

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Ilse Dijkhof-Sinke en Charlotte Dovianus.
Zaaknummer	: 1146396

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende 'Nota van Wijzigingen Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021' waarbij de wijziging voorziet in het herstellen van omissies in de bestaande bestemmingsplannen.
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2022';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal niet van toepassing is omdat het hier gaat om het herstellen van omissies in bestaande bestemmingsplannen of omdat dit in het geval van de ontwikkeling 'Liesveld 4 te Groot-Ammer' er een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Inleiding

Het plan bestaat uit het herstellen/wijzigen van 22 locaties in de Gemeente Molenlanden. Bij deze locaties is er sprake van omissies in bestemmingsplannen die in het reparatieplan weer op de juiste manier opgenomen zullen worden. Bij sommige van deze locaties gaat het over gemaakte afspraken tussen gemeente en inwoners met de belofte om de aangekaarte wijziging in een eerstvolgend reparatie/veegplan op te nemen. Ook zijn er locaties waar een reeds vergunde situatie of een kruimelafwijking wordt opgenomen in een bestemmingsplan. Daarnaast is de hoofdtransportleiding ruw water van Dunea juridisch-planologisch vastgelegd in dit Reparatiebestemmingsplan waar dit voorheen nog niet goed vastgelegd was. Tot slot is er ook een locatie opgenomen waar een kleine ontwikkeling wordt gerealiseerd (Liesveld 4 te Groot-Ammer). Het gaat hier om het verschuiven van een bouwvlak ten behoeve van het verschuiven van een woning. Besloten is om deze locatie op te nemen in het voorliggende reparatieplan om een grote procedure te besparen voor een dergelijke kleine ontwikkeling. Verderop in het stuk wordt dit verder omschreven. In de volgende paragraaf wordt (in afwijking van het reguliere format) per situatie de wijziging uitgelegd en waar nodig van argumentatie voorzien. In de bijlage zijn uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen en verbeeldingen van de nieuwe bestemmingsplannen per locatie opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 heeft vanaf 7 oktober 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de periode kon door een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Er kan door de gemeenteraad nu een besluit worden genomen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Beoogd effect

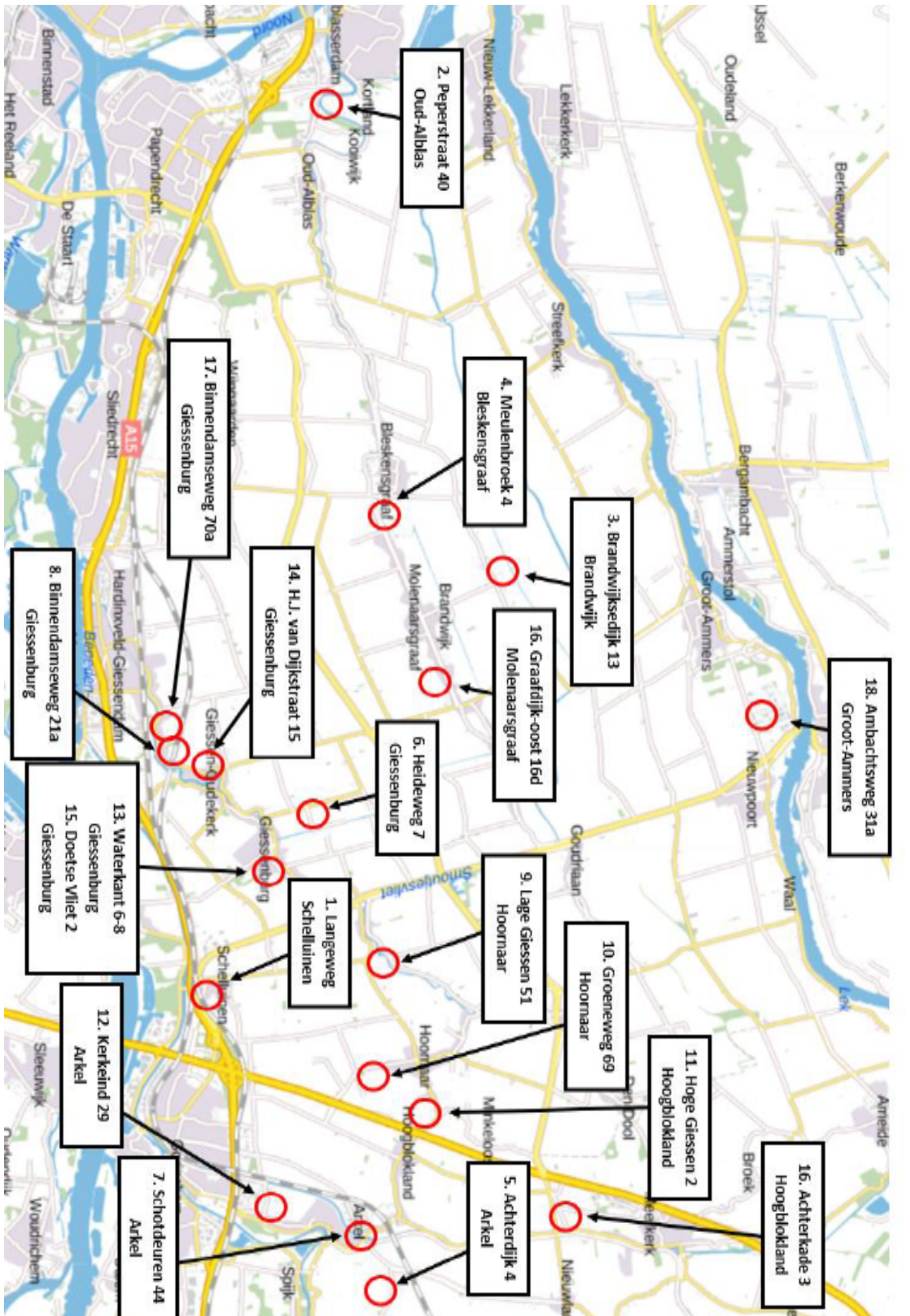
Met dit bestemmingsplan wordt beoogd te voorzien in een juridische correcte situatie in de bestemmingsplannen.

Eerdere besluiten

Collegebesluit d.d. 28 september 2021

Het college van Molenlanden besluit:

1. De bestemmingsplanprocedure voor het plan 'Reparatiebestemmingsplan 2021' voort te zetten ten behoeve van het herstellen van verschillende onjuistheden en omissies in de geldende bestemmingsplannen.
2. Hiertoe in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021' (IDN: NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-ON01) en ter inzage te leggen voor zienswijzen tijdens een periode van 6 weken;
3. De gemeenteraad schriftelijk over dit besluit te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.



Figuur 1: Deelgebieden

Langeweg Schelluinen

Bestaande situatie

Op het perceel Langeweg 17 te Schelluinen was jarenlang een burgerwoning gelegen. ProRail heeft het perceel verworven en de woning Langeweg 17 gesaneerd teneinde de realisatie van de Betuwelijn. Het vigerende bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' (vastgesteld op 25 oktober 2012) biedt echter nog de mogelijkheid om op de locatie van de voormalige woning Langeweg 17 een woning te realiseren. Het betreffende perceel is eigendom van de gemeente.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning aan de Langeweg weggenomen door het bouwvlak te verkleinen en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te verkleinen met 1, naar een maximum van 12 wooneenheden. Daarnaast was de ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied nog niet zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is ter plaatse de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Woongebied'. Tenslotte hebben de bewoners van de woningen aan de Jan Snouckstraat 1 t/m 7 begin 2018 een stuk grond van de gemeente verworven ten behoeve van het verlengen van de achtererven. Ook van deze gronden is de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Woongebied'. Het overige (snipper)groen (eigendom van de gemeente) en de watergang zijn bestemd als 'Groen' en 'Water'.

Argumentatie:

In het bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' is er nog de mogelijkheid om op de Langeweg 17 een woning te realiseren. Dit terwijl de voorgaande woning hier juist gesaneerd is ten behoeve van de Betuwelijn. In het reparatieplan wordt deze mogelijkheid weggenomen. Daarnaast wordt er een stukje agrarische bestemming gewijzigd naar 'Woongebied' zoals het in de werkelijkheid ook is. Dit is ook het geval bij de achtertuinen van de woningen aan de Jan Snouckstraat 1 t/m 7. In het reparatieplan wordt de werkelijke situatie juist vastgelegd.

Peperstraat 40 Oud-Alblas

Bestaande situatie:

Op 21 april 2020 is het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' vastgesteld. Het plan is om de cultuurhistorische boerderij te splitsen in drie wooneenheden en een maatschappelijke functie in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren toe te staan. Per abuis is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan waardoor er geen limiet is gesteld aan het aantal wooneenheden binnen deze boerderij. Vervolgens is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 5 wooneenheden en een dagopvang voor mensen met een beperking.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt conform de verleende omgevingsvergunning de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5' opgenomen en wordt het bouwvlak aangepast conform de contouren van de voormalige boerderij. Daarnaast is na een zienswijze van het Waterschap Rivierland het gehele gebied tussen de boezem en de waterkering op deze locatie te bestemmen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

Argumentatie:

Door een omissie in het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' was het mogelijk om meer wooneenheden te vergunnen dat oorspronkelijk de bedoeling was. Hierdoor is er een vergunning afgegeven voor 5 wooneenheden. In het reparatieplan wordt nu de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5' opgenomen.

Zienswijze (Waterschap):

Het is gebruikelijk dat het boezemland tussen de boezem en de waterkering wordt aangeduid als waterbergingsgebied. De locatie Peperstraat 40 Oud-Alblas is gelegen in het boezemgebied. Het waterschap Rivierenland stelt voor om op deze locatie het gehele gebied tussen de boezem en de waterkering te bestemmen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Op de verbeelding van de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' gewijzigd.

Brandwijkседijk 13 Brandwijk

Bestaande situatie:

Op deze locatie is sinds 2010 de theetuin Klein & Dorst gevestigd. De theetuin met binnenverblijf (op de begane grond van het bijbehorende gebouw) is niet vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan paraplulherziening Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018).

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de theetuin met binnenverblijf (op de begane grond van het bijbehorende gebouw) vastgelegd middels het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin'.

Argumentatie:

In het verleden is een brief aan de eigenaren van de huidige theetuin gestuurd over het openen van een theetuin. In de brief wordt aangegeven dat een theetuin op het perceel Brandwijkседijk 13 mogelijk en zelfs gewenst is, zonder extra procedures. In het geldende bestemmingsplan is dit nog niet opgenomen. In het voorliggende reparatieplan wordt er tegemoet gekomen aan de verwachtingen die door de gemeente geschept zijn.

Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf

Bestaande situatie:

Op deze locatie zijn al jarenlang twee recreatiewoningen gelegen (molenstomp en molenaarswoning). De molenaarswoning is echter in het vigerende bestemmingsplan paraplulherziening Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018) niet bestemd als recreatiewoning, maar als bijgebouw. De molenstomp is wel bestemd als recreatiewoning.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de aanduiding 'bijgebouw' gewijzigd naar een bouwvlak. Conform de aan de recreatieve bestemming gekoppelde regels is per bouwvlak maximaal één recreatiewoning toegestaan.

Argumentatie:

In het vigerende bestemmingsplan is één van de recreatiewoning per abuis niet bestemd als recreatiewoning. In voorgaande bestemmingsplan waren beide woning bestemd als recreatiewoningen. In het reparatieplan wordt dit gewijzigd conform de bestaande situatie en het voorheen geldende bestemmingsplan.

Achterdijk 4 Arkel

Bestaande situatie:

Om onduidelijke redenen zijn op deze locatie de bestemmingen niet goed vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) ligt de woonbestemming op de weg (Achterdijk) en ter plaatse van het woonperceel is de bestemming 'Agrarisch'.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar 'Verkeer' en ter plaatse van het woonperceel is de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'.

Argumentatie:

Met de wijziging van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de 'vreemde' situatie verholpen worden. Door een fout in de verbeelding ligt de huidige woning buiten het woonperceel en heeft de aangrenzende weg een woonbestemming gekregen. Met de wijziging ontstaat er weer een correcte situatie die aansluit bij de feitelijke situatie.

Heideweg 7 Giessenburg

Bestaande situatie:

Op 15 april 2014 is een wijzigingsplan vastgesteld voor de locatie Heideweg 7-9 te Giessenburg. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van het bouwvlak. Per abuis is deze wijziging tenietgedaan met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015).

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak weer gewijzigd conform het wijzigingsplan 'Heideweg 7-9'. Verder is geconstateerd dat in de huidige situatie sprake is van twee bedrijfswoningen de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

Argumentatie:

Het uitwerkingsplan voor de locatie Heideweg 7-9 te Giessenburg (2014) en het Bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (2015) zijn rond dezelfde tijd in procedure gebracht en vastgesteld. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden later is vastgesteld dan het uitwerkingsplan zijn de wijzigingen uit het uitwerkingsplan per abuis weer tenietgedaan. In het reparatieplan wordt het uitwerkingsplan voor de locatie Heideweg 7-9 te Giessenburg weer opgenomen. Daarnaast zijn er op het perceel sinds jaren 2 bedrijfswoningen. Deze woningen zijn in 1971 reeds vergund maar nooit vastgelegd in het bestemmingsplan. Middels het reparatieplan worden de legale wonen ook op de juiste manier opgenomen in een bestemmingsplan.

Schotdeuren 44 Arkel

Bestaande situatie:

Conform het bestemmingsplan Dorpskern Arkel (vastgesteld op 27 juni 2013) zijn op de locatie Schotdeuren 42–46 twee wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter drie woningen aanwezig (woning + 2 arbeiderswoningen).

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd naar maximaal drie wooneenheden.

Argumentatie:

In 2012 is in een uitgaande brief van de gemeente naar de eigenaar van Schotdeuren 44 aangegeven dat woningsplitsing hier is toegestaan. In de jaren erna is in samenspraak met de gemeente een verbouwing uitgevoerd in het monumentale pand. Voor de verbouwing is een vergunning verleend. Op de tekeningen behorende bij de vergunning is te zien dat de woning in 2 delen gesplitst is. Hierdoor zijn voor nr 42–46 in totaal drie woningen toegestaan.

Binnendamseweg 21a Giessenburg

Bestaande situatie:

Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) zijn op de Binnendamseweg 21, 21a en 21b twee wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter drie woningen aanwezig.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd naar maximaal drie wooneenheden.

Argumentatie:

In 2016 is er een omgevingsvergunning voor de Binnendamseweg 21a afgegeven. Hierbij werd een splitsing van de woning mogelijk en zijn er 3 in plaats van 2 wooneenheden legaal toegestaan op het perceel. Deze extra wooneenheid is nog niet opgenomen in een bestemmingsplan. Via mail is aan de eigenaren van het perceel aangegeven om dit in een eerstvolgende veeg/reparatieplan mee te nemen. In het reparatieplan wordt aan deze afspraak voldaan.

Lage Giessen 51 Hoornaar

Bestaande situatie:

Deze locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) een bedrijfsbestemming. Het gemaal is inmiddels niet meer in gebruik en de locatie is lange tijd een woonperceel. Er is geen sprake meer van een bedrijf.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Bedrijf' is gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Ter plaatse van de woning met bijgebouw is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan. Rondom de schuur is een afzonderlijk bouwvlak gelegd met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' om de milieuafstanden tot het gemaal te kunnen waarborgen. Daarnaast hebben de gemalen op de verbeelding de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-gemaal' gekregen.

Argumentatie:

In 2018 is een vergunning verleend voor een schuur behorende bij de woning. De woning is ook benoemd in de vergunning. Via mail en telefonisch contact is afgesproken om de wijziging in een volgende veeg/reparatieplan mee te nemen. In het reparatieplan wordt aan deze afspraak voldaan.

Zienswijze (Waterschap):

Het waterschap Rivierenland geeft aan dat het gemaal aan de zuidzijde van het plangebied een bedrijfsfunctie heeft. In het kader van de uniformiteit met andere bestemmingsplannen dient het gemaal een bedrijfsbestemming te krijgen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemaal'. Het waterschap Rivierenland geeft aan dat het hierbij belangrijk is dat de richtafstand uit het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering tussen de bestemming bedrijf en het bouwvlak in de woonbestemming wordt behaald. Het waterschap Rivierenland geeft aan een andere omissie te zien in het vigerende bestemmingsplan die men graag met dit Reparatiebestemmingsplan hersteld ziet. Aan de oostzijde van het plangebied staat een tweede gemaal. Het waterschap Rivierenland geeft aan dat ook dit gemaal een bedrijfsbestemming met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemaal' dient te krijgen, met inachtneming van de richtafstand voor een gemaal uit het VNG Handboek Bedrijven en milieuzonering. De opmerkingen van het Waterschap zijn allen verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

Groeneweg 69 Hoornaar

Bestaande situatie:

Op 23 augustus 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het achtererf van het perceel Groeneweg 69 als tuin. Het achtererf heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) nog de bestemming 'Agrarisch'.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Agrarisch' is gewijzigd naar 'Tuin'.

Argumentatie:

In 2016 is een vergunning verleend om het achtererf van Groeneweg 69 als tuin te gebruiken. Dit is tot nu toe nog niet in een bestemmingsplan vastgelegd. In het reparatieplan wordt de vergunde situatie vastgelegd.

Hoge Giessen 2 Hoogblokland

Bestaande situatie:

In 2013 is er ambtshalve besloten om een aanpassing van de Woonbestemming en Tuinbestemming voor de locatie Hoge Giessen 2 op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit besluit is via een mail aan de eigenaren laten weten. Het ging hierbij om een verschuiving van de Woonbestemming zodat de al aanwezige woning binnen het bouwvlak valt. De wijziging is echter in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) niet op een goede wijze doorgevoerd, waardoor de woning nu buiten de bestemming 'Wonen' valt.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Wonen' en het bouwvlak zijn gewijzigd, zodat de woning erbinnen valt. De strook aan de noordzijde behoudt de bestemming 'Tuin'.

Argumentatie:

De gemeente heeft via mails aan de eigenaren van het perceel Hoge Giessen 2 te Hoogblokland toegezegd om de beloofde wijziging uit 2013 alsnog goed te verwerken. In 2013 is de afgesproken wijziging namelijk niet goed verwerkt zodat de woning niet volledig binnen de bestemming 'wonen' valt. In het reparatieplan wordt er voldaan aan de afspraak en worden de bestemming 'wonen' en het bouwvlak uitgebreid zodat de woning hierbinnen valt.

Kerkeind 29 Arkel

Bestaande situatie:

Op deze locatie is de begraafplaats gelegen. In het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) is per abuis de functieaanduiding 'begraafplaatsen' opgenomen op de bouwvlakken, waardoor de gebouwen niet voor andere doeleinden van de kerk kunnen worden gebruikt.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de functieaanduiding 'begraafplaats' gewijzigd (rondom de bouwvlakken). Tevens is de bestemming 'Maatschappelijk' voor een klein deel gewijzigd, zodat het westelijke gebouw erbinnen valt (ligt nu deels in de bestemming 'Groen'). De regionale waterkering is op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Kerkeind 29 te Arkel vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

Argumentatie:

Per mail is hier reeds toegezegd om de bestemming 'begraafplaatsen' van de bouwvlakken te halen omdat het nooit de bedoeling is geweest om deze gronden hiervoor te gebruiken. Door de bestemming 'begraafplaatsen' van de bouwvlakken te halen kan de kerk de gebouwen gebruiken voor de bedoelde activiteiten.

Zienswijze (Waterschap):

Het waterschap Rivierenland geeft aan dat op de verbeelding voor de locatie Kerkeind 29 Arkel de regionale waterkering niet is opgenomen en bestemd in het vigerende bestemmingsplan. In de verbeelding van het Reparatiebestemmingsplan voor de locatie Kerkeind 29 te Arkel is de regionale waterkering nu vastgelegd. Het gedeelte dat onderdeel uitmaakt van het waterstaatswerk (voorheen de kernzone genoemd) heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gekregen. De beschermingszone van de waterkering is bestemd met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn regels toegevoegd, gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

Waterkant 6–8 Giessenburg

Bestaande situatie:

Op 5 maart 2019 is het bestemmingsplan 'Doetse Vliet III, Giessenburg' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is per abuis op de percelen Waterkant 6 en 8 de bestemming 'water' opgenomen, waardoor deze gronden niet kunnen worden gebruikt als 'Tuin'.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming 'Water' voor een deel gewijzigd naar 'Woongebied', zodat deze gronden kunnen worden gebruikt als tuin bij de woningen.

Argumentatie:

Het achterste gedeelte van de achtertuin van deze percelen ligt tegen een watergang aan. Per abuis is de bestemming 'water' te ver doorgetrokken zodat het lijkt alsof het achterste gedeelte van de percelen ook 'water' zijn. In het reparatieplan wordt er gewijzigd conform de werkelijke situatie die is afgestemd met het waterschap. De achtertuin heeft dan ook volledig de bestemming 'tuin'.

Zienswijze (Waterschap):

Het waterschap Rivierenland geeft aan de onderbouwing van de aanpassing in de toelichting van het Reparatie-bestemmingsplan Molenlanden 2021 te summier te vinden. Het waterschap verzoekt om dit nader toe te lichten. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is een nadere toelichting gegeven op de aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg.

H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg

Bestaande situatie:

Op 16 december 2014 is het perceel achter de woning H.J. van Dijkstraat 15 te Giessenburg overgedragen aan de bewoners ervan. In het bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' (vastgesteld op 25 oktober 2012) zijn deze gronden nog bestemd als (openbaar) groen.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Woongebied'.

Argumentatie:

In 2014 zijn de gronden achter de woning H.J. van Dijkstraat 15 te Giessenburg verkocht aan de eigenaren van de woning met als doel te betrekken bij de tuin. De gronden waren toen nog bestemd als 'openbaar groen' maar de kopers wilden de gronden gebruiken bij hun tuin. Ze zijn toentertijd op de hoogte gebracht van de situatie en er is intern bij de gemeente afgesproken om deze locatie op te nemen in een volgend veeg/reparatieplan. In het reparatieplan wordt er voldaan aan deze afspraak.

Zienswijze (Waterschap):

De locatie H.J. van Dijkstraat 15 te Giessenburg is gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Conform de landelijke afspraak verzoekt het waterschap Rivierenland de beschermingszone te bestemmen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. In de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gewijzigd naar de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn regels toegevoegd gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'.

Doetse Vliet 2 Giessenburg

Bestaande situatie:

De gemeente heeft in 2015 een strook grond aan de Doetse Vliet verkocht als tuingrond aan de aangrenzende eigenaar. Deze strook grond heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) de bestemming 'Verkeer', waardoor deze strook formeel niet als tuin mag worden gebruikt.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Tuin'.

Argumentatie:

In 2015 heeft de gemeente de aangrenzende grond aan de eigenaar van het perceel Doetse Vliet 2 verkocht om bij de tuin te trekken. Omdat de bestemming 'verkeer' die het toentertijd bij de gemeente had er niet afgehaald is kan de eigenaar de grond formeel niet als tuin gebruiken. In het reparatieplan wordt de bestemming gewijzigd naar 'tuin' zodat de koper de grond legaal als zodanig kan gebruiken.

Achterkade 3 Hoogblokland

Bestaande situatie:

Deze locatie betreft feitelijk een woonperceel aan de Achterkade te Hoogblokland. Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) betreft deze locatie een agrarische perceel met de mogelijkheid tot het starten van een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak).

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Agrarisch' met het bouwvlak zijn gewijzigd naar 'Wonen'. 'Tuin' en 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Rondom de woning is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan.

Argumentatie:

Via een mail is hier reeds toegezegd om de agrarische bestemming te wijzigen naar gronden met de bestemming 'wonen'. Hier is tijdens de verkoop van bijbehorende agrarische gronden een aantal jaren geleden contact over geweest met de gemeente. Op het perceel is sindsdien geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en in het reparatieplan wordt de bestemming dus gewijzigd naar 'wonen' en wordt de mogelijkheid tot het starten van een agrarisch bedrijf van de gronden gehaald. Overleg met de eigenaren hierover heeft recent plaatsgevonden.

Binnendamseweg 70a Giessenburg

Bestaande situatie:

Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) zijn binnen het bouwvlak dat ligt over de percelen Binnendamseweg 66, 70, 70a, 70b, 72, 74, 76, 78, 80 en 80a zes wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter 8 woningen/wooneenheden aanwezig.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd naar maximaal 8 wooneenheden.

Argumentatie:

In het bestemmingsplan zijn er 6 wooneenheden toegestaan. In de praktijk blijkt dat er hier 8 legale woningen zijn. In het reparatieplan wordt er gewijzigd conform de huidige, legale situatie waarin 8 woningen zijn toegestaan.

Ambachtsweg 31a te Groot-Ammers

Bestaande situatie:

Het perceel Ambachtsweg 31a Groot-Ammers betreft een bedrijfsperceel op het bedrijventerrein Gelkenes te Groot-Ammers. Een deel van het bedrijfsperceel heeft de bestemming 'Groen'.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt een deel van de bestemming 'Groen' aan de zuidzijde van het plangebied gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'.

Argumentatie:

Bij de verkoop van de gronden zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente en de koper. De gemeente heeft aangegeven zich in te zetten voor een snelle wijziging van de bestemming 'groen' naar de bestemming 'bedrijventerrein' voor dit perceel. In het reparatieplan wordt er voldaan aan deze afspraak.

Noordzijde 56–57 Goudriaan

Bestaande situatie:

Conform het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57' (vastgesteld op 11 december 2018) zijn binnen het bouwvlak dat ligt over de percelen Noordzijde 56 en 57 te Goudriaan in totaal vier wooneenheden toegestaan. De insteek van het bestemmingsplan was om beide boerderijgebouwen te splitsen in twee wooneenheden. Door een van de eigenaren is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de splitsing van de boerderij Noordzijde 57 in drie wooneenheden. Hierdoor is splitsing van de boerderij Noordzijde 56 strijdig met het bestemmingsplan, terwijl er wel besloten is dat deze boerderij in twee wooneenheden gesplitst mag worden.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd naar maximaal 5 wooneenheden, waarmee splitsing van de boerderij Noordzijde 56 Goudriaan mogelijk wordt gemaakt.

Argumentatie:

Tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het plan 'Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57' zijn er afspraken gemaakt om het splitsen van de boerderijen op Noordzijde 56 en 57 mogelijk te maken. Deze afspraken zijn ook in de anterieure overeenkomst opgenomen. Na vaststelling hebben de eigenaren van Noordzijde 57 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen naar drie wooneenheden. Deze vergunningsaanvraag was in overeenstemming met het bestemmingsplan, waardoor de gemeente gehouden was de vergunning te verlenen. In de huidige situatie kan de boerderij op 56 nu niet meer splitsen en hiermee kan er niet voldaan worden aan de gemaakt afspraken uit het bestemmingsplan: 'Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57'. Met het reparatieplan word er gezorgd dat de boerderij Noordzijde 56 alsnog gesplitst kan worden.

Liesveld 4, Groot-Ammers

Bestaande situatie:

Op het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers zijn een woning en een bijbehorende schuur gelegen. De bestaande woning verkeert in een slechte staat van onderhoud en is aan vervanging toe. In het vigerend bestemmingsplan ligt één bouwvlak over de percelen Liesveld 4, 5 en 6 met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'.

Nieuwe situatie:

In de nieuwe situatie wordt de woning gesloopt. Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de nieuwe woning ten westen van de huidige woning te herbouwen. De bestaande schuur met een oppervlakte van 264 m² blijft behouden. Dit wordt middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' juridisch-planologisch vastgelegd. De vorm van het bouwvlak over de percelen Liesveld 4, 5 en 6 wordt gewijzigd. De maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3' op het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Argumentatie:

Dit perceel is een uitzondering en bevat een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat hier om het verschuiven van een bouwvlak ten behoeve van het verschuiven van een woning. Ambtelijk is besloten om deze locatie op te nemen in het Reparatieplan om een grote procedure te besparen voor een dergelijke kleine ontwikkeling.

Zienswijze (Provincie):

Voor de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld teneinde aantasting van de waarden van de kasteelbiotoop te voorkomen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.

Waterleiding Dunea

Bestaande situatie:

Door de gemeente Molenlanden loopt een hoofdtransportleiding ruw water van Dunea. Normaliter wordt ter bescherming van deze transportleiding een dubbel- bestemming 'Leiding – Water' opgenomen. In de voormalige gemeente Giessenlanden is deze leiding vastgelegd in de betreffende bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Molenwaard is dit niet het geval.

Nieuwe situatie:

Middels het Reparatiebestemmingsplan is ter plaatse van de leiding en beschermingszones van 9 meter aan weerszijde van de leiding de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen (in totaal dus 18 meter breed).

Regionale waterkering langs de Linge (toegevoegd na ter inzage legging OBP)

Bestaande situatie:

De regionale waterkering langs de Linge op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' is per abuis niet is vastgelegd, omdat er destijds nog geen legger met zonering was vastgesteld. In het reparatieplan wordt het gehele ontbrekende traject opgenomen.

Nieuwe situatie:

De regionale waterkering is op de verbeelding van het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. De toevoeging aan Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is benoemd als deelgebied 22.

Zienswijze (Waterschap):

Het waterschap Rivierenland geeft tijdens de inzagetermijn aan dat de regionale waterkering langs de Linge op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' per abuis niet is vastgelegd, omdat er destijds nog geen legger met zonering was vastgesteld. Het waterschap Rivierenland verzoekt het gehele ontbrekende traject alsnog op te nemen in het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.

Extra uitleg bij de kosten

Omdat de gemeente de opdrachtgever voor het reparatieplan is zijn de kosten ook voor de rekening van de gemeente. Er is budget beschikbaar voor de kosten van dit bestemmingsplan.

Met de eigenaar van het perceel Liesveld 4 zijn afspraken gemaakt over de kosten, omdat het in dat geval niet gaat over een omissie maar om een beperkte ruimtelijke ontwikkeling op verzoek van de eigenaar.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap worden van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners krijgen de beantwoording van hun zienswijzen toegezonden en worden daarbij in kennis gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. 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.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'
- Bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'
- Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan 'Liesveld 4 te Groot-Ammers' bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'
- Bijlage 5: Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'
- Bijlage 6: Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'

- Bijlage 7: Situatiekaarten 'Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021'

Raadsbesluit

Onderwerp	: Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Ilse Dijkhof-Sinke en Charlotte Dovianus.
Zaaknummer	: 1146396

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de aangegeven wijzigingen in de bij dit besluit horende 'Nota van Wijzigingen Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2021'.
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Reparatie Bestemmingsplan Molenlanden 2022';
3. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal niet van toepassing is omdat het hier gaat om het herstellen van omissies in bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast is er voor de enige nieuwe ontwikkeling 'Liesveld 4 te Groot-Ammers', die mogelijk wordt gemaakt middels dit plan een gesloten anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 20 september 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers