

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf'
Zaaknummer	:	1130532
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Wijnakker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-VG01) ongewijzigd vast te stellen, waarbij het bouwvlak van de woonbestemming van het plangebied wordt gesplitst voor de realisatie van 4 woningen;
2. 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 Heulenslag 75b in Bleskensgraaf is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische activiteiten zijn al beëindigd. De locatie wordt conform de huidige bestemming nu gebruikt voor woondoeleinden. Op het perceel bevinden zich een boerderijgebouw, een hooiberg en vier agrarische schuren. Het stalgedeelte van de boerderij en de schuren bevinden zich in een slechte bouwkundige staat. Zie onderstaande afbeelding van de huidige situatie.

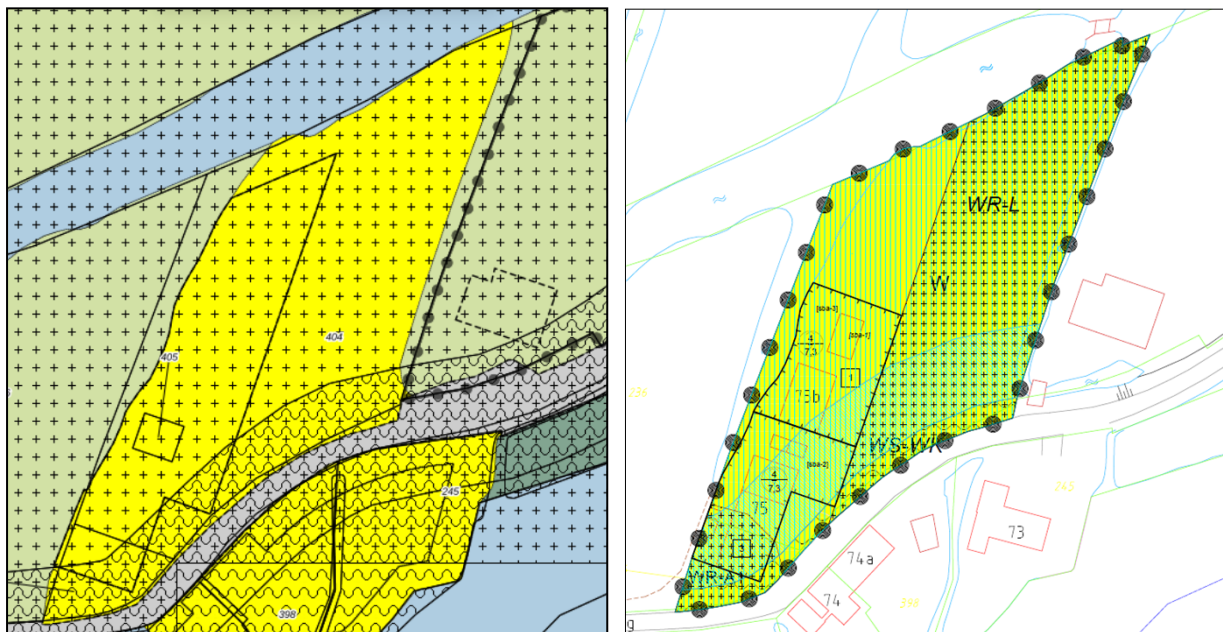


De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking aan nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Dit verzoek bestaat uit het slopen van alle schuren en de hooiberg om vervolgens een schuurwoning achter de bestaande woning te realiseren en het huidige stalgedeelte te splitsen om hier vervolgens twee nieuwe woningen (studio's) te realiseren. Hiermee ontstaan in totaal vier woningen op het perceel.

Het college heeft in november 2019 besloten om hier medewerking aan te verlenen, vanwege de kwaliteitswinst die er te behalen is. Naar aanleiding van het principebesluit

heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan voor het betreffende plangebied opgesteld. Het

onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' geeft slechts de mogelijkheid voor één woning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf' uitgewerkt welke voorziet in twee bouwvlakken binnen deze woonbestemming, één voor drie woningen (de splitsing van de bestaande woning) en één voor de nieuwe schuurwoning daarachter. Op de volgende pagina staat links een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan en recht het nieuwe bestemmingsplan.



Na het voorontwerpbestemmingsplan, waarover vooroverleg is gevoerd met de vaste overlegpartners en inspraak is verleend met belanghebbenden, is voor deze ruimtelijke ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 december 2021 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld. Daarmee worden de regels uit het nieuwe opgestelde bestemmingsplan van kracht en kan er een omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen op het perceel worden aangevraagd.

Eerdere besluiten

- De onderliggende bestemmingsplannen: bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld op 25 januari 2010), bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' (vastgesteld op 15 september 2015) en bestemmingsplan 'paraplubestemming Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels uit deze bestemmingsplannen zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen of gewijzigd;
- Het principebesluit van het college van november 2019 om medewerking te verlenen aan de realisering van vier woningen op deze locatie;
- Het besluit van het college van 14 juni 2021 om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en dit ter inzage te leggen voor inspraak en bestuurlijke vooroverleg;
- Het besluit van het college van 30 november 2021 het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en ter inzage te leggen voor zienswijzen.

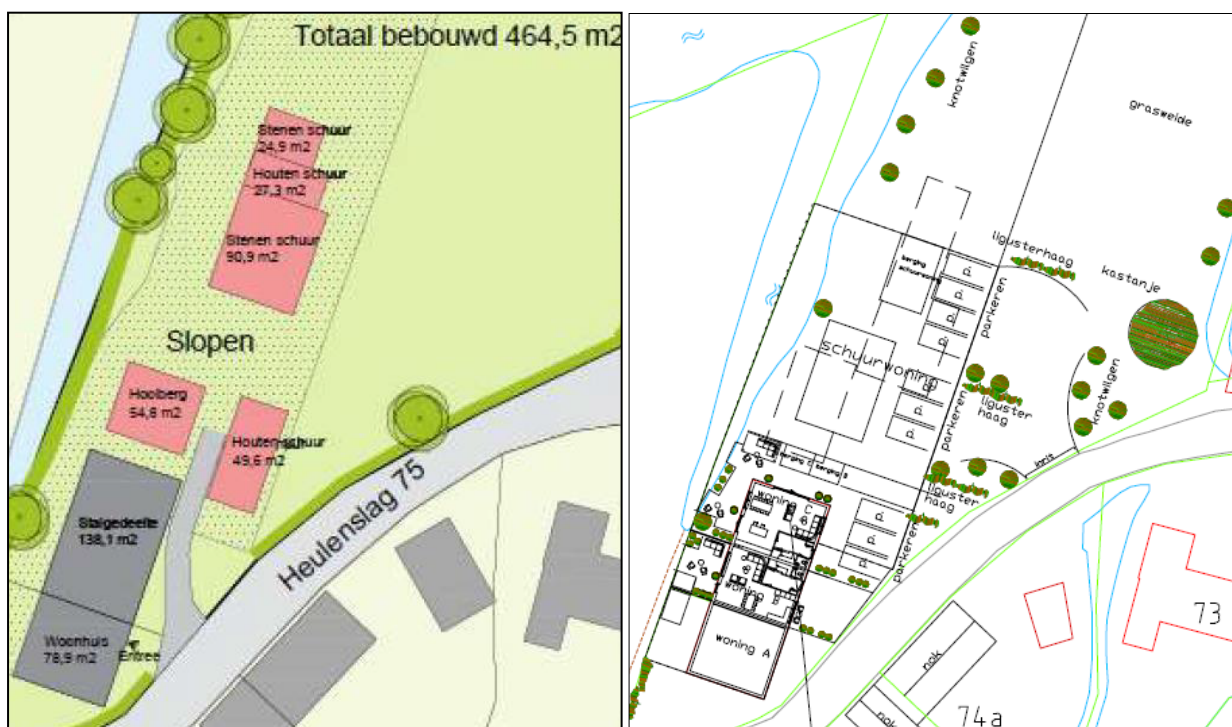
Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Heulenslag 75b in Bleskensgraaf voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De locatie oogt als een agrarisch erf, terwijl de agrarische activiteiten al zijn beëindigd. De transformatie naar in totaal vier woningen geeft een passende aanvulling op het woningaanbod met behoud van de landschappelijke kwaliteit. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de hooiberg en de schuren) met een totale oppervlakte van 248 m², het splitsen van het stalgedeelte van het boerderijgebouw in twee wooneenheden en het realiseren van een nieuwe schuurwoning. Onderstaand staat op de linker afbeelding aangegeven welke huidige bebouwing aanwezig is. Wat met een rode kleur is gemarkeerd zal worden gesloopt. Op de rechter afbeelding is een uitsnede van het inpassingsplan weergegeven. De schuurwoning wordt in het verlengde van de bestaande boerderij gesitueerd.



Door deze ruimtelijke ontwikkeling blijft de uitstraling van de boerderij behouden waarbij de verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Het bebouwingsoppervlak van het plangebied neemt af. Momenteel is er ongeveer 464 m² aan hoofd- en bijgebouwen op het perceel aanwezig. In de nieuwe situatie wordt dat ongeveer 431 m², een reductie van 33 m². Het doorzicht aan de oostkant van het perceel blijft aanwezig. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geborgd door het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken (ook vergunningsvrije bouwwerken). Bovendien voorziet het bestemmingsplan in een landschappelijk inpassingsplan waarmee het perceel op een passende wijze wordt heringericht. Dit inpassingsplan, dat is gebaseerd op de uitkomsten van een conform het Molenwaardse Kookboek uitgevoerde landschapsanalyse, voorziet voornamelijk in

erfbepanting waarmee onder meer de parkeerplaatsen aan het zicht zullen worden onttrokken. Dit landschappelijke inpassingsplan wordt als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de nieuwe bestemmingsplanregeling. In deze verplichting is ook vastgelegd dat de oude bijgebouwen moeten worden verwijderd.

1.2 Invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte

In Bleskensgraaf is er woningbehoefte. Volgens de gemeentelijke woonvisie is er in Bleskensgraaf in de periode 2020–230 een behoefte aan ongeveer 100 woningen. Voor een groot deel moet daarin voorzien worden door een nieuwe uitbreidingswijk, waarvoor de planvorming nog in een pril stadium is. Nu er op korte termijn nog geen nieuwe uitbreiding ontwikkeld wordt, is er ruimte voor plannen om in de behoefte te voorzien. De woningbehoefte gaat vooral uit naar grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters, maar ook ruimere woningen in het middeldure segment, gericht op gezinnen. De realisatie van deze ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van het toevoegen van drie extra woningen sluit aan bij deze woningbehoefte. De bestaande woning en nieuwe schuurwoning vallen in een hogere prijscategorie. De studiowoningen zijn kleine, betaalbare woningen die voorzien in de behoefte van starterswoningen, jonge doorstromers of senioren.

1.3 Overige omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling

In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de overige relevante omgevingsaspecten zoals milieu en natuur, archeologie, molenbiotoop en omliggende (bedrijfsmatige) functies. Hieruit blijkt dat deze aspecten op voorhand geen belemmering vormen voor de realisering van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de realisatie van de woningen is een aanpassing van de gemeentelijke riolering noodzakelijk. In samenspraak met de initiatiefnemer is een rioleringsplan gemaakt, waarin is opgenomen welke aanpassingen aan het riool de gemeente zal doen. In de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de initiatiefnemer het totale bedrag aan kosten (dus ook de aanpassingen die door de gemeente worden gedaan) van deze rioolaanpassing aan de gemeente zal vergoeden. Ook is in deze overeenkomst vastgelegd dat er op een strook van 3 meter breed is belast met erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeente zodat het riool bereikbaar blijft.

1.4 Er zijn geen aanleidingen om wijzigen door te voeren of om af te zien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Op het voorontwerpbestemmingsplan dat vanaf 23 juni 2021 voor zes weken ter inzage heeft gelegen was er een inspraakreactie ingediend door omwonenden, waarin de zorg werd geuit dat de locatie bewoond zou kunnen worden door meerdere personen die een woning delen zonder onderling verbonden te zijn of een gezin vormen, wat nadelig is voor het aantal voertuigbewegingen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels aangescherpt zodat de woningen alleen bewoond mogen worden door één huishouden waar sprake is van een onderlinge verbondenheid (lees: gezin). Dit is in lijn met het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' wat kort hierna (namelijk op 16 juli 2021) in procedure is gebracht en inmiddels onherroepelijk in werking is.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Dat is een indicatie dat de eerder gemaakte reacties goed zijn verwerkt. Daarmee zijn er geen aanleidingen om wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan door te voeren of om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 1, waarbij de Legesverordening wordt gebruikt voor het bepalen van de exploitatiekosten die verhaald worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorontwerp is bekendgemaakt aan vooroverlegpartners en omgeving. De reacties die hierop zijn ingekomen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is vervolgens gepubliceerd en weer bekend gemaakt. Het feit dat er nadien geen zienswijzen meer zijn ingediend is een indicatie dat de eerder gemaakte reacties goed zijn verwerkt.

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 verleend voor de bouw van de woningen.

Bijlagen

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf'

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf'

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf'

Bijlage 4: Bijlagen bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf':

Toelichting bijlage 1: Situatietekening/inpassingsplan

Toelichting bijlage 2: Digitale Watertoets

Toelichting bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Toelichting bijlage 4: Ecologische quickscan



Toelichting bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Toelichting bijlage 6: Archeologisch onderzoek
Toelichting bijlage 7: Aanvullend kerkuilonderzoek
Toelichting bijlage 8: Nota Inspraak en Overleg



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf'
Zaaknummer : 1130532
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Heulenslag 75B, Bleskensgraaf' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPheulenslag75bBLG-VG01) ongewijzigd vast te stellen, waarbij het bouwvlak van de woonbestemming van het plangebied wordt gesplitst voor de realisatie van 4 woningen;
2. 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 8 maart 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

