

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a'
Zaaknummer	: 1180039
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a', dat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het wegnemen van het agrarisch bouwvak aan de overkant van de Noordzijde voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, de sloop van opstallen, het uitbreiden van het hoofdgebouw en het toestaan van hobbymatig agrarisch gebruik, ongewijzigd vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
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

Het perceel Noordzijde 76a in Goudriaan is een agrarische bedrijfslocatie. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd beëindigd en de bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning.

De ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij hobbymatig agrarisch gebruik wordt toegestaan, zodat de juridisch-planologische situatie overeenkomt met het huidige gebruik.

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft hierin de bestemming

‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming is geen burgerwoning met hobbymatig gebruik is toegestaan.

Door middel van een bestemmingsplanwijziging kan de agrarische bestemming zodanig worden gewijzigd om wonen met hobbymatig agrarisch gebruik toe te staan. Hierbij dient het plan te voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Principebesluit

Op 22 maart 2022 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (KIZS 1133366).



Ontwerp bestemmingsplan

Op 21 februari 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een formele legalisatie van het huidige gebruik en door de sloop van opstallen, het uitbreiden van het hoofdgebouw en het wegnemen van het agrarisch bouwvak aan de overkant van de Noordzijde zal de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd.

Argumenten

1.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit.

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a', wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 22 maart 2022. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 1.1.1 het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- 1.1.2 het verzoek niet in strijd met is met gemeentelijk beleid of belangen;
- 1.1.3 het verzoek in het beleid van onze bestuurlijke partners past.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 2 maart tot en met 13 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Door het wijzigingen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het wegnemen van een bouwvlak aan de overkant van de Noordzijde zal de ruimtelijke kwaliteit zal toenemen. Hiermee is er geen mogelijkheid meer om een agrarisch bedrijf te vestigen. Dit zal daarom tevens een verbetering van het woon- en leefklimaat opleveren. Met een woonbestemming wordt het mogelijk om te investeren in de locatie, te renoveren en op te waarderen als woonperceel. De stal aan de woning wordt gesloopt en het voornemen is de woning te verduurzamen. De overige schuren blijven behouden ten behoeve van de hobbymatige agrarische activiteiten

1.4 Het plan past niet binnen bestemmingsplan maar externe partners zijn positief.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan is in de verkennende fase reeds overlegd met de eigenaar van het perceel aan de overzijde, nummer D 556 waar het bouwvlak op het agrarisch land is gelegen. Deze eigenaar heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het vervallen van het bouwvlak en gaat hiermee akkoord. Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben daarbij reeds positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.



3.1 Met het aangaan van een anterieure overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd'.

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst opgesteld voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

4.1 Ter inzagelegging is een wettelijke verplichting.

Een ieder krijgt de mogelijkheid het bestemmingsplan in te zien. Daarbij is het mogelijk een beroep bij de rechtbank in te dienen.

Kantttekeningen

Geen

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 geborgd. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 2. Hierbij zijn de leges niet toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten. Daarom is op basis van de Nota Kostenverhaal een berekening van de kosten van de procedure gemaakt. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn van zes weken onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bijlagen:

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen,



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a'
Zaaknummer : 1180039
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 76a', dat voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het wegnemen van het agrarisch bouwvak aan de overkant van de Noordzijde voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, de sloop van opstallen, het uitbreiden van het hoofdgebouw en het toestaan van hobbymatig agrarische gebruik, ongewijzigd vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
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 van de gemeente Molenlanden, gehouden op 4 juli 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

