Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Eelco Fijma
Zaaknummer	:	1121031

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPb17OTL-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen Bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’’, waarbij de woonbestemming van de locatie B 17 in Ottoland zodanig wordt dat er op deze locatie in plaats van één woning voortaan twee woningen aanwezig mogen zijn;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’;
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 het perceel Ottoland, B 17 bevindt zich momenteel een monumentale woning. Deze woning is door een uitslaande brand in september 2018 grotendeels verwoest en toen onbewoonbaar geworden. Door initiatiefnemer is gevraagd om een wijziging van het bestemmingplan om op deze locatie in combinatie met herstel van de monumentale woning een tweede woning te realiseren.



Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De opzet van dit ontwerpbestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ gaat uit van twee kleinere bouwvlakken in plaats van het nu geldende grote bouwvlak dat het hele perceel beslaat waarbij binnen elk bouwvlak een woning aanwezig mag zijn (de nieuwe woning en het monument). Bij elke woning zijn dan bijgebouwen mogelijk met een oppervlakte van in totaal 70 m2 (per woning). Om de woonbestemmingen heen komt (deels) een tuinbestemming te liggen waarbinnen volgens het bestemmingsplan alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Zie hieronder een afbeelding van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en de in de plantoelichting opgenomen situatietekening van de nieuwe situatie.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Voorgestelde perceel indeling nieuwe situatie

Eerdere besluiten

Het ontwerpbestemmingsplan Ottoland, B 17 is op 11 augustus 2021voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er is één reactie ontvangen. Er kan door de gemeenteraad nu een besluit worden genomen over de vaststelling 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.

Beoogd effect

Het vaststellen van een nieuwe planregeling het perceel B 17 in Ottoland die voorziet in het bouw van een tweede woning op deze locatie in samenhang met het herstel van op dit perceel aanwezige, door brand beschadigde, monumentale woning.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling is ruimtelijk inpasbaar en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit

De planlocatie is op zichzelf ruim genoeg voor het plaatsen van een extra woning. Het betreft een inbreilocatie aan de rand van het dorp gelegen binnen BSD. Er zijn verder geen omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld milieuaspecten, die zich verzetten tegen het toevoegen van een extra woning. Daarmee is de bouw van de tweede woning ruimtelijk inpasbaar.

De opbrengst van de realisatie van de nieuwe woning blijft volgens initiatiefnemer bedoeld voor de restauratie van de monumentale woning. Deze restauratie zal leiden tot herstel van het cultuurhistorische waardevolle straatbeeld; verder wordt met deze ontwikkeling verdere verpaupering, leegstand en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Dit herstel is overigens al in gang gezet.

1.2. De nieuwe woning krijgt een ondergeschikte uitstraling

Het is van belang dat de nieuwe woning een stedenbouwkundige ‘concurrent’ wordt van de bestaande monumentale woning. De nieuwe woning zal daarom ten opzichte van de bestaande monumentale woning een ondergeschikte uitstraling krijgen.

1.3. Via een ambtshalve wijziging kunnen de regels van het paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten worden door vertaald naar dit bestemmingsplan

Het ruimtelijke beleid ten aanzien van het gebruik van woningen voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Arbeidsmigranten’ dat voor de hele gemeente Molenlanden van toepassing is. Uit het oogpunt van uniformiteit in regelgeving dienen deze regels ook te gelden voor de bestemmingswijziging voor deze locatie.

In het ontwerpbestemmingsplan Ottoland, B 17 zijn deze regels nog niet verwerkt. Om de regels voor het gebruik van woningen voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten ook in de nieuwe bestemmingsplanregeling voor de locatie B 17 in Ottoland van toepassing te laten zijn, is het nodig om het bestemmingsplan Ottoland, B 17 op dit punt formeel gewijzigd vast te stellen.

2.1 De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassing van het bestemmingsplan of tot het afzien van planvaststelling.

De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht zienswijze heeft betrekking op de in het ontwerpplan opgenomen tuinbestemming. De zienswijze strekt er toe dat de landelijk geldende mogelijkheden voor vergunningsvrije bouw bij woningen binnen deze bestemming, of in elk geval een deel daarvan, worden uitgesloten.
Ruimtelijk/stedenbouwkundig is het echter zo dat vergunningsvrije bouw binnen een tuinbestemming, voor zover die deel uitmaakt van het achtererfgebied bij woningen, normaal gesproken aanvaardbaar en dus mogelijk is. Er is in dit geval geen sprake van dusdanig bijzondere omstandigheden dat hiervan zou moeten worden afgezien. In de bij dit voorstel horende reactienota is de beantwoording van de ingediende zienswijze opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt hier kortheidshalve verwezen naar de inhoud van deze nota.

Kanttekeningen

1.1 De verwachte woningbehoefte in de kern Ottoland vraagt slechts in beperkte mate om het toevoegen van nieuwe woningen

Vanuit volkshuisvestingsperspectief is voor nieuwe woningbouwprojecten de gemeentelijke Woonvisie Molenlanden 2020-2024 het beleidsader. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier ook naar verwezen.
Volgens de woonvisie bedraagt de woningbehoefte in Ottoland in de periode 2020-2030 ongeveer 25 woningen. De grootste behoefte is afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning in de prijscategorie € 300.000 - € 450.000. In beperkte mate is er behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud.
Er staan voor deze periode circa 50 woningen gepland. Vanwege dit aanbod wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningen in Ottoland.

Door burgemeester en wethouders is echter eerder in beginsel medewerking toegezegd aan deze ruimtelijke ontwikkeling, mede op basis van het toen nog geldende Meerjaren Perspectief Wonen Molenwaard (de voorganger van de huidige woonvisie). Het ging toen nog om een ontwikkeling met twee extra woningen. Zoals uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt heeft de initiatiefnemer er mede naar aanleiding van de inspraakprocedure over het eerdere voorontwerp van dit bestemmingsplan voor gekozen om de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te beperken door het aantal nieuw te bouwen woningen terug te brengen van twee naar één.

Vanwege de woningbouwplannen waarmee voor Ottoland al rekening is gehouden, is het voor de locatie B 17 in Ottoland verminderen van het aantal extra woningen van twee naar één een verbetering. De nieuwe opzet voorziet nu echter wel in het toevoegen van een grotere en duurdere woning waarvan de prijs waarschijnlijk niet binnen het gewenste segment ligt. Anderzijds gaat het hier om zelfrealisatie met startende Ottolanders als doelgroep waarbij de woningen niet in de vrije verkoop komen. De woning sluit daarbij wel aan bij de behoefte aan een ruime grondgebonden woningen voor (startende) gezinnen.

Bij elkaar genomen kan aldus worden overwogen dat dit bouwplan nog voldoende strookt met de woonvisie.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Ook is in deze overeenkomst is de restauratie van de monumentale woning als een voorwaarde/verplichting opgenomen.
Initiatiefnemer betaalt verder een bedrag aan leges voor de kosten van de bestemmingsplanprocedure. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er 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 Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het waterschap krijgt als indiener van een zienswijze uiteraard ook de beantwoording van deze zienswijze toegezonden.

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.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Ottoland, B 17
Bijlage 2: Regels bestemmingsplan Ottoland, B 17
Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan Ottoland, B 17
Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan Ottoland, B 17
Bijlage 5: Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ottoland, B 17

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘Ottoland, B17’
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Eelco Fijnma
Zaaknummer	:	1121031

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’ (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPb17OTL-VG01) gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen Bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’’, waarbij de woonbestemming van de locatie B 17 in Ottoland zodanig wordt dat er op deze locatie in plaats van één woning voortaan twee woningen aanwezig mogen zijn;
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Ottoland, B 17’;
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 gemeente Molenlanden,
gehouden op 23 november 2021.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers