

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37'
Zaaknummer	: 1207340
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 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37', dat voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Graafdijk-oost 36 en 37 te Molenaarsgraaf, gewijzigd 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 Graafdijk-oost 36 en 37 te Molenaarsgraaf betreft een bedrijfsperceel met twee bedrijfswoningen. Het verzoek betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning voor de bedrijfsopvolger en zijn gezin binnen het bestaande boerderijgebouw. Tegelijkertijd worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen.

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 voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' en de herziening hierop. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1 en 2'. Burgerwoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding vigerend bestemmingsplan links gewijzigd plan rechts

Principebesluit

Op 6 december 2022 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (KIZS 1161007).

Ontwerp bestemmingsplan

Op 5 september 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 creëren en behouden van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Molenlanden, alsmede het zorgen voor meer levensloopbestendige woningen conform de gemeentelijke Woonvisie.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

Door een omwonende zijn tijdig zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen bevat met name vragen over de toegestane bedrijfscategorie en de invloed op het woongenot hiervan. Daarnaast bevat het ook vragen over het aantal verkeersbewegingen en het type verharding dat wordt toegepast op de inrit.

1.2 De zienswijzen worden in de nota van een antwoord voorzien

In de nota wordt ingegaan op alle punten uit de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. Daar waar in de toelichting gesproken werd over grindverharding bij de nieuwe ontsluiting, wordt nu gesproken over geluidluwe halfverharding.

2.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijs-oost 37', wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit van 6 december 2022. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 2.1.1 het plan kwalitatief aansluit bij de behoefte uit de Woonvisie. Het plan voorziet in een levensloopbestendige woning;

- 2.1.2 de locatie binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) ligt, langs een dorpslint dat nog net binnen de kern valt;
- 2.1.3 het boerderijpand groot genoeg is voor in totaal 3 volwaardige woningen;
- 2.1.4 een mantelzorgsituatie gecreëerd wordt en de woningen levensloopbestendig kunnen worden gemaakt. Waarbij meerdere generaties samen op hetzelfde perceel kunnen wonen (en werken);
- 2.1.5 er omissies in het bestemmingsplan kunnen worden aangepakt en er een verbetering van het woon- leefklimaat mogelijk is.

2.2 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat

In dit plan worden zijn de milieugevoelige functies (de woningen) bouwkundig geschieden van de bedrijven. Met het toevoegen van een derde woning in de woonboerderij worden de omliggende bedrijven niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering. De nieuw te realiseren woning(en) ondervinden niet te veel overlast van omliggende bedrijven en worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de functiewijziging.

2.3 De inrit voor het autobedrijf wordt ruimtelijke ingepast

Met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is geregeld dat de nieuwe inrit van het autobedrijf landschappelijk ingepast wordt. Wanneer er niet aan deze voorwaarde wordt voldaan dan mag deze inrit niet worden gebruikt. Hiermee wordt voldaan aan een voorwaarde uit het principebesluit.

2.4 Omissies in het bestemmingsplan worden hersteld ter verbetering van de milieuzonering

De voorste bedrijfswoning in het boerderijgebouw (nr. 36) en de andere bedrijfswoning van 37a zijn niet vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Voor beide woningen zijn wel vergunningen verleend, voordat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld. Het klopt dus dat het omissies zijn dat deze woningen niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Met dit initiatief is een procedure opgestart waarmee deze omissies hersteld worden en tegelijkertijd de situatie omtrent milieuzonering beter kan worden vastgelegd.

2.5 Het plan past kwantitatief niet in de Woonvisie

In bestaande plannen wordt al voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte van Molenaarsgraaf. Bij het principebesluit is besloten mee te werken wanneer het plan kwalitatief in de Woonvisie past, door de woning als levensloopbestendig uit te voeren. Daarom is op de plankaart en in de regels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' opgenomen, waarmee hier uitsluitend dit type woning is toegestaan.

2.6 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. De kans op zienswijzen van deze partijen is daarom verwaarloosbaar.



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.

Met het heffen van leges en daarnaast de anterieur overeenkomst wordt 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.

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

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Nota van Zienswijzen 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-Oost 37';
2. Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-Oost 37' bestaande uit:
 - a. Verbeelding;
 - b. Toelichting;
 - c. Bijlagen bij de toelichting;
 - d. Regels;
 - e. Bijlagen bij de regels.





Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37'
Zaaknummer : 1207340
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 'Molenaarsgraaf, Graafdijk-oost 37', dat voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Graafdijk-oost 36 en 37 te Molenaarsgraaf, gewijzigd 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

