

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
Zaaknummer	:	1096976
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:.

1. Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2' (idn: NL.IMRO.1978.BPHeulenslag2BLG-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in:
 - het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen
 - het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de bedrijfsbebouwing
 - het toevoegen van een woning;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel Heulenslag 2 in Bleskensgraaf is een paar jaar geleden beëindigd en zal niet meer herstart worden. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbebouwing te slopen, de twee agrarische bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen, het agrarisch bouwvlak van circa 1.3 hectare te verwijderen en een woning toe te voegen. Eén schuur (uit 1906) blijft behouden, vanwege het historisch karakter en het ruimtelijk gezien waardevol is voor de locatie.

Dit plan is strijdig met de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het vigerende bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom'.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Eerdere besluiten

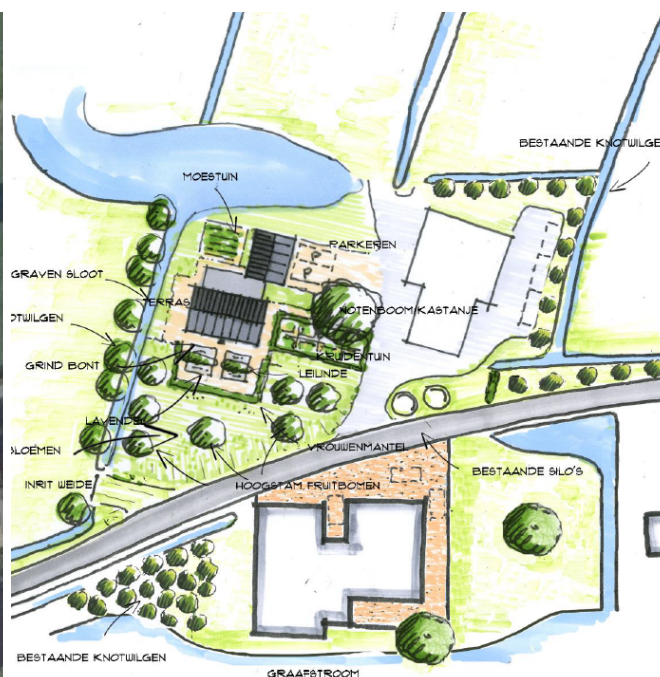
- Op 19 juni 2019 heeft het college van Molenlanden – onder voorwaarden – een positief principebesluit genomen. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het principebesluit.
- Voorliggend bestemmingsplan is in de voorontwerpfase beperkt aangepast naar aanleiding van twee inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie van het Waterschap en de reactie van een omwonende met betrekking tot de Molenbiotoopregeling zijn zorgvuldig bekeken en verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn voorgelegd aan insprekers en hier opvolgend zijn geen reacties meer gekomen.

Beoogd effect

Voorzien in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en invulling geven aan de woonbehoefte in de gemeente.



Afb. 1 Huidige situatie



Afb. 2 Nieuwe situatie

Argumenten

1.1 Bestemmingswijziging naar Wonen is passend op de locatie

De locatie aan Heulenslag 2 in Bleskensgraaf leent zich wegens de schaalvergroting in de agrarische sector niet voor moderne agrarische bedrijfsvoering. Het perceel wordt al een paar jaar niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming sluit aan bij de overige percelen aan de Heulenslag, waar wonen en agrarisch gebruik elkaar afwisselen.

1.2 Het plan wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast

In de bestaande situatie vormt de boerderij aan de zuidzijde samen met de bebouwing aan de noordzijde een agrarisch ensemble. Het plan bestaat uit het saneren van agrarische bebouwing/verharding aan de noordzijde, waarbij één schuur blijft staan. In de nieuwe situatie is het wenselijk om het ensemble in stand te houden. De nieuwe woning wordt zo gepositioneerd dat de openheid bewaart blijft en het ensemble compact wordt gehouden. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

1.3 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020–2024 Molenlanden

In Bleskensgraaf is onder andere vraag naar ruimere middel(dure) koopwoningen. Dit initiatief speelt hier op in.

1.4 Het plan heeft integraal draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming, waarop positief gereageerd werd. Op het voorontwerp zijn twee inspraakreacties gekomen, wat heeft geleid tot

een beperkte aanpassing aan de verbeelding en een aanscherping van de molenbiotoopregeling in het bestemmingsplan. De overlegpartners (Waterschap en de Provincie) kunnen zich vinden in het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Kantttekeningen

N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPHeulenslag2BKG-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
- bijlage 4: Meting hoogte wijk molen Heulenslag 3 Bleskensgraaf
- bijlage 5: Quicksan ecologie 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
- bijlage 6: Verkennend (asbest)bodemonderzoek 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2'
Zaaknummer : 1096976
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 2' (idn: NL.IMRO.1978.BPHeulenslag2BLG-VG01) vast te stellen; waarbij het plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen, het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de bedrijfsbebouwing en het toevoegen van een woning;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 01 juni 2021

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

