

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Brandwijk, Brandwijksedijk 33
Zaaknummer	: 1214763
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Kristian van der Starre

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 33' planid NL.IMRO.1986.BPbrandwksedk33BWK-VG01, voor het saneren van het agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen in ruil voor het behoud van twee wooneenheden in de woonboerderij en de bouw van twee vrijstaande woningen, gewijzigd vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het plangebied Brandwijksedijk 33, kadastraal bekend onder gemeente Brandwijk, kadastraal bekend gemeente Brandwijk sectie C nummer 237, nummer 236 en 135 (gedeeltelijk) gelegen aan de Brandwijksedijk 33, aan de oostkant van Brandwijk. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het polderlandschap (agrarische gronden) en aan de zuidkant door de Brandwijksedijk.

Het plangebied is opgedeeld in het gedeelte voor de wetering en een gedeelte achter de wetering. In voorste deel van het plangebied zijn in de huidige situatie een woonboerderij (met twee woningen) met een veestal en twee losstaande gebouwtjes gesitueerd. Het achterste gedeelte is bebouwd met een schuur en enkele romnyloodsen.

Het plan gaat uit van de sanering van het agrarische bedrijf, dit betekent de sloop van alle agrarische opstallen en verharding, alvorens de twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de beoogde situatie is sprake van een woonerf met woonboerderij bestaande uit twee wooneenheden en twee schuurwoningen. De bebouwing over de Wetering verdwijnt en blijft vrij van bebouwing.

U bent bij raadsinformatiebrief van 22 augustus 2023 geïnformeerd over de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 september t/m 25 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstorm' vastgesteld op 25 januari 2010. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstorm 3^e herziening', het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstorm' vastgesteld op 20 februari 2018, de 'Parapluherziening Parkeren vastgesteld op 27 oktober 2020 en het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' op 26 oktober 2021 vastgesteld.

Principebesluit voor Brandwijksedijk 33, 27-10-2020

Op 27 oktober 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan

de sanering van het agrarisch bedrijf. In ruil daarvoor wordt de bestaande burgerwoning gehandhaafd, de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en mogen twee vrijstaande schuurwoningen worden gerealiseerd binnen de typologie van een boeren erf. Het agrarisch bouwvlak achter de wetering verdwijnt en wordt teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweidelandschap.

Beoogd effect

Een juridisch planologisch kader bieden om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te versterken en gelijktijdig te voorzien in twee extra passende woningen voor de kern Brandwijk.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het principebesluit

Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk, in tegenstelling tot het principebesluit blijft het kavelpad tussen Brandwijksedijk 36 en 37 behouden. Reden hiervoor is dat het perceel op dit deel van het plangebied mogelijk wordt verkocht door initiatiefnemer aan een andere agrariër. Het aan dit kavelpad grenzende weiland moet bereikbaar blijven.

1.2 Het plan voldoet aan het provinciaal beleid

Het perceel ligt buiten het door de provincie aangewezen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (hierna: BSD). Nieuwe woningbouw buiten dit gebied is op basis van artikel 6.10 van de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' mogelijk. Dit betekent dat na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking moet blijken dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Echter blijft het aantal wooneenheden ruim onder de norm van maximaal 11 nieuwe woningen voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3. Het plan is ruimtelijk inpasbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Met het bestemmingsplan worden 2 extra woningen toegestaan, naast het handhaven van de bestaande twee wooneenheden in de woonboerderij. Het gaat om twee schuurwoningen die goed te integreren zijn op het bestaande erf voor de wetering.

De landschappelijke inrichtingsplan is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. Hierin is te zien dat er meerdere bomen aangeplant gaan worden en dat de meeste bestaande bomen worden gehandhaafd. Er is sprake van een landschappelijke inpassing.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten onderbouwd. Hierin is ook onderbouwd dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Dit wordt ook geborgd in de anterieure overeenkomst.

Milieu- en civieltechnisch zijn er geen knelpunten en de verkeersaantrekkende werking is gering. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het besluit hogere waarden heeft ook bij het ontwerp ter inzage gelegen. Hierin zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Het plan vervult een kwalitatieve woonbehoefte in de directe omgeving

Met het plan wordt niet voorzien in een behoefte voor starters- of seniorenwoningen zoals omschreven in de Woonvisie 2020-2024. In Brandwijk is beperkt ruimte voor duurdere vrijstaande woningen, echter zijn er hier niet veel plannen. Vanuit de Regionale woonvisie is geconcludeerd dat duurdere grondgebonden woningen interessant zijn voor doorstromers.

1.5 Het is plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. Het vervolgonderzoek voor ecologie is positief beoordeeld en toegevoegd aan de toelichting;
2. De landschappelijke inpassing (bestaande situatie) langs de randen van het plangebied is

geborgd door het toevoegen van het landschappelijk inpassingsplan als bijlage 8 bij de regels.

3. De sloop van de agrarische bebouwing en verharding (circa 2285 m²) is geborgd. Het deels te behouden kavelpad dient voor de ontsluiting van agrarische gronden.

1.6 Participatie heeft plaatsgevonden

De bewoners van de direct aangrenzende woningen zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp. De resultaten van deze participatie zijn verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Ook heeft de te inzage legging van het ontwerp niet geleid tot zienswijzen.

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

Het is voor deze ontwikkeling 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.-beoordelings-procedure 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 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

3.1 Er is anterieure overeenkomst aangaan met initiatiefnemers

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal en de verantwoordelijkheid van planschade met de initiatiefnemer geregeld. Het kostenverhaal heeft betrekking op de ambtelijke kosten die in het traject ten behoeve van het plan zijn gemaakt of gemaakt zullen worden. De verantwoordelijkheid voor eventuele planschade ligt bij de initiatiefnemer, zodat het kostenverhaal voor de gemeente juridisch is geregeld.

Kanttekeningen

1.1 Het plan wijkt af van de Woonvisie

Met argument 1.4. is onderbouwd is dat er alsnog behoefte is aan woningen in het duurdere segment.

Extra uitleg bij de kosten

De gemeentelijke kosten zijn aan de hand van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Het gaat in dit geval om legeskosten. Aangezien het een particulier initiatief betreft ligt het woonrijp maken van het plangebied volledig bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt vooraf aangekondigd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 zes weken termijn in werking. Indien geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan is het plan onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33'
2. Regels bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33'
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33'
4. Bijlage bij de regels bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33'
5. Besluit hogere waarde 'Brandwijk, Brandwijkседijk 33'

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Brandwijk, Brandwijksedijk 33
Zaaknummer : 1214763
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 33' planid NL.IMRO.1986.BPbrandwksedk33BWK-VG01, voor het saneren van het agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen in ruil voor het behoud van twee wooneenheden in de woonboerderij en de bouw van twee vrijstaande woningen, gewijzigd vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 10 juli 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers