

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70'
Zaaknummer	: 1210472
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

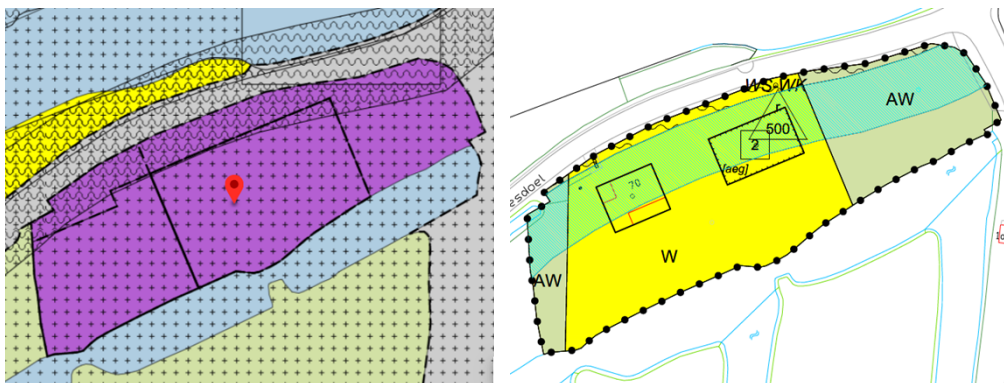
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de 'Nota van zienswijzen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70', dat voorziet in de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de verharding van het transportbedrijf, het omzetten van de bedrijfs- naar burgerwoning en de bouw van een twee-onder-een-kap op het perceel Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf, ongewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. 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 Abbekesdoel 70 in Bleskensgraaf betreft een bedrijfsperceel met één bedrijfswoning en loods. Het perceel is gelegen in een lint langs de Graafstroom en buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan is om de bedrijfswoning om zetten naar burgenwoningen en op de plaats van de loods een levensloop twee onder een kapwoning te realiseren.



Geldend bestemmingsplan links en wijziging rechts

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3e herziening'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. In het bestemmingsplan is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' uitsluitend opgenomen op het westelijke plandeel. Op dit gedeelte van het perceel waar ook de bedrijfswoning staat kan een transportbedrijf zich vestigen. De bebouwing ter plaatse van de aanduiding is beperkt tot de bestaande bebouwing. Omdat op het oostelijke plandeel de aanduiding ontbreekt, kan hier binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing worden opgericht en zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 2, de bebouwing op het perceel is in het bestemmingsplan beperkt tot de bestaande bebouwing.

Ontwerp bestemmingsplan

Op 19 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Hierop is door een omwonende een zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de transformatie van het transportbedrijf naar een woongebied met versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig ingediend

Door een omwonende is tijdig een zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen bevat met name vragen over de positie van het bouwvlak ten opzichte van het perceel en het zicht hierop vanuit het buurperceel.

1.2 De zienswijze wordt in de nota van een antwoord voorzien

In de nota wordt ingegaan op alle punten uit de zienswijzen. Met het ontwerp van de plankaart wordt rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur en met de groene inpassing wordt al rekening gehouden met privacy. Daarom is er naar aanleiding van de zienswijze geen wijziging in het bestemmingplan zijn doorgevoerd

2.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit

Met het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70', wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 18 april 2022. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 2.1.1 Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie zoals bij behandeling van het principeverzoek is getoetst;
- 2.1.2 Het plangebied ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), echter is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waardoor het plan in lijn is met het provinciaal beleid;



- 2.1.3 De sloop van 200 m² is onder de norm van 1000 m², echter is geconcludeerd dat door de transformatie van het transportbedrijf naar een woonfunctie en het verbeteren van de verkeersveiligheid (bestaande in- en uitrit Vlietweg) per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- 2.1.4 Het plan ligt aan een overbelast prioritaire rioolstreng. De aansluiting van het plan op het rioleringsnetwerk is voor dit bestemmingsplan uitvoerbaar en geborgd op basis van het raadsbesluit van 7 juli 2022. Toen is bepaald dat 'eerst de 7 prioritaire strengen waar de in procedure zijnde bouwplannen en het gemeentelijk beleid om voorrang vragen worden aangepakt'. Hierbij is rekening gehouden met voorliggend plan.

2.2 Het plan is ruimtelijk inpasbaar en gaat uit van een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke inpasbaar is geborgd doordat vanuit het straatbeeld aan de rechterzijde voldoende ruimte overblijft tot de te behouden bedrijfswoning (burgerwoning). Aan de linkerzijde ontstaan zichtlijnen naar het achterliggende polderlandschap.



In de toelichting van het bestemmingsplan is de goede ruimtelijke ordening onderbouwd en beoordeeld.

2.3 Het plan past niet binnen bestemmingsplan maar externe partners zijn positief

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat een bestemmingsplan is opgesteld. De omwonenden zijn persoonlijk geïnformeerd over de plannen, daarom wordt direct gestart met het ontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp wordt overgeslagen. Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben daarbij reeds positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Participatie met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden

De bewoners van de direct aangrenzende woningen zijn geïnformeerd over het bestemmingsplan voorafgaand aan de terinzagelegging. Dit is inzichtelijk gemaakt in een participatieverslag dat wij hebben ontvangen en ook in paragraaf 1.4 van de toelichting.

2.5 Voor de hogere geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï is een hogere grenswaarde vastgesteld.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is gebleken dat de geluidbelasting voor de te realiseren twee-onder-een-kap woning met 52 dB hoger is dan volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn de 'Beleidsregels Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening 2020 Molenlanden' opgesteld. De woning beschikt ter plaatse van de zuidgevel over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte, waarmee aan dit beleid wordt voldaan. Een ontwerpbesluit Hogere waarden geluidhinder heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft vervolgens een vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder vastgesteld. Dit besluit wordt tegelijkertijd met uw vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekendgemaakt.

3.1 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.

4.1 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 voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

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 geborgd. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 2. Hierbij zijn de leges niet toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten. Daarom is op basis van de Nota Kostenverhaal een berekening van de kosten van de procedure gemaakt. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Vervolgstappen en communicatie

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

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Nota van Zienswijzen Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70;
2. Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70' bestaande uit:
 - a. Verbeelding;



- b. Regels;
- c. Toelichting;
- d. Bijlagen.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70'
Zaaknummer : 1210472
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de 'Nota van zienswijzen' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 70', dat voorziet in de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de verharding van het transportbedrijf, het omzetten van de bedrijfs- naar burgerwoning en de bouw van een twee-onder-een-kap op het perceel Abbekesdoel 70 te Bleskensgraaf, ongewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. 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 28 mei 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

