

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Ottoland, A 81'
Zaaknummer	:	1064285
Portefeuillehouder	:	wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Lida Bode

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. De zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, A 81' is ingediend ontvankelijk te verklaren;
2. Dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen en de zienswijze te beantwoorden conform de bijgevoegde nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81', waarbij op het deel voor de wetering 18 woningen worden gerealiseerd en de twee bestaande agrarische wooneenheden worden omgevormd naar wonen, waarbij op het deel achter de wetering een agrarische bedrijf met bijbehorende agrarische bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt, met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG01, vast te stellen als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

In het dorp Ottoland is sprake van (concrete) woningbehoefte. Om in te spelen op deze woningbehoefte is de voormalige gemeente Molenwaard op zoek gegaan naar geschikte woningbouwlocaties. Hierbij is de gemeente terecht gekomen bij onder andere het perceel A 81 te Ottoland. Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing, op korte afstand van een van de woonbuurten. De woningbouwontwikkeling vindt plaats op een agrarisch, bebouwd perceel. Het huidige agrarische bedrijf heeft omschakeling naar een andere agrarisch tak en modernisering nodig. De boerderij 'de Notenhoeve' heeft geen monumentale

status, maar is wel als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt, waardoor het wenselijk is om het pand te behouden.

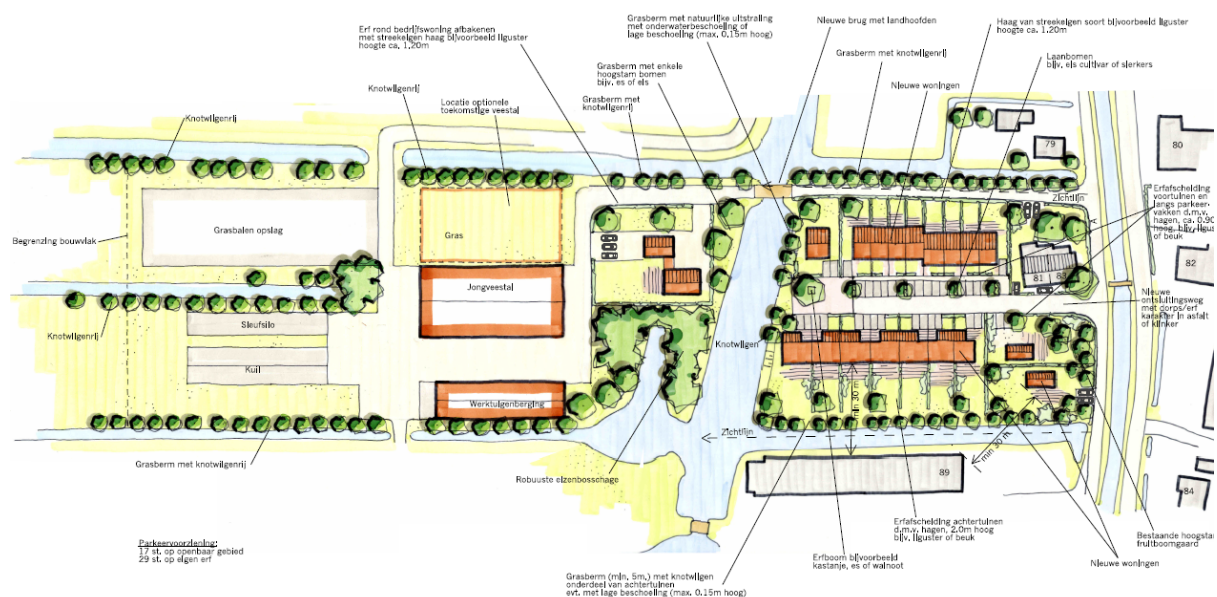
Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het plan waarmee 20 woningen worden gerealiseerd en het agrarisch bedrijf naar over de wetering wordt verplaatst. Hiervoor is een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het is een bevoegdheid van uw raad om te besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Belang

Het is aan uw raad om een afweging te maken tussen maatschappelijke belangen zoals de woningbehoefte, landschappelijke waarden, de wens van initiatiefnemer om het agrarische bedrijf te moderniseren en ter plaatse voort te zetten en de belangen van derden.

Centrale vraag

Is uw raad van mening dat in het voorliggende bestemmingsplan een goede afweging is gemaakt en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening? Indien dat het geval is, kan het bestemmingsplan door uw raad worden vastgesteld.



Afbeelding: tekening van het plan voor de A 81, Ottoland, met daarin de woonbebauwing en een zo goed mogelijke inschatting van hoe het agrarische erf en bouwvlak ingericht wordt.

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het relevante ruimtelijk beleid voor dit plan is onder andere de Structuurvisie Graafstroom, in 2011 door de voormalige gemeente Graafstroom vastgesteld. Het motto is 'prettig samen te leven in een groene oase van rust en ruimte, ook in de toekomst'. De visie is gericht op het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten. In de structuurvisie

Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen.

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het Meerjaren-Perspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woning-behoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie. In de uitwerking van het Meerjaren Perspectief Wonen is voor Ottoland een woonbehoefte berekend van 50 tot 80 woningen in de periode 2015–2030.

Het Ruimtelijk OntwikkelPerspectief Ottoland d.d. 2–10–2018 geeft aan dat in Ottoland in een lange periode weinig woningen zijn gebouwd. Woningbouw is noodzakelijk om de toekomstbestendigheid van de lokale voorzieningen te waarborgen.

Het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’ kent aan dit perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ toe. Het realiseren van woningen en het realiseren van het volledige agrarische bedrijf over de wetering is in strijd met dit bestemmingsplan.

In maart 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Molenwaard besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan A 81 te Ottoland door een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, mits de woningbouwontwikkeling ten hoogste 20 woningen omvat.

Het voorontwerpbestemmingsplan is door het college in april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd voor inspraak en overleg. Vervolgens heeft het college het ontwerpbestemmingsplan in april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

In 2017 en 2018 zijn een aantal inloopavonden in Ottoland gehouden over de woningbehoefte in Ottoland en het DorpsOntwikkelingsPlan Ottoland, waarvoor inwoners van Ottoland zijn uitgenodigd. Ook dit plan is daarbij toegelicht.

Over het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen. In overleg met de indieners zijn deze reacties beantwoord, waardoor deze indieners geen reactie hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Met de indiener van de zienswijze heeft (op digitale wijze) een gesprek plaatsgevonden over de zienswijze. Het meest belangrijke voor indiener is de zorg voor het open landschap en de mogelijkheden voor een toekomstbestendig behoud van de historisch waardevolle boerderijen in Ottoland. Indiener van de zienswijze stelt de vraag welke afweging is gemaakt die bebouwing zo ver over de wetering in het open landschap mogelijk maakt. Daarnaast stelt indiener de vraag of dit aantal woningen nodig is vanwege de behoefte in Ottoland en of dit toekomstige splitsing van cultuurhistorische boerderijen in de weg staat. In de bijgevoegde nota van zienswijzen is de gehele zienswijze samengevat. Daarbij is ingegaan op de zorgen en zijn de vragen beantwoord.

Argumentatie

Plan

Het perceel A 81 te Ottoland ligt in de lintbebouwing, op korte afstand van een van de woonbuurten. De woningbouwontwikkeling bestaat uit 3 vrijstaande woningen, 15 rijwoningen en het omvormen van de twee, bestaande agrarische bedrijfswoningen naar 2 (burger) woningen, in totaal 20 woningen. De woningbouwontwikkeling vindt plaats op het huidige, bebouwde, agrarisch perceel. Het agrarische bedrijf heeft omschakeling naar een andere

agrarisch tak en modernisering nodig. Door het bouwvlak over de wetering te vergroten wordt het mogelijk het agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning, over de wetering te realiseren. Dit is op voldoende afstand van omliggende functie en woningen. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor het agrarisch bedrijf. De boerderij 'de Notenhoeve' heeft geen monumentale status, maar is wel als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Met de functiewijziging is instandhouding van de boerderij gewaarborgd.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (Graafstroom). Het bestemmingsplan laat voor dit perceel een (beperkt) agrarisch bouwvlak over de wetering zien en. Het perceelsgedeelte voor de wetering is nagenoeg volledig voorzien van een agrarisch bouwvlak. Het voorgenomen plan om in totaal 20 woningen te realiseren en het agrarisch bedrijf volledig over de wetering te realiseren, is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.



Motivering en (belangen)afweging

Een aanzienlijk deel van de woningbehoefte van Ottoland kan ingevuld worden met dit plan om op de A 81 te Ottoland in totaal 20 woningen te realiseren van verschillende typen en met prijssklassen in het goedkope en middensegment. De woningen in het voorliggende plan zijn regionaal afgestemd en voldoen daarmee aan het regionale woonbeleid. De woningen zijn ook in overeenstemming met het Meerjarenperspectief Wonen (MPW) en het Ruimtelijke Ontwikkelperspectief Ottoland.

Het perceel A 81 ligt in het lint, nabij een van de woonbuurten van Ottoland en maakt zo een goede aansluiting op de bestaande woonbuurten. Met de functiewijziging is de instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle boerderij 'De Notenhoeve' gewaarborgd. Het gaat daarbij om het voordeel van de boerderij. Het achterdeel van de boerderij is bouwtechnisch in te slechte staat om te kunnen behouden.

Vanuit het oogpunt van landschap is de wetering veelal de grens waarvóór ontwikkelingen en bebouwing in het lint ingepast dient te worden. De gronden over de wetering zijn over het algemeen bestemd voor agrarische doeleinden en zijn van waarde als open landschap. In de lintbebouwing van Ottoland zijn enkele uitzonderingen hierop. Vanwege het bestaande bouwvlak over de wetering en omdat dit plan een woningbouwontwikkeling laat zien met verschillende woningtypen in het goedkope en middensegment, wordt dit perceel beschouwd als één van deze uitzonderingen.

De gemeente sluit de ogen niet voor landelijke ontwikkelingen op het gebied van de agrarische sector. Naast ontwikkelingen waarin wordt gestimuleerd om agrarische ondernemers te laten stoppen, zijn er onderzoeken die laten zien wat de autonome ontwikkelingen zijn op het gebied van stoppende agrarische ondernemers. De Agrarische Advies Commissie heeft geoordeeld dat het agrarisch bedrijf in combinatie met de andere werkzaamheden van de initiatiefnemer een volwaardig en toekomstbestendig bedrijf is. De gemeente Molenlanden heeft een groot areaal agrarisch gebied. Op basis hiervan is afgewogen dat het goed is medewerking te verlenen aan een plan om dit agrarische bedrijf toekomstbestendig voort te kunnen zetten.

Conclusie

Hoewel het plan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is het plan in overeenstemming met het overige ruimtelijke beleid van de gemeente. Het plan is ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie en –Verordening van de provincie Zuid-Holland. In het bijgevoegde bestemmingsplan is een volledige motivering opgenomen waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt naar mening van het college niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is er één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Deze wijzigingen betreft het verwijderen van de mogelijkheid tot outdoor-activiteiten. Dit omdat de initiatiefnemer geen behoefte meer heeft aan deze mogelijkheid en vanwege overleg met een omwonende. Dit overziend en op grond van onderstaande argumentatie wordt het bestemmingsplan aan u voorgelegd met het advies om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties

De leges worden conform de Legesverordening in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is en dat de aanleg van het openbaar gebied en riolering voor rekening en risico van de initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is het kostenverhaal voldoende geregeld en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit laatste wordt mede ingegeven doordat een particuliere initiatiefnemer zorg draagt voor het (gedeeltelijk) voorzien in de woonbehoefte van een kern.

Vervolgproces en communicatie

De zienswijze wordt schriftelijk beantwoord middels het toesturen van de nota van zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld en kan eventueel een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking (tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd). Een bestemmingsplan dat in werking is getreden is de basis om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, waarna het plan uitgevoerd kan worden.

Recentelijk is een signaal ontvangen dat wellicht ook behoefte is aan een woningtype waarin dit plan niet voorziet. Hierover wordt het gesprek gevoegd en wordt in overleg met vraagsteller en initiatiefnemer bekeken of het wenselijk en mogelijk is het plan eventueel bij te stellen.

Bijlagen:

- 1: A 81, Ottoland, nieuwe situatie en landschappelijke inpassing
- 2: nota van zienswijzen
- 3: bestemmingsplan 'Ottoland, A81' (verbeelding, regels, toelichting)

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Ottoland, A 81'
Zaaknummer : 1064285
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. De zienswijze die over het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, A 81' is ingediend ontvankelijk te verklaren;
2. Dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen en de zienswijze te beantwoorden conform de bijgevoegde nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81', waarbij op het deel voor de wetering 18 woningen worden gerealiseerd en de twee bestaande agrarische wooneenheden worden omgevormd naar wonen, waarbij op het deel achter de wetering een agrarische bedrijf met bijbehorende agrarische bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt, met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG01, vast te stellen als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 16 juli 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA