

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
Zaaknummer	:	1219842
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Marc Krijgsman

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28';
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'(idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Agrarisch met waarden';
 - b. toevoegen van één levensloopbestendige woning van maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen ten oosten van de bestaande boerderij;
 - c. splitsen van de bestaande boerderij in twee wooneenheden;
 - d. toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' aan de bestemming 'Wonen';
 - e. verwijderen van het met Heulenslag 28 gekoppelde agrarische bouwvlak;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geregeld.

Inleiding

Voor de locatie Heulenslag 28 te Bleskensgraaf is bestemmingswijziging gevraagd. Op deze locatie staat een groot, gemeentelijk monumentale boerderij met aan de oost- en westzijde agrarische opstallen (zie luchtfoto uit 2020 op volgende bladzijde, plangebied rood omkaderd). De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds jaren geleden beëindigd. De initiatiefnemer, de eigenaar van het perceel, is voornemens om de monumentale boerderij te splitsen in twee woningen, de agrarische opstallen van ca 590 m² te slopen, en één vrijstaande levensloopbestendige woning op de locatie van de te verwijderen schuur aan de oostzijde te realiseren.

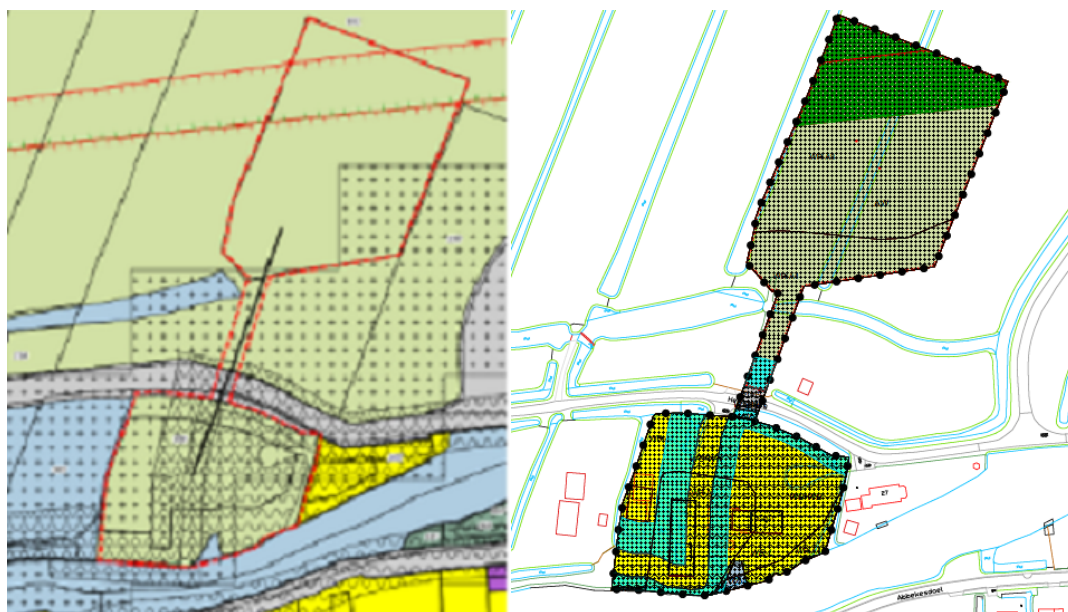
Het college heeft op 8 september 2020 besloten hier in principe medewerking aan te verlenen aangezien het kans biedt op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als voorwaarden hieraan is bepaald dat het agrarisch bouwvlak aan de noordkant van de boerderij, dat op basis van het bestemmingsplan in relatie staat met de boerderij wordt verwijderd en dat een

dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' wordt toegevoegd om bijgebouwen gereguleerd toe te staan. Het saneren van de agrarische bebouwing aan het cultuurhistorisch lint langs de Alblas creëert openheid. Tevens blijft, door verwijderen van het bouwvlak ten noorden over de Heulenslag, het zicht naar het polderlandschap (richting de Donkse Laagten) behouden.

Onderstaand een luchtfoto met rood omkaderd het plangebied.



Onderstaand is links een uitsnede van het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' afgebeeld en rechts de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan.



Na vooroverleg met overlegpartners (ex art. 3.1.1 Bro) heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 31 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen

ingediend. Op basis van de Nota Zienswijzen (bijlage 6) zijn deze beantwoord. Naar aanleiding hiervan zijn een aantal punten op de 'Verbeelding' (plankaart), 'Regels' en de 'Toelichting' aangepast. Tevens zijn er ambtshalve aanpassingen. De aanpassingen zijn niet zodanig dat de ruimtelijke opzet van het plan wordt gewijzigd en is geen aanleiding is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan valt onder de kaderstellende rol van de raad. Na publicatie en inwerkingtreding van dit plan kan er omgevingsvergunning voor de nieuw te realiseren bebouwing worden aangevraagd.

Eerdere besluiten

- De onderliggende bestemmingsplannen: bestemmingsplan "Buitengebied Graafstroom"(vastgesteld 25 januari 2010), bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening'(vastgesteld op 15 september 2015) en bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018). De regels uit deze bestemmingsplannen zijn in het nieuwe bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' opgenomen of gewijzigd.
- 8 september 2020: Het principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan bovengenoemd plan.
- 24 mei 2022: Collegebesluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28' vast te stellen en vrij te geven voor zienswijzen.
- 19 december 2023; Raadsbesluit vaststelling 'Gewijzigd beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB-Beleid). Dit beleid geldt niet voor initiatieven zoals het onderhavige plan waarvoor reeds afspraken gemaakt zijn vanwege het principebesluit van 8 september 2020.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. In de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid is bepaald dat indien een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het oude recht, waaronder de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is.

Vertraging in de bestemmingsplanprocedure

De procedure van het bestemmingsplan is vertraagd. Aanvankelijk was de riolering een knelpunt vanwege overbelasting van de drukriolering ter plaatse. Door de toevoeging van 2 extra woningen zijn er daardoor extra kosten voor de gemeente. In het raadsbesluit 'Rioolproblematiek linten Molenlanden' van 7 juli 2022 is aangegeven dat hiervoor budget ter beschikking zal worden gesteld. Zie ook kanttekening 1.2.

Daarna is de procedure vertraagd vanwege een zienswijze over het verwijderen van het (gekoppelde) bouwvlak aan de overzijde van de Heulenslag. De eigenaar van dit agrarische perceel wil hierop agrarische bebouwing realiseren dat niet in relatie staat tot de boerderij Heulenslag 28. Een vergunningsaanvraag voor de realisering van een wagenberging en



rundveestal is vanwege het niet aanleveren van aanvullende stukken buiten behandeling gesteld. Hierover loopt een juridische procedure bij de rechtbank. Om de vaststelling van het bestemmingsplan niet langer afhankelijk te laten zijn op de afloop van deze procedure is nader juridisch advies gevraagd. Uit dit advies blijkt dat het college wordt ondersteund in haar standpunt dat alleen de eigenaar van de boerderij Heulenslag 28, waar het bouwvlak mee in relatie staat, bouwrechten heeft en dat hij middels dit bestemmingsplan deze rechten kan inleveren (zie ook bijlage 6, zienswijze 2c). Naar aanleiding van dit advies is de bestemmingsplanprocedure voortgezet.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorstel is een nieuw planologisch kader voor het plangebied. Doel is te voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1. De twee ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geven aanpassingen maar geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan

Gedurende de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zien op de volgende aspecten:

A. Participatie.

Op basis van de participatie verordening, Gemeente Molenlanden geldt er een inspanningsverplichting. Naast kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente heeft initiatiefnemer bewoners met zicht op de locatie geïnformeerd. Hiermee is aan deze verplichting voldaan. Het bereiken van overeenstemming met belanghebbenden is geen voorwaarde van participatie.

Naar aanleiding van deze zienswijze is de Toelichting, paragraaf 1.6 aangepast.

B. Waarborgen bescherming cultuurhistorie, betrekken van de Adviescie. Omgevingskwaliteit. De functieaanduiding; 'Cultuurhistorische waarden' ter plaatse van de boerderij verplicht dat bij het wijzigingen van boerderij een omgevingsvergunning nodig is met advies van de Adviescie. Omgevingskwaliteit. Zo'n vergunningplicht geldt ook op basis van de 'Verordening erfgoed Molenlanden 2023 en art 22.2 van het Omgevingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijze is aan de regels art 6.2.6 toegevoegd. Dit artikel verplicht om advies te vragen aan de Adviescie. Omgevingskwaliteit bij aanvragen voor: splitsen van de boerderij, slopen van agrarische bijgebouwen, bouwen van de nieuwe levensloopbestendige woning en het bouwen van bijbehorende bebouwing.

C. Ruimte voor ruimte, strijd met de omgevingsverordening Zuid-Holland

Op basis van de van kracht zijnde Omgevingsverordening Zuid-Holland geldt de provinciale ruimte-voor ruimte regeling niet meer. Deze is vervangen voor Ruimtelijke kwaliteitsregels, paragraaf 6.2.2, artikel 6.9. van de verordening.



Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 3.2.2 van de Toelichting uitgebreid. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is aan de Omgevingsverordening.

D. Vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

Aangegeven is dat het ontwerpplan vergunningsvrije bebouwing mogelijk maakt, wat bij een gemeentelijk monument niet zou mogen.

Naar aanleiding van de zienswijze is de dubbelbestemming ‘waarde-Landschap’ uitgebreid over de gehele bestemming ‘wonen’ zodat vergunningsvrije bebouwing daar niet is toegestaan. Daarnaast is art. 6.2.3 lid e toegevoegd en art. 11.2 aangepast. Hierdoor is bijbehorende bebouwing uitsluitend binnen de contouren van de bestaande bebouwing toegestaan.

E. Eerder een ‘concreet’ bouwplan ingediend

Zoals eerder vermeld is door een zienswijze indiener een bouwplan ingediend voor de agrarische grond ten noorden van de Heulenslag 28. Het college is van mening dat uitsluitend de eigenaar van de boerderij Heulenslag 28 daar (onder voorwaarden) een bouwrecht heeft. Bij het ingediende bouwplan was, ook na verzoek daartoe, geen ruimtelijke onderbouw aangeleverd. Het bouwplan is vervolgens niet in behandeling genomen en is hierdoor geen concreet bouwplan.

De zienswijze heeft niet tot wijzigingen van het plan geleid.

F. Uitgevoerde stikstof berekening onvoldoende

Aangegeven is dat de stikstofberekening onvoldoende zou zijn.

De uitgangspunten op basis van de stikstofberekening acht het college reel en aannemelijk. Vanwege het tijdsverloop is een nieuw onderzoek stikstofdepositie opgesteld. Op basis van dit onderzoek wordt ook geconcludeerd dat het initiatief geen significante gevolgen heeft voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Tevens hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Voor de nadere inhoud van alle wijzigingen wordt u verwezen naar Bijlage 6, Nota van wijzigingen, paragraaf 3.

Op hoofdlijnen gaat het bij de ambtshalve wijzigingen om de volgende aspecten:

- Aanpassing Agrarische bebouwing in de regels, art. 3.2.3. Voor de duidelijkheid is toegevoegd dat zonder bouwvlak bebouwing niet is toegestaan. In het ontwerp was dit alleen kenbaar door het ontbreken van de bouwregels.
- Art 1. Het begrip ‘bijbehorende bouwwerken’ is toegevoegd in de regels en vervangt het begrip ‘bijgebouw’. In de regels zijn ‘bijgebouwen’ en ‘bijgebouwen en overkappingen’ gewijzigd naar ‘bijbehorende bouwwerken’;
- Artikel 6.2.5 lid b bepaalde dat vergunde gebouwen teruggebouwd mogen worden na sloop. Dit is echter niet wenselijk omdat dit plan is gestoeld op een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de sloop van de gebouwen daar onderdeel van uitmaken. Daarom is dit lid geschrapt. Daarnaast is een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen in artikel 6.4.2 waarin is geregeld dat alle gebouwen, op de monumentale woonboerderij na, gesloopt moeten worden.
- Artikel 6.2.2 lid d en e zijn samengevoegd door deze twee leden te wijzigen naar één lid: “d. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid c geldt dat de maximaal toegestane inhoud van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’, de bestaande inhoud van de woning zoals aanwezig ten



tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt;”. Deze formulering is duidelijker. Daarnaast is in §2.2.1 tekstueel opgenomen dat de maximale toegestane inhoudsmaat voor de woningen in de monumentale boerderij niet gelden, hier geldt de bestaande inhoud als maximum;

- De maximale bouwhoogte is aangepast naar 2 meter in artikel 3.2.2;
- Art 3, Dit plan voorziet in het verwijderen van het agrarisch bouwvlak om een vestiging van een agrarisch bedrijf uit te sluiten. Het is echter niet de bedoeling om andere mogelijkheden te verwijderen. Deze mogelijkheden zijn toegevoegd:
- Enkele tekstuele toevoegingen in de toelichting, zoals een beschrijving van het noordelijk bouwvlak in relatie tot het zuidelijk bouwvlak in §2.2.1 van deze toelichting en tekstuele aanpassingen in §2.2.3. Daarnaast is §4.5 tekstueel uitgebreid.

Dit alles geeft aanleiding tot een gewijzigd vaststelling van het bestemmingsplan, maar is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Met de aanpassingen en aanscherpingen is getracht reclamanten – waar mogelijk – tegemoet te komen. Genoemde wijzigingen / aanpassingen van Verbeelding, Regels en Toelichting zijn in lijn met de planopzet en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De aanpassingen zijn niet zodanig dat het een wezenlijk ander bestemmingsplan tot gevolg heeft. Voor de nadere inhoud van de Nota van Zienswijzen, wordt u verwezen naar bijlage 6.

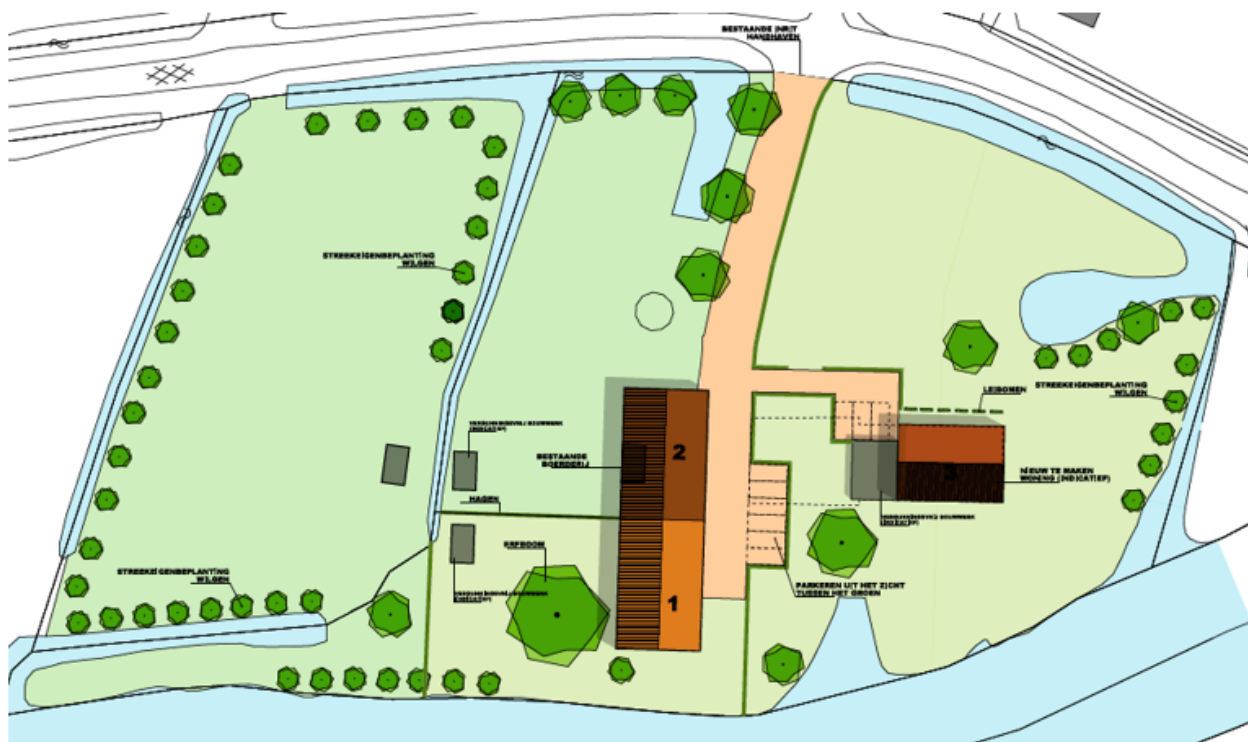
2.1 Het plan geeft invulling aan een goede ruimtelijke kwaliteit

Het plan voorziet in sloop van agrarische opstallen van ca 590 m² en het, met de boerderij gekoppelde agrarisch bouwvlak vervalt. De gemeentelijk monumentale boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en één levensloopbestendige woning, ondergeschikt aan de boerderij, mag worden teruggebouwd op de locatie van de voormalige opstallen. De agrarische opstallen (veestal/ wagenschuur) bevinden zich in verouderde staat en maken geen onderdeel uit van de monumentale status. Met de splitsing van het monumentale pand in twee wooneenheden is de instandhouding hiervan beter geborgd. Daarnaast leent splitsing zich ook beter in verband de relatief grote inhoudsmaat van de totale boerderij.

Door verwijdering van het agrarisch gekoppelde bouwvlak wordt nieuwvesting van een volwaardig agrarisch bedrijf ten noorden van Heulenslag uitgesloten. In de huidige situatie is dit een open perceel zonder bebouwing met doorzicht naar het polderlandschap naar de Donkse Laagten (Natura 2000-gebied).

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de bestaande woonboerderij en de levensloopbestendige woning, ondergeschikt aan de boerderij als zgn. schuurwoning, blijft behouden en wordt geborgd door middel van de dubbelbestemming ‘Waarde-Landschap’. Hierdoor is vergunningsvrij bouwen niet toegestaan en worden bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan en uitsluitend binnen een daartoe opgenomen aanduiding. Het perceel is landschappelijk ingepast, zie tekening hieronder. Op basis hiervan blijft de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Op basis van de aanpassing worden langs de toegangsweg streekeigen wilgen en hagen geplant en voor de nieuwe woning komt een rij leibomen.





2.2 De gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit wordt betrokken bij de vergunningsprocedure

Vanwege de gemeentelijke monumentale status van de bestaande woonboerderij is een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen dat de adviescommissie omgevingskwaliteit betrokken dient te worden bij de omgevingsvergunningsprocedure voor splitsing van de gemeentelijk monumentale boerderij, sanering van de schuren, het realiseren van de nieuwe levensloopbestendige schuurwoning en realisatie van bijbehorende bebouwing. Zodoende blijft de cultureel historische waarde in stand en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

2.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave voor de kern Bleskensgraaf

De woningbehoefte in Bleskensgraaf gaat vooral naar grondgebonden koopwoningen en in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters (tot €250.000), maar ook ruimere woningen in het segment tussen €250.000–€450.000 gericht op gezinnen. Aan grondgebonden woningen in het duurdere segment is beperkte behoefte. De levensloopbestendige woning sluit aan bij de woonvisie. De twee wooneenheden in de monumentale boerderij passen hier minder goed in, echter wordt door splitsing de waarde beperkt en wordt de instandhouding van de woonboerderij beter geborgd. Daarbij kan het plan helpen de doorstroming op gang te brengen als de woningen verkocht worden aan inwoners van het dorp die op hun beurt weer hun woning verkopen dat wel het lagere segment heeft.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu. Daarbij kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER) is om die reden niet nodig. Verder is in de Toelichting van het

bestemmingsplan een verantwoording opgenomen over de overige relevante omgevingsaspecten zoals milieu en natuur, veiligheid, bodem, archeologie en omliggende agrarisch (bedrijfsmatige) functies. Hieruit blijkt dat deze aspecten op voorhand geen belemmering vormen voor de beoogde bouw en het gebruik van de nieuwe woning.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd conform Nota Kostenverhaal

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over o.a. het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is aan de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan.

Kanttkening

1.1 Afgeweken wordt van de voormalige Ruimte-voor-Ruimte-regeling

Conform de voormalige Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Zuid-Holland mag bij sloop van 1.000 m² aan agrarische opstallen één woning worden teruggebouwd. Dit plan – sloopt 590 m² aan agrarische opstallen – is een uitzondering op deze vuistregel die nog altijd gemeente breed gehanteerd wordt. Met de sloop van de agrarische opstallen, het weghalen van het agrarisch gekoppelde bouwvlak waardoor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf aan de noordzijde van Heulenslag wordt uitgesloten, en betere instandhouding van de monumentale boerderij door splitsing, is er dermate sprake van verbetering en borging van de ruimtelijke kwaliteit dat een uitzondering op de norm aanvaardbaar is.

1.2 Het plan ligt aan een overbelast prioritaire rioolstreng

Het plangebied ligt aan de rioolstreng Abbekesdoel-Heulenslag in Bleskensgraaf. Dit is een drukriolering die overbelast is en aangemerkt als prioritaire rioolstreng. Bij het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen geeft dit plan de mogelijkheid om twee extra woningen op een overbelast rioolstelsel aan te sluiten. Voorliggend voorstel is in lijn met de uitgangspunten van het raadsbesluit 'Rioolproblematiek linten Molenlanden' van 7 juli 2022 waarin is aangegeven dat hiervoor budget ter beschikking zal worden gesteld.

Extra uitleg bij de kosten

De kosten voor eventuele aansluiting en aanleg van een nieuw drukrioleringssysteem (inclusief de benodigde voedingskabels) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-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 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
- Bijlage 2 Bijlagen bij bestemmingsplantoelichting 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
- Bijlage 3 Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
- Bijlage 4 Bijlage bij bestemmingsplanregels 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
- Bijlage 5 Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
- Bijlage 6 Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'
Zaaknummer : 1219842
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28';
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 28'(idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslag28BKG-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Agrarisch met waarden';
 - b. toevoegen van één levensloopbestendige woning van maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen ten oosten van de bestaande boerderij;
 - c. splitsen van de bestaande boerderij in twee wooneenheden;
 - d. toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' aan de bestemming 'Wonen';
 - e. verwijderen van het met Heulenslag 28 gekoppelde agrarische bouwvlak;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 10 december 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers



