

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Rietveld 14 te Arkel'
Zaaknummer	: 1255437
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Kristian van der Starre

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Arkel, Rietveld 14' (idn: NL.IMRO.1978.BPRietveld14ARK-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. de realisatie van een B&B in een bijgebouw bij de agrarische bedrijfswoning Rietveld 14
 - b. het verleggen van de bebouwingscontour dichterbij de bebouwing heen
 - c. de sloop van een agrarische schuur op een perceel tussen de Onderweg en het Merwedekanaal in Arkel
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

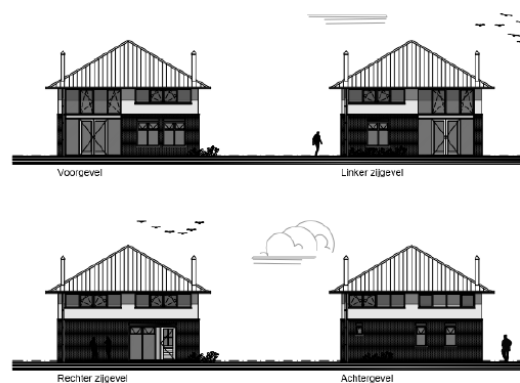
Inleiding

Naar aanleiding van een principebesluit van uw college van 1 juni 2021 heeft initiatiefnemer adviesbureau DLV opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen voor het realiseren van een Bed & Breakfast bij de agrarische bedrijfswoning Rietveld 14 te Arkel. De B&B komt in de plaats van een eerder geplande en vergunde dubbele garage, waarvan de fundering én de kelder al zijn gerealiseerd.

Met het bestemmingsplan wordt uitdrukking gegeven aan het principebesluit en de voorwaarden die daarin aan de realisatie van een B&B zijn vastgesteld:

- de dubbele garage zal niet worden gerealiseerd, wanneer dit bestemmingsplan van kracht wordt
- de bebouwingscontour is dichterbij de bestaande bebouwing getrokken
- voordat de B&B gebouwd kan worden, moet de agrarische schuur op een perceel tussen het Merwedekanaal en de Onderweg gesloopt zijn.

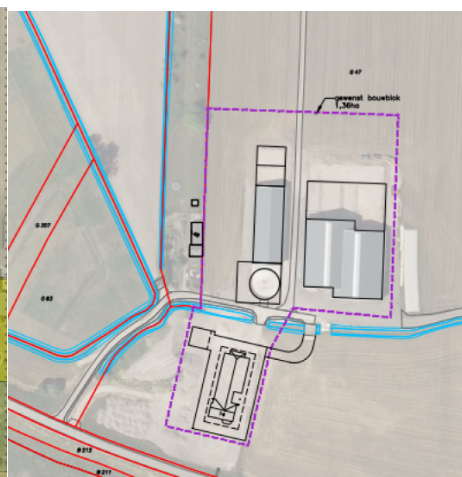
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel dienden er een aantal zaken ten aanzien van milieu en ecologie te worden uitgezocht.



Figuur 1. Locatie niet te realiseren garage, tevens locatie B&B. Rechts: Beeld uiterlijk B&B.



Figuur 2. Huidige ligging bouwvlak



Figuur 3. Beoogde ligging bouwvlak



Figuur 4. Locatie B&B (rode pijl) en locatie te slopen agrarische schuur (blauwe pijl). Inzet: beeld te slopen schuur.

Eerdere besluiten

- Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ (vastgesteld 11 maart 2015) op grond waarvan het plangebied de bestemming “Agrarisch” heeft;
- De toeristische agenda Molenlanden 2021–2025, vastgesteld 26 januari 2021
- Het principebesluit van 1 juni 2021 van het college om In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een B&B in een nog te bouwen hooiberg, op voorwaarde dat:
 - a) de reeds vergunde dubbele garage niet wordt gerealiseerd;
 - b) het bouwvlak dicht bij de contouren van de bebouwing komt te liggen;
 - c) de schuur tussen de Onderweg en het Merwedekanaal te Arkel gesloopt wordt, alvorens het plan gerealiseerd kan worden, en toekomstige bebouwing op die locatie wordt uitgesloten.
- Beleidsnota Verblijfsrecreatie Molenlanden 2022, vastgesteld 13 december 2022
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 December 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het beoogd effect van deze ontwikkeling is om invulling te geven aan de behoefte aan verblijfsrecreatieve voorzieningen, waaraan met name in het oostelijk deel van de gemeente Molenlanden nog behoefte bestaat. Bovendien ontstaat door het slopen van de agrarische bebouwing op een perceel grond tussen de Onderweg en het Merwedekanaal ruimtelijke kwaliteitswinst in het landelijk gebied.

Argumenten

1.1.1 Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan werd destijds ter inzage gelegd terwijl er nog een aantal aandachtspunten waren ten aanzien van ecologie en milieu. Er is onder meer een nieuwe stikstofberekening aangeleverd, dat geen belemmeringen oplevert voor de te realiseren B&B. Ook is er inzake 2 vogelsoorten gekozen om een vogelvide in het plan terug te laten komen.

1.2 Het plan voldoet aan het principebesluit d.d. 1 juni 2021

Op 1 juni 2021 heeft het college van gemeente Molenlanden een onder voorwaarden positief principebesluit genomen op dit plan. De voorwaarden die gesteld zijn voor medewerking aan de B&B, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In onderstaande argumenten wordt hier verder op ingegaan:

1.2.1 De reeds vergunde dubbele garage wordt niet gerealiseerd

Het bestemmingsplan wordt opgesteld om op de reeds in 2021 gebouwde kelder/fundering in plaats van de eerder bedoelde dubbele garage, de B&B in de vorm van een hooischuur te bouwen. Na realisatie van de B&B kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de dubbele garage niet meer gebruikt worden.

1.2.2 De bebouwingscontour is dichter om de bestaande bebouwing getrokken

Waar in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden de bebouwingscontour zo is gelegen dat enkele bedrijfsbebouwing buiten de bebouwingscontour is gelegen, is de bebouwingscontour nu om de bestaande bebouwing, inclusief de geplande B&B getekend. Hiermee wordt voorkomen dat de feitelijke bebouwingscontour en de hoeveelheid ter plaatse mogelijk aanwezige bebouwing groter is dan wat formeel in het bestemmingsplan is bedoeld en geregeld.

1.2.3 Voordat de B&B gebouwd kan worden, moet de agrarische schuur gesloopt zijn

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke sloopbepaling opgenomen, waardoor de B&B pas gebouwd kan worden, wanneer de agrarische bebouwing op een perceel grond tussen de Onderweg en het Merwedekanaal in Arkel is gesloopt en verwijderd. Hiermee ontstaat ter plaatse een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze sloopvoorwaarde is eveneens als verplichting voor de initiatiefnemer meegenomen in de anterieure overeenkomst.

1.3 Het plan voorziet in een behoefte aan verblijfsvoorzieningen in dit deel van de gemeente Molenlanden

In de gemeente Molenlanden zijn meerdere verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het merendeel daarvan is gelegen in het westelijk deel van de gemeente. In het oostelijk deel van de gemeente zijn beduidend minder verblijfsrecreatieve voorzieningen en is er voor deze B&B behoefte en ruimte aanwezig.

1.4 Omgevingsdialoog en vooroverleg heeft plaatsgevonden

Overleg tussen initiatiefnemers en omwonenden heeft plaatsgevonden, waarbij initiatiefnemers het plan hebben toegelicht en omwonenden om een reactie is gevraagd. Initiatiefnemer concludeert dat de omwonenden geen overlast en problemen ervaren van de zorgboerderij. Omwonenden en initiatiefnemers hebben positief contact met elkaar en weten elkaar te vinden. De vooroverlegpartners (Waterschap en provincie) hebben ook destijds ingestemd met het plan.



1.5 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit

Op het perceel waar de B&B gerealiseerd wordt is een rundveehouderij gevestigd, waarvan de agrarische bedrijfswoning en diverse agrarische bedrijfsgebouwen recent via verleende omgevingsvergunningen zijn gerealiseerd. Deze komen binnen een bouwvlak van circa 1,5 hectare. Dit is een nieuw bouwvlak met strakkere contouren, zodat de oostelijk gelegen stal ook binnen het bouwvlak komt te vallen. De omvang van het bouwvlak blijft ongewijzigd. Bij dit agrarisch bedrijfsgebouwenensemble wordt binnen het bouwvlak een B&B opgericht in een bijgebouw met een typisch agrarische verschijningsvorm. Er is hierdoor sprake van een eenduidige, passende bebouwing op het perceel. Het gebruik van een bijgebouw als B&B als neventak bij het agrarische bedrijf passend. Zie figuur 2 en 3 voor het oude bouwvlak en het nieuwe bouwvlak.

Door dit bestemmingsplan in procedure te brengen wordt uiteindelijk de ruimtelijke kwaliteit op een andere plek in de gemeente, door verwijdering van agrarische bebouwing aldaar, verbeterd.

2.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Het is voor dit plan 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 4.1 van de bestemmingsplantoelichting. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 1.17 van de Wet milieubeheer.

Kanttkening

1.1 De ontwikkeling genereert enige verhoging van de verkeersdruk in Arkel

Door het gebruik van het bijgebouw als B&B zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie toenemen met 6 voertuigbewegingen per etmaal. De bezoekende gebruikers van de B&B zullen deels vanuit de richting Gorinchem, via de Schoolstraat en het Rietveld op de locatie aankomen en vertrekken, maar het is ook mogelijk dat een deel van de bezoekers vanuit de richting Meerkerk via de verkeersdrukke wegen Dam en Schotdeuren in Arkel aankomt en vertrekt. Een derde mogelijkheid is nog dat bezoekers uit de richting Leerdam via de Lingedijk en het Rietveld op de locatie aankomen en vertrekken. De verkeersdrukke Dam en Schotdeuren krijgen iets meer verkeersbewegingen te verwerken, maar dit aantal zal zeer beperkt (max 6) zijn en naar verwachting veelal buiten de drukke spijstijden plaatsvinden.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen de kosten die de gemeente maakt in het kader van de planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is ook opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.



Communicatie en vervolgstappen

Na een positief besluit door de gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd.

De bekendmaking van het bestemmingsplan vindt digitaal plaats in het gemeenteblad en met een korte vermelding in het Kontakt.

Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken open voor beroep.

Bijlagen:

Bijlage 1 – Bestemmingsplan Rietveld 14 Arkel

Bijlage 2 – Verbeelding bestemmingsplan Rietveld 14 Arkel



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Rietveld 14 Arkel
Zaaknummer : 1255437
Portefeuillehouders : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Arkel, Rietveld 14' (idn: NL.IMRO.1978.BPRietveld14ARK-VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in:
 - a. de realisatie van een B&B in een bijgebouw bij de agrarische bedrijfswoning Rietveld 14
 - b. het verleggen van de bebouwingscontour dichterbij de bebouwing heen
 - c. de sloop van een agrarische schuur op een perceel tussen de Onderweg en het Merwedekanaal in Arkel
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 28 oktober 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

