiatiefnemer en bezwaarmakers alsnog een compromis vinden, terwijl dit raadsvoorstel in procedure gaat voor besluitvorming door uw raad. Beide partijen geven aan een compromis na te streven. Als gemeente juichen we een compromis toe en ondersteunen we partijen bij het vinden van een compromis. We respecteren het als er geen compromis gevonden wordt, mede vanwege de fase waarin deze procedure zich bevindt. In het geval een compromis alsnog gevonden is, bekijken wij direct of dit kan worden toegevoegd aan het voorliggende voorstel.

1.3 Een alternatief zou kunnen zijn om de Raad van State te overtuigen dat de tussenuitspraak over veenweidegebied en provinciale toestemming onjuist is.

De tussenuitspraak van de Raad van State over veenweidegebied en provinciale toestemming is naar mening van het college onjuist. Ook de provincie heeft signalen afgegeven dat de tussenuitspraak wat hun betreft op onderdelen onjuist is. Echter, de Raad van State is het hoogste rechtsprekende orgaan in Nederland, waardoor het weinig zinvol is een uitspraak van de Raad van State in twijfel te trekken. Het is een groot risico voor het bestemmingsplan om vast te houden aan de argumentatie en redeneerlijn die oorspronkelijk gehanteerd is in het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’. De Raad van State geeft immers het eindoordeel. Wanneer naar mening van de Raad van State onvoldoende invulling is gegeven aan hun tussenuitspraak, kan het vaststellingsbesluit ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’ (gedeeltelijk) vernietigd worden.

Extra uitleg bij de kosten

Geen.

Communicatie

Initiatiefnemers en bezwaarmakers zijn op de hoogte van de inhoudelijke wijzigingen in het bestemmingsplan die met dit voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Vervolgstappen

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel wordt het herziene vaststellingsbesluit bekend gemaakt aan initiatiefnemers, bezwaarmakers, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het herziene vaststellingsbesluit en de bekendmaking worden naar de Raad van State gestuurd.

Bijlagen:

1. Advies provincie Zuid-Holland
2. Verbeelding herzien bestemmingpslan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’
3. Regels herzien bestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’
4. Toelichting herzien bestsemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 33a’
5. Instemming provincie met herzien bestemmingsplan (PM)

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	**Herzien besluit over vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'**
Zaaknummer	:	1105408
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Tot herziene vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' van 7 mei 2019 (IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPgrotewaard33aNDL-VG02) naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State waarbij de volgende wijzigingen worden aangebracht:
a) een voorwaardelijke sloopverplichting voor de sloop van de schuur over de wetering en voor de sloop van de bebouwing op het driehoekig perceel voor de wetering, wordt toegevoegd aan de regels in artikel 6.3.1 'Wonen';
b) de verbeelding voor de woning Grotewaard 34 is aangepast waarbij het bestemmingsvlak 'Wonen' is verkleind, de bestemming 'Tuin' is verkleind en het achterste deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' heeft gekregen.
c) Een regel over 'hobbymatig agrarisch gebruik' is toegevoegd in artikel 3 'Agrarisch'

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 15 juli 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