

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13'
Zaaknummer	: 1115939
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13', dat voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar 'Wonen', het splitsen van de woonboerderij in twee woningen, het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning en de sloop van voormalige agrarische bebouwing, vast te stellen.
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. 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 Graafdijk-west 13 in Molenaarsgraaf is een agrarische bedrijfslocatie. De agrarische activiteiten zijn geruime tijd beëindigd en de boerderij wordt gebruikt als burgerwoning. De boerderij en de schuren zijn in een slechte bouwkundige staat.

De ontwikkeling bestaat uit het splitsen van het cultuurhistorische boerderijgebouw in twee woningen. Waarbij de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Verder is het plan het agrarische bouwvlak (voor en achter de wetering) te verwijderen, het slopen van de voormalige agrarische opstallen (in totaal ca. 865 m²) en het wegnemen van verharding (ca. 600 m²) om hiervoor een duurzame vrijstaande woning te realiseren op het achtererf.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij de boerderij een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft. De boerderij heeft deze aanduiding omdat het in 2008 aangewezen is als gemeentelijk monument.

Woonvisie 2020–2024 Molenlanden

De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld. Hierin staat beschreven dat er voor de kern Molenaarsgraaf/Brandwijk behoefte is aan goedkopere en middeldure woningen. Ook zal het aantal oudere huishoudens de komende jaren toenemen. Waarmee een uitbreiding van het aantal levensloopbestendig gewenst is.

Het plan voorziet niet in het gewenste segment, daarom is het van belang dat de woning in de te splitsen boerderij daadwerkelijk levensloopbestendig uitgevoerd wordt.

Principebesluit

Op 20 april 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (KIZS 1099657).

Ontwerp bestemmingsplan

Op 10 mei 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en een toekomstbestendige situatie.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Bij het splitsen van de woning en het realiseren van een vrijstaande woning wordt de bestaande verouderde bebouwing verwijderd. De nieuwe situatie sluit meer aan bij de uitstraling van het lint. Hiernaast wordt het bouwvlak over de wetering verwijderd. De uitstraling van het landschap wordt hiermee in de toekomst geborgd.

1.2 Er wordt gecompenseerd door 865 m² aan agrarische opstallen te slopen en er wordt verharding verwijderd evenals het bouwvlak over de wetering.

Op basis van de ruimte voor ruimte regeling wordt er voor de sloop van 1000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing één woning toegekend. In dit geval wordt de 865 m² aan bebouwing aangevuld met de verharding en het bouwvlak. Hierdoor wordt er voldoende gecompenseerd.

1.3 Het plan sluit aan bij de woningbehoefte.

Bij het splitsen van de boerderij worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Deze woningen sluiten aan bij de woonbehoefte in de Molenaarsgraaf. De vrijstaande woning wordt gerealiseerd voor bewoning door de initiatiefnemer en voorziet daarmee in specifieke vraag.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 18 mei tot en met 29 juni 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd' is.

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst (bijlage 2) voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Rioolcapaciteit in deze streng is een knelpunt.

De aansluiting van de woningen zorgt voor meer belasting op het riool waarbij de capaciteit al onder druk staat. De twee woningen in de boerderij kunnen op het riool worden aangesloten. Dit komt doordat het splitsen van de boerderij na het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' binnenplans mogelijk is. Dit geldt niet voor de vrijstaande woning. De betreffende rioolstreng maakt onderdeel uit van het voorstel waarop in juli 2022 door de gemeenteraad is besloten. In dit verband worden momenteel verschillende scenario's in beeld gebracht om de rioleringscapaciteit te vergroten.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de vrijstaande woning over 2 á 3 jaar te willen bouwen. Het risico kan zich voordoen dat de woning gebouwd wordt op het moment dat de rioleringscapaciteit nog niet vergroot is. Daarom is er uitvoerig overleg geweest met het waterschap over een alternatieve oplossing. Het waterschap heeft in een overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en een gespecialiseerd bedrijf aangegeven mee te willen denken in een oplossing. Hierover is nog geen overeenstemming. Met een door het waterschap gedragen alternatief wordt het eerder omschreven risico wegenomen. Om dit te borgen is over de alternatieve sanitatie van de vrijstaande woning een passage opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Extra uitleg bij de kosten

Geen

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 aangevraagd.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13' bestaande uit:
 - Toelichting;
 - Regels;
 - Verbeelding;
 - Bijlagen,
2. Anterieure Overeenkomst 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13' (reeds tweezijdig ondertekend).



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 13'
Zaaknummer : 1148852Arco
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13', dat voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar 'Wonen', het splitsen van de woonboerderij in twee woningen, het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning en de sloop van voormalige agrarische bebouwing, vast te stellen.
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. 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 20 september 2022.

Marjolein Teunissen
Griffier

Theo Segers
Voorzitter

