

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33'
Zaaknummer	: 1042454
Portefeuillehouder	: Wethouder Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Robbert Kip

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde71aGDA-VG01) vast te stellen waarbij;
 - a. de bestemming van het perceel Noordzijde 71a van 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw;
 - b. het aantal toegestane woningen op het perceel Graafdijk-west 33 teruggebracht wordt van twee naar één;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat met initiatiefnemers reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Inleiding

Aanleiding

Voor ligt een plan waarbij één woning met bijgebouw aan de Noordzijde 71a, Goudriaan wordt gerealiseerd. Ter compensatie wordt er één woning gesaneerd op het perceel Graafdijk-west 33, Molenaarsgraaf, waar nu twee woningen zijn toegestaan. Deze woningen zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats wordt één woning teruggebouwd. Op het perceel aan de Noordzijde zelf zal voordat de woning wordt gebouwd ook wat kleinschalige bebouwing worden gesloopt.

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 is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Een nieuwe woning in het buitengebied kan niet zomaar worden gebouwd. Er wordt altijd om compensatie gevraagd. In dit geval is de compensatie gevonden in de sloop van twee

woningen in het lint van Molenaarsgraaf. Op die locatie is één woning passender, omdat het perceel vrij smal is.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

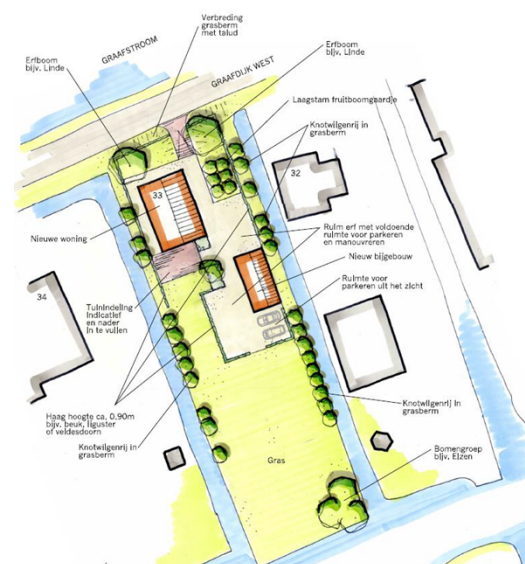
Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen, waardoor mag worden aangenomen dat het plan maatschappelijk gedragen wordt.

Argumentatie

Op het perceel aan de Noordzijde is wat kleinschalige bebouwing aanwezig, het geheel maakt een wat verrommelde indruk. Deze bebouwing wordt gesloopt. Er moet echter naar extra compensatie gezocht worden om een woning met bijgebouw ter plaatse te rechtvaardigen. Zoals beschreven is deze compensatie gevonden op het perceel aan de Graafdijk-west 33, Molenaarsgraaf. Daar zijn nu op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan twee woningen toegestaan. Het betreft een vrij smal perceel en één woning in het lint is daar passender. De “tweede woonstip” van de Graafdijk-west wordt nu verplaatst naar de Noordzijde in Goudriaan. Het is bedoeling om het perceel landschappelijk in te passen. Via deze constructie moet de ruimtelijke kwaliteit op beide percelen toenemen.



Afb. 1 gewenste situatie Noordzijde 71 a



Afb. 2 gewenste situatie Graafdijk-west 33

Goudriaan is een woondorp, waar het uitgangspunt is dat er gebouwd wordt voor de eigen behoefte. Deze woning kan daarin voorzien en is een aanvulling op andere plannen die spelen in het dorp, waarin ook andere doelgroepen bediend worden.

Financiële consequenties

Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure (te weten publicatiekosten, onderzoekskosten, plan- en apparaatskosten) worden middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de beroepstermijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden om bebouwing te slopen en woningen te kunnen bouwen.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en Het Kontakt en via de website. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33';
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33';
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33';
- Bijlage 4: bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33';
- Bijlage 5: bijlage bij regels bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33'
Zaaknummer : 1042454
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 33' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde71aGDA-VG01) vast te stellen waarbij
 - a. de bestemming van het perceel Noordzijde 71a van 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw;
 - b. het aantal toegestane woningen op het perceel Graafdijk-west 33 teruggebracht wordt van twee naar één;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat met initiatiefnemers reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 28 januari 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

