

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'
Zaaknummer	:	1211209
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Guus de Clercq

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

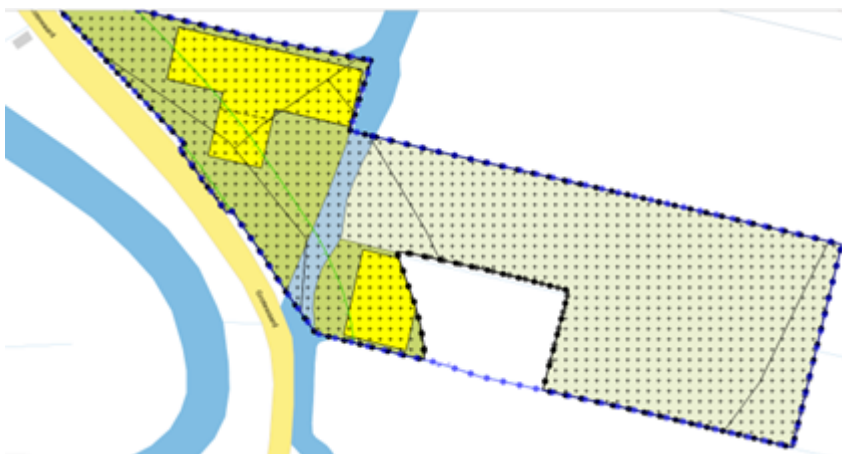
1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Noordeloos, Grotewaard 34', waarbij de zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
2. Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34' (idn: NL.IMRO.1978.BPGrotewaard34NDL-VG01) gewijzigd (artikel 3.2 onder a van de regels en hoofdstuk 4.2 van de toelichting) vast te stellen waarbij het plan voorziet in de juridische planologische afronding van een eerder deels door de Raad van State vernietigd bestemmingsplan (Noordeloos, Grote Waard 33a) door grond met een agrarische bestemming in tuingrond en erf te wijzigen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Voor het perceel Grotewaard 33a/34, waar een agrarisch bedrijf gevestigd was, is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld, waarin het agrarisch bedrijf wegbestemd wordt en de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld door omwonenden. Naar aanleiding van een tussenuitspraak is op 15 juli 2021 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. In de einduitspraak op het beroep is een deel van het bestemmingsplan vernietigd. Het gevolg van deze uitspraak is dat een deel van het woonerf en de achter de woning gelegen tuin nog de oude agrarische bestemming hebben en dus ook niet als tuin gebruikt kunnen worden. Terwijl de rest van het bestemmingsplan wel van kracht is geworden en de woning inmiddels is gebouwd. Dit is een onwenselijke situatie. Dit betreft de vaststelling van het destijds vernietigende deel van het bestemmingsplan.



Figuur 1. Op 15 juli 2021 vastgesteld bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a'



Figuur 2. Na uitspraak RVS d.d. 30 maart 2023 vigerende bestemmingsplansituatie ter plaatse van Grotewaard 34

In overleg met de provincie Zuid-Holland is daarom een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarin een duidelijke motivering van de afwijking van de provinciale regels met betrekking tot de 'linten' is opgenomen. De oorspronkelijk bedoelde 'Woonbestemming, de bestemming 'Tuin' en de aanduiding 'hobbymatig agrarisch gebruik' zijn in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen zoals in het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a', maar er is een zoals gezegd een goede motivering van het afwijken van de provinciale regels m.b.t. de 'linten' opgenomen. Deze afwijking past binnen de afwijkingsbevoegdheid voor maatwerk die de provinciale verordening biedt.



Figuur 3. Bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Eerdere besluiten

- Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (vastgesteld 11 maart 2015) op grond waarvan het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden – cultuurhistorische waarden" heeft;
- Het principebesluit van 29 september 2015 van het college van de gemeente Giessenlanden om medewerking verlenen aan het verzoek om op het perceel Grotewaard 33a/34 te Noordeloos de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' om twee burgerwoningen te realiseren;
- Het besluit van de gemeenteraad Molenlanden van 7 mei 2019 om het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' vast te stellen, waarbij op het perceel Grotewaard 33a/34 te Noordeloos de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen' om twee burgerwoningen te realiseren;
- De tussenuitspraak van de Raad van State van 10 maart 2021, waarin de Raad van State, naar aanleiding van het door belanghebbenden ingestelde beroep, de gemeenteraad opdraagt het besluit van 7 mei 2019 om te wijzigen of een nieuw besluit te nemen.
- Het besluit van de gemeenteraad Molenlanden van 15 juli 2021 om het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' vast te stellen;
- De uitspraak van de Raad van State van 30 maart 2022, waarin de Raad van State, naar aanleiding van het door belanghebbenden ingestelde beroep, een deel van het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 33a' vernietigt.

- Op 31 oktober 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 34’ vastgesteld.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Noordeloos, Grotewaard 34’ is om te zorgen voor een gepaste afronding van de met eerdere bestemmingsplanprocedures ingezette sanering van het voormalige agrarisch bouwblok aan de Grotewaard 33a, waarbij de reeds gerealiseerde woning Grotewaard 34 een logisch en passend binnen de provinciale regelgeving erf en tuin bestemd krijgt.

Argumenten

1.1 De zienswijzen kunnen weerlegd en beantwoord worden

Van 2 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan drie van omwonenden en één vanuit de provincie Zuid-Holland. De boodschap uit de zienswijze ging met name over bouwen in het lint, bouwen in het achtererf en onzorgvuldigheid vanuit de gemeente Molenlanden. De zienswijzen zijn beantwoord in de ‘Nota van Zienswijzen Noordeloos, Grotewaard 34’, maar gaven geen aanleiding voor wijziging van het plan. Wel is de toelichting waarin de motivatie voor het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid van de provincie Zuid-Holland aangepast. Ook heeft er een verscherping plaatsgevonden van artikel 3.2 sub a van de planregels.

2.1 Het bestemmingsplan zorgt voor een logische afronding het oorspronkelijke totaalplan voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 30 maart 2022 is de situatie ontstaan dat er een bestemmings- en bouwvlak voor de woning Grotewaard 34 ontstaan is, waarvan een gedeelte in de noordoosthoek is afgesneden en waarbij geen achtertuin toegestaan is. Hiermee is het oorspronkelijke totaalplan voor de sanering van een voormalige agrarische bedrijfslocatie niet volledig afgerond. Deze situatie is ruimtelijk gezien natuurlijk onlogisch en vanuit gebruiksmogelijkheden voor de planologisch toegestane woning niet wenselijk.

2.2 Er kan worden afgeweken van de Omgevingsverordening

Dit plan is vergelijkbaar met het vernietigende plan, maar zodanig gewijzigd dat er geen sprake meer is van strijdigheid met de provinciale verordening (Omgevingsverordening). Met dit plan wordt evenals het eerdere bestemmingsplan (beperkte) bebouwing toegestaan op de als door de Provincie aangewezen ‘Veen(weide)landschap’ gronden. Daarmee is het niet in overeenstemming met het richtpunt: ‘Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de ‘veenweidepolders’. Enkel door gebruikmaking van een ontheffing of afwijkingsbevoegdheid zou op dit punt van de Omgevingsverordening afgeweken kunnen worden. In tegenstelling tot het vernietigende plan waarbij van die mogelijkheden niet (voldoende) gebruik was gemaakt, is dat nu wel het geval.

Nu er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidelandschap, heeft de provincie schriftelijk aangegeven dat ingestemd kan worden met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid (art. 6.34) van de Omgevingsverordening. Er wordt slechts in relatief beperkte mate afgeweken van de (statische) contour van het lint. De impact van het opnemen van de tuinbestemming op het landschap is heel beperkt. Hierbij moet ook meegenomen worden dat de agrarische bebouwing die buiten het lint staat gesloopt wordt



Veenweidelandschap

Plangebied

'Linten'

Daarnaast is voor het totaalplan is door een landschapsarchitect een landschappelijke analyse uitgevoerd. Op basis hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het uitgangspunt van het landschappelijke inpassingsplan is om de huidige waardevolle landschapselementen te behouden dan wel te versterken. Het bestaande verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. Aan de zuidrand van het plangebied worden nieuwe bomen aangeplant waarmee de activiteiten en (vergunningsvrije) bouwwerken in de tuin bij de woning Grotewaard 34 Noordeloos groen worden ingepakt. Hierbij kan gedacht worden aan het planten van knotwilgen- en/of elzenrijen langs de watergang. De diepte en de oppervlakte van de tuin bij de woning Grotewaard 34 te Noordeloos is ruimtelijk gezien passend in de huidige korrel en profiel van het lint langs de Grotewaard. De hobbymatige agrarische activiteiten op het achterste deel zorgen voor een passende ‘zachte’ overgang naar het open veenweidelandschap. De landschappelijke inpassing is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.3.1).



5

2.3 De bebouwingmogelijkheden op de bestemming 'agrarisch' zijn aangepast om de landschappelijke inpassing en minimale ruimtelijke impact te borgen.

In de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd (artikel 3.2 onder a) dat het bouwen van overkappingen op gronden met de bestemming 'agrarisch' niet is toegestaan. Hiermee borgen we de minimale ruimtelijke impact op het veenweidelandschap.

3.1 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 5 van de bestemmingsplantoelichting. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.1 Het plan betreft geen bouwplan, waarvoor op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden vastgesteld

In het geval van het voorliggende bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34' is de wettelijke verplichting op grond van de Wro en het Bro niet van toepassing, omdat het geen bouwplan betreft bouwplan zoals genoemd in artikel 6.12, eerste lid Wro en artikel 6.2.1 Bro.

Kantttekeningen

2.1 De Raad van State heeft het vorige bestemmingsplan deels vernietigd

De Raad van State (bijlage 6) heeft op 30 maart 2022 besloten om een deel van het bestemmingsplan Grotewaard 33a te vernietigen vanwege de incorrecte toelichting voor het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk (artikel 6.34) van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Deze toelichting is gewijzigd zodat deze passend is voor de betreffende afwijkingsmogelijkheid.

2.2 Enkele buurtbewoners zijn het niet eens met het plan

De procedures rondom het overkoepelende bestemmingsplan ('Noordeloos, Grotewaard 33a) en het voorliggende bestemmingsplan hebben beide weerstand ervaren vanuit enkele buurtbewoners. Om tot een passende oplossing te komen heeft de gemeente een intensief informeel traject doorlopen waarbij zowel de gemeente als initiatiefnemers zich hebben ingespannen. Het is niet gelukt om overeenstemming te bereiken.

Extra uitleg bij de kosten

n.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPGrotewaard34NDL-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 zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Bijlage 2: Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Bijlage 5: Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'

Bijlage 6: Uitspraak RvS 22-03-2022 bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34'
Zaaknummer : 1211209
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Noordeloos, Grotewaard 34', waarbij de zienswijzen geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
2. Het bestemmingsplan 'Noordeloos, Grotewaard 34' (idn: NL.IMRO.1978.BPGrotewaard34NDL-VG01) gewijzigd (artikel 3.2 onder a van de regels en hoofdstuk 4.2 van de toelichting) vast te stellen waarbij het plan voorziet in de juridische planologische afronding van een eerder deels door de Raad van State vernietigd bestemmingsplan (Noordeloos, Grote Waard 33a) door grond met een agrarische bestemming in tuingrond en erf te wijzigen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. 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

