

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Adviesrecht omgevingsvergunning Ottoland A103-109
Zaaknummer	: 1277332
Datum raadsvergadering	: 22 juni 2026
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Kristian van der Starre

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid d, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning om de monumentale boerderij te splitsen van 2 naar 4 wooneenheden en de realisatie van een vrijstaande woning en een kangoeroewoning aan perceel A 103-109 te Ottoland.

Inleiding

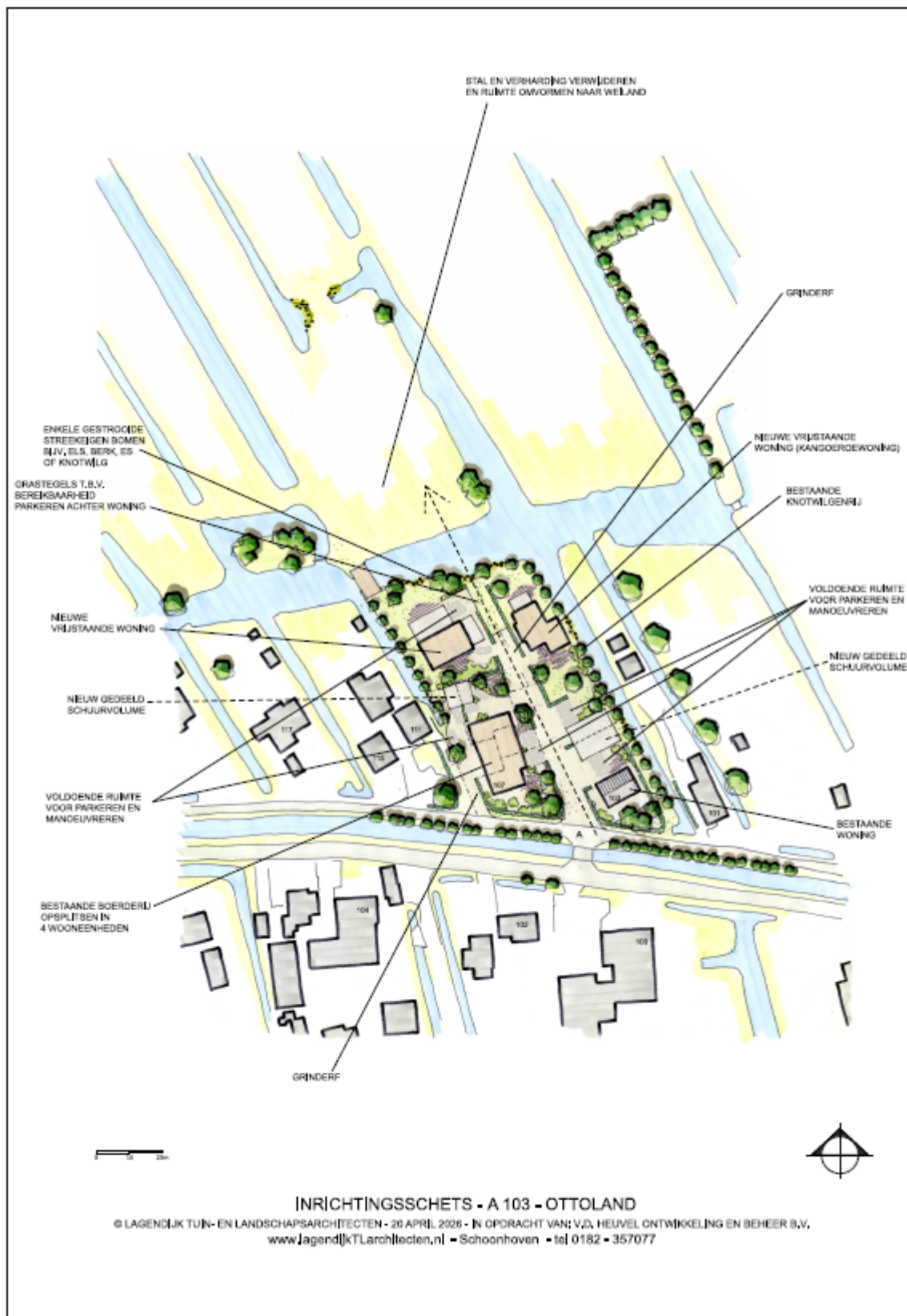
Er is op 17 juli 2025 een vergunning aangevraagd voor het perceel A 103- A 109 te Ottoland (zie bijlage 1). Er is hier een voormalig agrarisch bedrijfslocatie gelegen. Ter plaatse is een monumentale boerderij aanwezig (nr 107-109) met daarin 2 wooneenheden. Ook staat er een burgerwoning op het perceel (nr 103). Achter de boerderij was de voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing gelegen. Dit stond ook achter de wetering. Het een en ander is inmiddels deels verwijderd.

Op deze locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd dat ook gedeeltelijk aan de Kweldamweg 8 te Molenaarsgraaf gevestigd was. Vanuit twee locaties werken bleek niet efficiënt. Om die reden is het bedrijf volledig verplaatst naar de locatie aan de Kweldamweg. Gelijkijdig met deze bedrijfsverplaatsing is samen met de Stichting Kavelruil Zuid-Holland een ruilverkavelingstraject uitgevoerd waarbij ook gronden zijn herverdeeld.

De aanwezige gebouwen bestaan nu uit enkele stallen, een loods en een bedrijfswoning (boerderij). Daarnaast staat er een bungalow (burgerwoning) op het perceel. Ook is er veel erfverharding en andere agrarische bebouwing aanwezig.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend om de bedrijfswoning in de boerderij om te zetten naar een burgerwoning en de boerderij te splitsen naar in totaal vier wooneenheden. Daarnaast de bungalow (burgerwoning) te behouden. Hiervoor wordt het bouwvlak achter de wetering verwijderd, alle bebouwing en verharding achter de wetering gesaneerd. Deze gronden worden teruggebracht tot grasland. Daarbij wordt ook alle bedrijfsbebouwing voor de wetering gesaneerd. Ter compensatie hiervan wordt één vrijstaande

levensloopbestendige gerealiseerd en een kangoeroewoning. In de onderstaande afbeelding en in bijlage 1 een impressie van de nieuwe situatie.



Afbeelding 1 inrichtingsschets Ottoland A 103-109





Afbeelding 2 straatfoto boerderij

Voor deze procedure is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing conform de 'lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet' (besloten op 18 maart 2025). Het initiatief betreft het toevoegen van meer dan 3 woningen in het buitengebied. Op grond van artikel 1, lid, onder b van het genoemde besluit valt de aanvraag daarmee onder een aangewezen geval waarvoor advies van de gemeenteraad vereist is.

Eerdere besluiten

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) 'Buitengebied Graafstroom' en de herzieningen hierop; 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening' en 'parapluperziening Buitengebied Graafstroom'. Op het perceel ligt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1 en 2'. Tevens heeft het perceel de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem', 'wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint'.

Op 3 december 2024 heeft het college van B&W van Molenlanden ingestemd met het principeverzoek over dit plan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit besluit is een passende nieuwe functie te geven aan een agrarisch perceel en de instandhouding van een gemeentelijk monument door middel van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in diverse doelgroepen

Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod. Kwantitatief voldoet het plan niet aan de woonvisie, omdat in Ottoland voldoende wordt gebouwd om in de behoefte te voorzien. Ook kwalitatief voldoet het plan niet volledig, omdat het plan dure woningen bevat. De grootste behoefte in Ottoland is afkomstig van gezinnen die op zoek zijn naar een ruime

grondgebonden woning. In beperkte mate is er behoefte aan betaalbare woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud. Het plan voorziet met de boerderijwoningen in de laatste doelgroep.

1.2. Het agrarisch gebruik is beëindigd

Het uitoefenen van een (reëel) agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk op dit perceel. Door de sanering van verschillende agrarische bebouwing en het verwijderen van het bouwvlak achter de wetering is een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.

1.3. Om te voorzien in ruimtelijke kwaliteit krijgt het perceel een stedenbouwkundige opzet van een boerenerf

Er worden ter compensatie van een beperkte sloop twee bouwvolumes op het perceel toegestaan. Voor een zorgvuldige inpassing hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met de uitstraling van een boerenerf. Dit inpassingsplan zorgt voor deze borging (afbeelding 1).

Een boerenerf combineert een landelijke woonkwaliteit met moderne architectuur die verwijst naar het historisch agrarische karakter. Door grote volumes te realiseren, biedt het ruimte voor collectief wonen, waarbij onderhoud en kosten gedeeld kunnen worden. De monumentale boerderijwoning fungeert daarbij als centraal element. In bijlage 2 en 3 is een tekeningsset bijgevoegd waarin de boerderij, vrijstaande woningen en kangoeroewoning weergegeven is.

1.4. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving worden niet onevenredig aangetast

Met dit plan worden bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aangetast. Er is daarnaast sprake van een goede landschappelijke inpassing.

1.5. Er is voldoende ruimte op het perceel om te voorzien in de parkeerbehoefte

Het parkeren zal op de percelen bij de woningen plaatsvinden en de verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie zal minder groot zijn dan bij reëel agrarisch gebruik.

1.6. Er zijn geen ruimtelijke of milieutechnische belemmeringen tegen het plan.

Er zullen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden. Dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

1.7 Er is geparticipeerd en dit heeft niet tot aanpassingen geleid

Alle directe burens van het plangebied zijn benaderd, geïnformeerd en met hen zijn de plannen besproken. Men is tot op heden positief en heeft geen inhoudelijke vragen gesteld of opmerkingen gegeven.

1.8 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan past niet binnen het geldende planologische kader. Het bevoegd gezag mag een



omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de ingediende BOPA van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de BOPA-onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen

1.1 Het plan voldoet niet aan het VAB-beleid

In het in 2025 door de raad vastgestelde VAB-beleid is opgenomen dat per 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen één woning mag worden teruggebouwd. Met de sloop van maar 1.420 m² aan bedrijfsbebouwing wordt hier niet aan voldaan. Na meting vanaf een luchtfoto wordt er circa 2.800 m² aan (ook niet gestorte) verharding verwijderd. Wanneer dit voor 20% meetelt, wordt er $560 + 1420 = 1.980$ m² aan sloopmeters meegeteld voor compensatie van de woningen.

Het principeverzoek dateerde van voor de vaststelling van dit aangescherpte beleid. Door stedenbouwkundige randvoorwaarden op te leggen wordt er met maatwerk voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel.

1.2 De omgevingsvergunning moet nog worden aangevuld

De ruimtelijke onderbouwing is door de gemeente beoordeeld. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht, maar nog niet allen akkoord. Ook moet de adviescommissie omgevingskwaliteit een positief advies geven.

Op basis van de huidige informatie wordt het plan als haalbaar beschouwd (zie argumenten), waardoor uw raad kan adviseren over de afwijking van het omgevingsplan. Bij het hierop volgende besluit over de omgevingsvergunning door het college zullen de aanvullingen worden meegewogen.

Extra uitleg bij de kosten

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer aan de hand van nota kostenverhaal.

Communicatie

Na een positief advies door uw raad wordt de vergunning door het college verleend. De vergunning ligt vervolgens 6 weken ter inzage en staat open voor bezwaar en beroep.

Vervolgstappen

Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad is in dit geval aangewezen als adviseur, en brengt een bindend advies uit over een definitieve aanvraag omgevingsvergunning, waarmee de gemeenteraad zijn controlerende rol kan uitvoeren.



Het adviesrecht heeft betrekking op het ruimtelijk deel. De vergunning voor bouwactiviteiten en de technische toetsing valt onder de uitvoering door het college.

College

Na het bindende advies van de gemeenteraad neemt het college een besluit over de verlening van de bopa (vergunning) met inachtneming van het bindend advies van uw raad. Het college heeft daarbij nog afwegingsruimte over de uitvoering. Het besluit wordt vervolgens gepubliceerd. Daarna start de beroepstermijn van 6 weken.

Vervolgstappen

Bijlage 1 BOPA-onderbouwing Ottoland A103-109

Bijlage 2 Impressie en tekeningen woningen Ottoland A103-109

Bijlage 3 Impressie boerderij Ottoland A103-109



Raadsbesluit

Onderwerp : Adviesrecht omgevingsvergunning Ottoland A103-109
Zaaknummer : 1277332
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Op grond van artikel 16.15a, lid d, sub 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning om de monumentale boerderij te splitsen van 2 naar 4 wooneenheden en de realisatie van een vrijstaande woning en een kangoeroewoning aan Ottoland A 103-109.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 22 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Bas Nootenboom

Theo Segers

