

## Raadsvoorstel

|                       |   |                                                |
|-----------------------|---|------------------------------------------------|
| Onderwerp             | : | Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72' |
| Zaaknummer            | : | 1015255                                        |
| Portefeuillehouder    | : | Wethouder Bikker                               |
| Publicatieniveau      | : | Openbaar                                       |
| Behandelend ambtenaar | : | Henk Jan Habermehl                             |

### Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag72BLG-VG01); het plan voorziet in het, na splitsing van het perceel D 353 (aangrenzend aan Heulenslag 72), gedeeltelijk wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen';
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

### Inleiding

#### Aanleiding

Voor de locatie Bleskensgraaf, Heulenslag 72 is een verzoek tot een bestemmingsplanwijziging ingediend, inhoudende het splitsen van het perceel naast Heulenslag 72 te Bleskensgraaf, kadastraal bekend D 353 Bleskensgraaf, en het voor een gedeelte wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen'.

#### Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

#### Centrale vraag

In hoeverre kunt u instemmen met de wijziging van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72' waarbij na splitsing van het perceel D 353 de bestemming gedeeltelijk wijzigt van 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen'?

### Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college van de voormalige gemeente Molenwaard heeft op 15 februari 2018 medegedeeld om in principe medewerking te verlenen aan het splitsen van het perceel naast Heulenslag 72 te Bleskensgraaf, kadastraal bekend D 353 Bleskensgraaf, en het voor een gedeelte wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen'.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' inclusief derde herziening kent aan de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe.

### Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 22 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging is geen zienswijze ontvangen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

### Argumentatie

Verzoeker woont op het perceel Heulenslag 72. Het aangrenzende perceel is ook in zijn eigendom en heeft een oppervlakte van 5180 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer wil het aangrenzende perceel splitsen waarbij het meest westelijke gelegen gedeelte de bestemming behoudt. Het gedeelte direct naast Heulenslag 72 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en heeft een oppervlakte van 1.700 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer wil hier op termijn een seniorenwoning (bungalow) voor zichzelf realiseren en de huidige woning verkopen aan één van zijn kinderen. Vanwege deze constructie is het mogelijk om de huidige inwoners te houden en jonge(re) inwoners en doorstromers op de woningmarkt een mogelijkheid te bieden. Vanuit de woonopgaven is het wenselijk dat er in Bleskensgraaf woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken heeft een landschapsarchitect een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Bij de uitwerking van dit landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijk kwaliteitskader van de gemeente, 'Het Molenwaards Kookboek'. Voorafgaand aan het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een aantal ontwerp-uitgangspunten voor het landschappelijk inrichtingsplan.

De totale ontwikkeling voorziet in het toevoegen en versterken van landschappelijke en locatie specifieke kwaliteiten en past binnen het beleid van de gemeente Molenlanden zoals vastgelegd in het Molenwaards Kookboek.

Als gevolg van onderhavige plan worden de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig beïnvloed.

### Zienswijze

Er is geen zienswijze ingediend.

### Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting.

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

### Vervolproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagetermijn 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.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Bijlagen:

- bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72'
- bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72'
- bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72'
- bijlage 4: bijlage bij de toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72'



## Raadsbesluit

**Onderwerp** : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72'  
**Portefeuillehouder** : Wethouder Bikker  
**Zaaknummer** : 1015255

**De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bijbehorend voorstel, besluit:**

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 72' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag72BLG-VG01); het plan voorziet in het, na splitsing van het perceel D 353 (aangrenzend aan Heulenslag 72), gedeeltelijk wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen';
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 11 juni 2019.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

D.R. van der Borg

