

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1'
Zaaknummer	:	1129030
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG02) dat voorziet in de splitsing en correcte bestemming van het agrarisch bedrijf en het zuivelmachinebedrijf ter plaatse, gewijzigd vast te stellen, nadat het bestemmingsplan eerder bij besluit van de raad op 25 juni 2019 was vastgesteld en dit besluit door uitspraak van de Raad van State op 13 januari 2021 is vernietigd;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Inleiding

In 2014/2015 is een bestemmingsplanprocedure gestart voor het perceel Kweldamweg 1/1a in Molenaarsgraaf. Doel van dit bestemmingsplan was het planologisch scheiden van de veehouderij en de handel in zuivelmachines. De handel was namelijk enkel als nevenactiviteit bij het melkveebedrijf toegestaan, maar was inmiddels uitgegroeid tot een zelfstandig bedrijf. In het bestemmingsplan is deze scheiding vertaald in een agrarische bestemming en een bedrijfsbestemming. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard heeft er destijds voor gekozen het bestemmingsplan niet vast te stellen en heeft de toenmalige wethouder opdracht gegeven met initiatiefnemers naar een oplossing te zoeken.

Samen met de initiatiefnemer is een passende, toekomstbestendige oplossing gevonden. De veehouderij behoudt de agrarische bestemming met eigen bouwvlak en het zuivelmachine bedrijf behoudt ook de agrarische bestemming met eigen bouwvlak en specifieke aanduiding voor de handel en revisie van zuivelmachines. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan en als zodanig vastgesteld door de gemeenteraad van Molenlanden in juni 2019.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld. In januari 2021 is het beroep door de Raad van State gegrond verklaard en is het raadsbesluit vernietigd. Reden hiervoor is dat het bestemmingsplan niet met de juiste zorgvuldigheid is voorbereid en dat het plan niet op een deugdelijke motivering berust. De buitenopslag is al legaal beschouwd, maar dit is onjuist. De buitenopslag had als nieuw beschouwd moeten worden. De beschrijving en motivering van het plan zijn daarom aangepast. Het bestemmingsplan uit 2019 ligt daarom opnieuw ter vaststelling aan u voor, voorzien van een nieuw verbeterde motivering. Inhoudelijk is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Eerdere besluiten

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Molenwaard heeft er in april 2015 voor gekozen het bestemmingsplan niet vast te stellen en heeft de toenmalige wethouder opdracht gegeven met initiatiefnemers naar een oplossing te zoeken.

Op 25 juni 2019 heeft uw gemeenteraad het volgende besluit genomen:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG01); het plan

- voorziet in het bestemmen van de feitelijke bedrijfssituatie ter plaatse, waarbij als voorwaarden gelden: landschappelijke inpassing en beperking van de buitenopslag, landschappelijke inpassing van het perceel, schrappen van de uitbreidingsmogelijkheden en het schrappen van de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ongegrond te verklaren, op basis van de Nota Zienswijzen, toegevoegd aan de bijlage van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1';
 3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 13 januari 2021 heeft de Afdeling uitspraak gedaan en heeft zij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Redenen voor het vernietigen van het besluit waren onzorgvuldige voorbereiding en onvoldoende motivering bij onderdelen van het plan.

Beoogd effect

Vaststelling van het, van een verbeterde en uitgebreide motivering voorziene bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' en planologische scheiding van het agrarisch bedrijf en het zuivelmachinebedrijf te plaatse.

Argumenten

1.1 Er is geen sprake van een wezenlijk ander plan.

Het voorliggende bestemmingsplan is hetzelfde als het plan dat door u is vastgesteld in 2019. Door de Afdeling is uw raad verweten dat het bestemmingsplan niet met de juiste zorgvuldigheid is voorbereid en dat het plan niet op een deugdelijke motivering berust. Hiermee doelt de Afdeling op onderdelen van de toelichting en het besluit en het standpunt van de raad dat er geen sprake is van een uitbreiding (buitenopslag). Naar aanleiding van de uitspraak is de toelichting bij het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Ook in dit raadsbesluit wordt de uitbreiding van de buitenopslag nu meegewogen. Omdat er geen wezenlijke aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd, de regels en de verbeelding zijn niet gewijzigd, kan het bestemmingsplan opnieuw door u worden vastgesteld, zonder het plan eerst weer ter inzage te leggen.

1.2: De twee bedrijven behouden het agrarisch karakter en bestemming.

Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het planologisch scheiden van het agrarisch bedrijf en de handel in zuivelmachines. Het agrarisch bedrijf behoudt de huidige bestemming en de handel in zuivelmachines krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming met specifieke aanduiding. Hierdoor worden enkel de huidige activiteiten positief bestemd binnen de agrarische hoofdbestemming. De bedrijfsmatige handel in zuivelmachines was altijd al als nevenactiviteit bij de veehouderij toegestaan en hierdoor passend binnen de agrarische bestemming. Wanneer de bedrijfsactiviteiten van de zuivelmachinehandel worden beëindigd, resteert een agrarische bestemming. Met andere woorden er kan geen bedrijventerrein ontstaan aan de ruilverkaveling.

1.3: Het betreft het juridisch planologisch vastleggen van de feitelijke situatie.

Zoals hiervoor al beschreven legt het bestemmingsplan de feitelijke situatie vast. In de eerdere versie van het bestemmingsplan, bij de vaststelling in 2019, is dit ook gebeurd. De buitenopslag is daarin echter niet correct meegenomen en bestempeld als bestaand. De buitenopslag is echter nooit vergund of onderdeel van een eerder bestemmingsplan geweest. De opslag is feitelijk al vanaf 1995, dus ruim 25 jaar aanwezig. Op basis van de feitelijke situatie is het zuivelmachinebedrijf in de huidige vorm en omvang ruimtelijk passend.

1.4: De toevoeging van de buitenopslag en de planologische uitbreiding van het bedrijf zijn passend op deze locatie en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

De bedrijfsuitbreiding en buitenopslag wordt planologisch mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is de afweging gemaakt of uitbreiding (buitenopslag), ruimtelijk, beleidsmatig, verkeers- en milieutechnisch passend is. De uitbreiding van bedrijvigheid in de vorm van buitenopslag op deze locatie is passend, omdat:

- het niet leidt tot buitenproportionele toename van verkeer,



- parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- de buitenopslag en de overige bebouwing landschappelijk zijn ingepast;
- het zuivelmachinebedrijf als agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteit passend is in de omgeving;
- de uitbreiding van het bedrijf en de buitenopslag milieutechnisch inpasbaar zijn en geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende (bedrijfs)woningen;
- de uitbreiding passend is binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.5: De uitbreiding van de buitenopslag is passend binnen het provinciaal beleid en voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Juridisch planologisch wordt de buitenopslag van 5650 m² nieuw toegevoegd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De buitenopslag is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en dient ook bij het bedrijf aanwezig te zijn. Aan deze behoefte kan niet op een andere wijze worden voorzien. De uitbreiding voldoet hierdoor aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding is tevens gebiedseigen, passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Specifiek voor de opslag is er sprake van inpassen, omdat de buitenopslag passend is binnen de maat en schaal van het agrarisch perceel en aansluit op de bestaande identiteit en structuur. De uitbreiding daarom passend binnen de provinciale beleidskader.

1.6: Het plan voldoet aan de gestelde ruimtelijke voorwaarden.

Om de splitsing van de twee bedrijven mogelijk te maken zijn een aantal ruimtelijke voorwaarden:

- het vastleggen van de huidige activiteiten en maatvoering van de handel in zuivelmachines, hierdoor is uitbreiding van de activiteiten onmogelijk en vinden de activiteiten binnen de huidige agrarische loods plaats;
- het vastleggen van de plaats van de buitenopslag, zodat op andere plekken op het perceel geen buitenopslag is toegestaan;
- het uitsluiten van de mogelijkheid tot realisatie van een agrarische bedrijfswoning bij de handel in zuivelmachines;
- de landschappelijke inpassing van het perceel, inclusief de agrarische loods en de buitenopslag. Hierdoor zal de buitenopslag in de zomer én in de winter niet meer zichtbaar zijn. Het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan;
- het schrappen van alle wijzigingsbevoegdheden van het college. Doel daarvan is om de agrarische bestemming van het perceel voor de ruilverkaveling te behouden. Mochten er plannen zijn om de bestemming te wijzigen, dan is dat een bevoegdheid van de gemeenteraad.
- De 10% uitbreidingsmogelijkheid is uit het plan geschrapt.

De aanplant van de landschappelijke inpassing is reeds uitgevoerd, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.7: Het Molenwaards Kookboek is gebruikt als inspiratie.

Het Molenwaards Kookboek is ter inspiratie gebruikt bij het opstellen van de hierboven genoemde voorwaarden. Omdat het een bestaande situatie betreft is voornamelijk gekeken naar de landschappelijke inpassing. Namelijk het verzorgen voor een goede groenstructuur ten opzichte van de minder fraaie buitenopslag en het herstel van het slagenlandschap door de aanleg van een nieuwe sloot. De bebouwing zelf mag gezien worden, deze is namelijk zo vormgegeven dat het de sfeer en uitstraling heeft van een agrarisch bedrijfsloods.

2.1. Kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten 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 er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1: Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is eerder door de Afdeling vernietigd.



Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, kweldamweg 1' is door de Afdeling vernietigd, omdat uw raad zich op het standpunt stelde dat er slechts sprake was van het planologisch scheiden van de twee bedrijven en vastleggen van de feitelijke situatie. Volgens de Raad van State is er echter, zoals ook aangedragen in het beroep, sprake van een bedrijfsuitbreiding door toevoeging van buitenopslag. Door de Afdeling is uw raad verweten niet of onvoldoende gemotiveerd te hebben dat er sprake is van een uitbreiding en waarom dit passend is. In de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan en voorliggend raadsvoorstel is nu wel onderbouwd, waarom de buitenopslag passend is en het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Extra uitleg bij de kosten

Niet van toepassing

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Kontakt en in het Gemeenteblad. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de 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. Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Vervolgstappen

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kunnen de twee bedrijven afzonderlijk van elkaar verkocht worden.

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1';
2. Regels bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1';
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldam 1'
Zaaknummer : 1129030
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1' (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG02) dat voorziet in de splitsing en correcte bestemming van het agrarisch bedrijf en het zuivelmachinebedrijf ter plaatse, gewijzigd vast te stellen, nadat het bestemmingsplan eerder bij besluit van de raad op 25 juni 2019 was vastgesteld en dit besluit door uitspraak van de Raad van State op 13 januari 2021 is vernietigd;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 22 februari 2022

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

