

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijs-West 2-4'
Zaaknummer	:	1098097
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:.

1. Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijs-West 2-4' (idn: NL.IMRO.1978.BPgraafdijskw4ML-VG01) vast te stellen; het plan voorziet in:
 - Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'
 - Het realiseren van een kantoor aan huis (250 m2) in het achterhuis van de monumentale boerderij.
 - De realisatie van een nieuwe woning (max. 600 m3) ten oosten van de huidige boerderij
 - De realisatie van een schuurwoning in de bestaande historische schuur ten zuiden van de boerderij.
 - De sloop van een schuur (157 m2) en verwijdering van het bouwvlak van het agrarisch perceel ten zuiden van het plangebied
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Voorliggend plan aan Graafdijs-West 2-4 te Molenaarsgraaf omvat de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar een woonbestemming, het mogelijk maken van een kantoor aan huis (250 m2) in het achterhuis van de monumentale boerderij. De woning in het voorhuis blijft ongewijzigd. Er wordt een nieuwe woning ten oosten van de boerderij toegevoegd, waarbij de vergunningsvrije meter zijn genomen in de woning. Een schuurwoning wordt mogelijk in de bestaande schuur met cultuurhistorische waarde ten zuiden van de boerderij. Tot slot wordt een schuur (157 m2) gesaneerd en het agrarisch bouwvlak ten zuiden van het plangebied – over de wetting – komt te vervallen. Dit plan is strijd met de huidige bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het principebesluit van 8 september 2020, om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging.
- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Beoogd effect

Voorzien in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en invulling geven aan de woonbehoefte in de gemeente.



Afb.1 Huidig bestemmingsplan



Afb.2 Nieuw bestemmingsplan



Afb.3 Nieuwe situatie

Argumenten

1.1 De monumentale boerderij wordt duurzaam in stand gehouden

De monumentale boerderij is reeds gesplitst in twee woningen. Door de (Rijks)monumentale status van de boerderij is het lastiger om een goede invulling te geven en om de ruimte optimaal te benutten. Door de splitsing van de woonboerderij in een woning en kantoor aan huis wordt er een duurzame invulling aan gegeven, en wordt het behoud en onderhoud van het Rijksmonument gewaarborgd. De omvorming van de rietgedekte schuur (met cultuurhistorische waarde) ten zuiden van de boerderij naar een woning, wordt mogelijk door één woonstip uit de voorzijde van de bestaande boerderij hiervoor in te zetten. Door de toekenning van de woonfunctie aan de schuur is het behoud en onderhoud gewaarborgd.

1.2 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

In Molenaarsgraaf is vraag naar verschillende woningtypen. Dit initiatief draagt bij aan de woningvraag voor de kern Molenaarsgraaf.

1.3 Agrarisch bouwvlak over de wetering verdwijnt

Met het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf en bebouwing aan de overzijde van de wetering uitgesloten. Tevens wordt hiermee gecompenseerd voor de extra bebouwing in het plangebied. De agrarische bestemming ter plaatse blijft ongewijzigd.

1.4 Het rioleringsplan is gereed en goedgekeurd

Door de toevoeging van de woning en het toestaan van een kantoor aan huis op de locatie, vinder er extra lozingen plaats op de bestaande riolering. In de raadsinformatiebrief over ter inzage legging van het voorontwerp werd het rioleringsplan als kanttekening genoemd. Dit rioolplan werd als voorwaarde gesteld bij het principebesluit. Het plan is gereed, beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

1.5 Het plan heeft draagvlak in de omgeving

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming, waarop positief gereageerd werd. Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak en zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



3.1 De gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Voorliggend plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan in procedure worden gebracht.

Kanttekeningen

N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPgraafdijskw4ML-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 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijskw4ML-VG01'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijskw4ML-VG01'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijskw4ML-VG01'
- bijlage 4: Bijlage regels bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijskw4ML-VG01'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 2-4'
Zaaknummer : 1098097
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 2-4' (idn: NL.IMRO.1978.BPggraafdiwk4ML-VG01) vast te stellen; het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' het realiseren van een kantoor aan huis (250 m2) in het achterhuis van de monumentale boerderij. Er wordt een nieuwe woning (max. 600 m3) ten oosten van de huidige boerderij gerealiseerd en een schuurwoning in de bestaande historische schuur ten zuiden van de boerderij. Ook wordt een schuur (157 m2) gesloopt en het bouwvlak van het agrarisch perceel ten zuiden van het plangebied verwijderd.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 01 juni 2021

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

