

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a'
Zaaknummer	:	1186032
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Maarten Schuur

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a' (idn: NL.IMRO.1978. BPgbelandsedk1aBWK-VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
 - a. de sloop van 361m² voormalige agrarische bebouwing, het verwijderen van 1.651m² terreinverharding, mestplaat en halfverharding;
 - b. het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning;
 - c. het vergroten van het agrarisch bouwvlak aan de oostzijde ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met maximaal 500 m2.
 - d. Het verkleinen van het agrarisch bouwvlak aan de overige zijden zodat deze strak om de huidige bebouwing (inclusief de uitbreiding) komt te liggen.
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch loonbedrijf en heeft op 24 juni 2021 een principeverzoek ingediend voor Gijbelandsedijk 2, en deze later aangevuld met Gijbelandsedijk 1a. Voor beide locaties is op 23 december 2021 een positief principebesluit genomen met voorwaarden. Daarna is de uitwerking van beide locaties separaat verder gegaan. Dit was mogelijk omdat Gijbelandsedijk 1a op zichzelf stond, voor de ontwikkeling van Gijbelandsedijk 2 had dit tezamen met 1a gemoeten. De ontwikkeling van Gijbelandse 2 heeft geen doorgang gevonden. Voorliggend bestemmingsplan betreft enkel Gijbelandsedijk 1a.

Het bestemmingsplan houdt in dat het gekoppelde agrarische bouwvlak verdwijnt, de bestemming van het oostelijk bouwvlak wordt gewijzigd naar Wonen en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met bijgebouw. Het agrarisch bouwvlak van het agrarisch loonbedrijf wordt verkleind met het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing, met daarbij wel ruimte voor uitbreiding van maximaal 500 m2 wagenloods aan de oostzijde van de bestaande bebouwing (zie afbeelding 1 en 2).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dat betekent dat het plan kan worden vastgesteld.



Afb 1 Vigerend bestemmingsplan



Afb 2 Ontwerpbestemmingsplan

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom 3^e herziening

Op de percelen liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 7 en 8' en 'Waterstaat – Waterkering'

Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het westelijke bouwvlak, de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' op het oostelijke bouwvlak. De twee agrarische bouwvlakken zijn met elkaar gekoppeld door middel van een koppelstreepje.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en op het noordelijk deel de 'Milieuzone – Stiltegebied'

Principebesluit Gijbelandsdijk 1a en 2 d.d. 23-12-2021

Op 23 december 2021 heeft het college van de gemeente Molenlanden besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een loods van 500 m² aan de Gijbelandsdijk 1a waarbij:

- het bouwvlak verkleind wordt tot de bestaande en beoogde bebouwing;
- de paardenbak positief bestemd wordt;
- de waterloop wordt bestemd tot 'Water';
- de bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning waardoor het agrarisch bouwvlak verdwijnt;
- een schuur en een mestplaat van in totaal ruim 500 m² worden afgebroken;
- de aanduiding van het agrarisch loonbedrijf verschuift van de oostzijde naar de westzijde van het perceel.

(Gijbelandsdijk 2 is hier buiten beschouwing gelaten)



Afb 3 Plangebied en luchtfoto

Collegebesluit d.d. 23 mei 2023

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect

- een goede ruimtelijke ordening binnen gemeente Molenlanden;
- het ondersteunen van de lokale agrarische economie

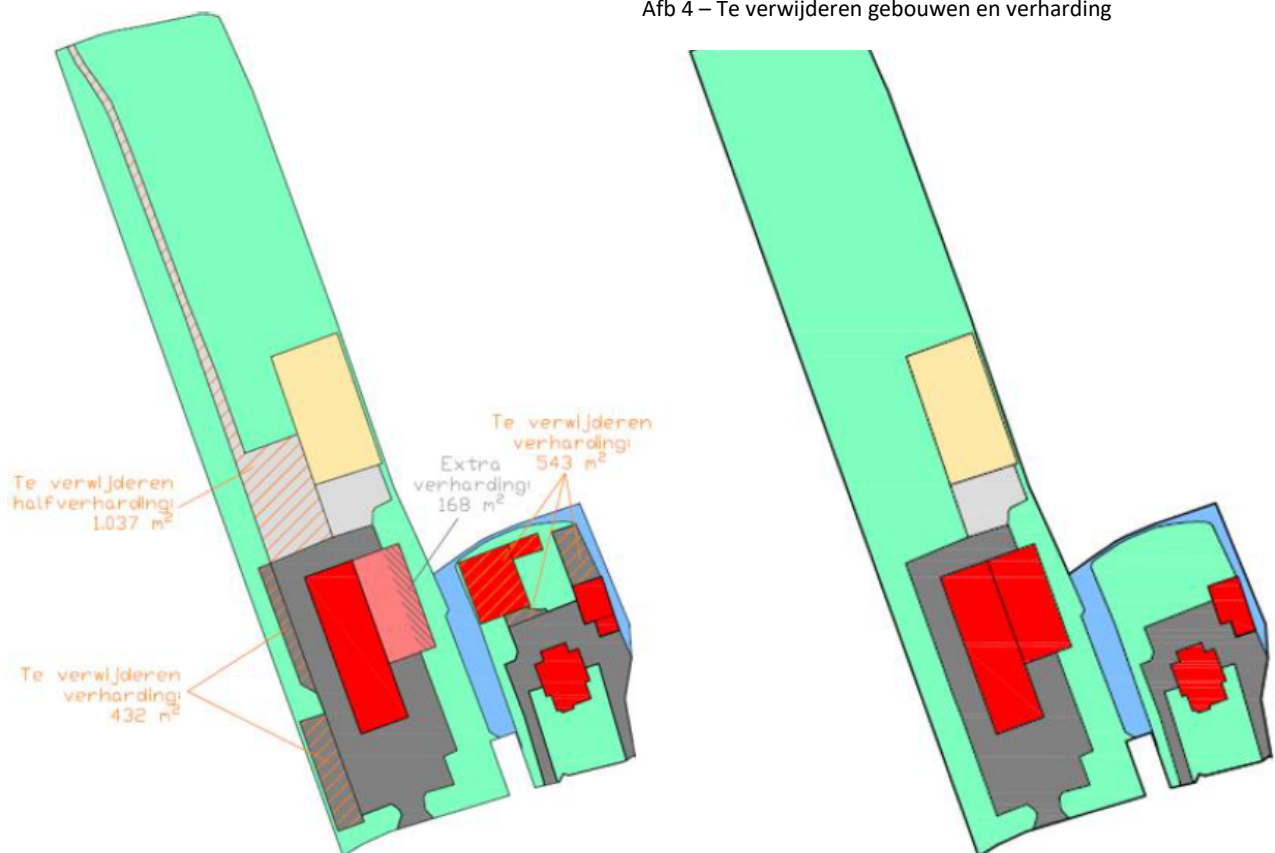
Argumenten

1.1 De ruimtelijke onderbouwing is akkoord

De voorwaarden van het principebesluit zijn verwerkt. Aan de geldende richtafstanden wordt voldaan. Nu de burgerwoning niet meer als bedrijfswooning is aangemerkt, wordt deze niet meer uitgesloten van richtafstanden tot het loonbedrijf. De toelichting bij het bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat.

1.2 Het initiatief verbeterd de ruimtelijke kwaliteit

Afb 4 – Te verwijderen gebouwen en verharding



De beoogde uitbreiding van de bedrijfsloods is 500m². Ter compensatie wordt er voormalige agrarische bebouwing en een mestplaat gesloopt en terreinverharding verwijderd.

Oostzijde

- Bebouwing 361m²
- Mestplaat 144m²
- Terrein verharding 38m²

Westzijde:

Terreinverharding 432m²

Noordzijde

- Halfverharding en kuilplaat 1.037m²

Door de sloop van de bebouwing en de mestplaat wordt de uitbreiding van de loods gecompenseerd. Door afname van de terreinverharding wordt de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd.

1.3 Het Waterschap Rivierenland ziet haar belangen rondom het aangrenzende gemaal beschermd

Een kritiek punt is dat de huidige woning op relatief korte afstand ligt van het gemaal. Die situatie is reeds bestaand en veranderd niet. De woning voldoet nu aan de richtafstand voor gemengd gebied. Door uitbreiding van gemaalcapaciteit of bij onderhoud kan in de toekomst toch hinder optreden. Bij herbouw van de woning mag deze enkel herbouwd worden op een afstand van 30 meter vanaf het gemaal. Ook mag de woning enkel naar achteren toe worden uitgebreid, zo dat de afstand niet wordt verkleind. Hiermee zijn de belangen van het Waterschap op dit punt voldoende beschermd.

1.4 Oasen ziet haar belang mbt de waterleiding voldoende beschermd

In het plangebied is een watertransportleiding aanwezig. Oasen heeft aangegeven geen nadeel van de ontwikkeling te ondervinden.

1.5 Het plan wordt landschappelijk ingepast

In het bestemmingsplan in een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hierin is nieuwe streekeigen beplanting opgenomen op en rondom de bebouwing. Daarnaast wordt de paardenbak – gelegen ten noorden van de agrarische bebouwing – ingepast door middel van bufferbeplanting. De uitvoering daarvan is anterior vastgelegd.

1.6 Geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

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. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

Kanttelingen

n.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeentebled en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.



Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a'

Bijlage 2: Verbeelding bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a'

Bijlage 3 Regels bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a'

Bijlage 4: Bijlagen bij de toelichting



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a'
Zaaknummer : 1186032
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Brandwijk, Gijbelandsedijk 1a' (idn: NL.IMRO.1978.BPgbelandsedk1aBWK-VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
 - a. de sloop van 361m² voormalige agrarische bebouwing, het verwijderen van 1.651m² terreinverharding, mestplaat en halfverharding;
 - b. het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning;
 - c. het vergroten van het agrarisch bouwvlak aan de oostzijde ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met maximaal 500 m².
 - d. Het verkleinen van het agrarisch bouwvlak aan de overige zijden zodat deze strak om de huidige bebouwing (inclusief de uitbreiding) komt te liggen.
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 oktober 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

