

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Brandwijk, Brandwijksedijk 49
Zaaknummer	:	1153456
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Joris Wijnakker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan “Brandwijk, Brandwijksedijk 49” met IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk49BWK-ON01 ongewijzigd vast te stellen, wat voorziet in:
 - de verwijdering van het agrarische bedrijf aan de Brandwijksedijk 49;
 - sanering van alle agrarische opstallen;
 - het omzetten van de bedrijfswoning aan Brandwijksedijk 49 naar een burgerwoning;
 - de realisatie van twee vrijstaande woningen ter compensatie;
 - de realisatie van een nieuw bijgebouw van 150 m2 bij Brandwijksedijk 50.
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het agrarisch perceel Brandwijksedijk 49 te Brandwijk is sinds 1973 een melkveebedrijf gevestigd. Het agrarisch bedrijf heeft 56 hectare land in gebruik en 123 koeien. De bestaande agrarische bebouwing verkeerd zich in verouderde staat en bieden geen ruimte voor bedrijfsontwikkeling. Hierdoor is er de noodzaak om een nieuwe stal te realiseren, die past binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Echter, is men op lange termijn genooddaakt om rondom de boerderij over voldoende gronden te beschikken zodat de melkveehouderij op een duurzame wijze kan worden voorgezet conform wet- en regelgeving. Deze benodigde grond is er nauwelijks bij de locatie. Omliggende agrarische bedrijven ervaren hetzelfde probleem. Om die reden heeft initiatiefnemer het verzoek ingediend om de melkveehouderij te verplaatsen naar een andere (nader te bepalen) locatie, alle agrarische opstallen te saneren –behoudens de bedrijfswoning – en de agrarische bestemming te wijziging naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van twee woningen aan de Brandwijksedijk. De initiatiefnemer is samen met de bewoners van nr. 50 opgetrokken om in dit verzoek ook een nieuwe schuur van 150 m2 toe te voegen op agrarische grond ten westen van de woning van Brandwijksedijk 50.

Op 21 november 2021 is heeft het toenmalige college medewerking verleend aan dit plan. Daarna is dit plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Zoals op de verbeelding in onderstaande afbeelding weergegeven blijft het deel achter de wetering de agrarische bestemming behouden, maar wordt hier het bouwvlak

dat erop ligt weggehaald om zo de vestiging van een agrarisch bedrijf weg te bestemmen. Het deel voor de wetering krijgt een woonbestemming er daar worden twee bouwvlakken toegevoegd en krijgt de bestaande bedrijfswoning van Brandwijkседijk 49 ook een bouwvlak en een woonbestemming. Het stuk direct naast Brandwijkседijk 50 wat bij het woonerf wordt gevoegd krijgt een aanduiding die een bijgebouw van 150 m2 mogelijk maakt.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 juli tot en met 11 augustus 2022. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ingekomen, waardoor er geen aanleidingen zijn om het plan te wijzigen. U wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

- De vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Graafstroom', 'Buitengebied Graafstroom 3^e herziening' en 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom', waarbinnen de locatie de hoofdbestemming "Agrarisch met waarden" heeft.
- Het principebesluit van 2 november 2021 waarin medewerking wordt verleend aan de bouw van twee vrijstaande woningen, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning van Brandwijkседijk 49 naar een burgerwoning en een nieuwe schuur van maximaal 150 m2 bij Brandwijkседijk 50.
- Het besluit van het college van 21 juni 2022 om het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

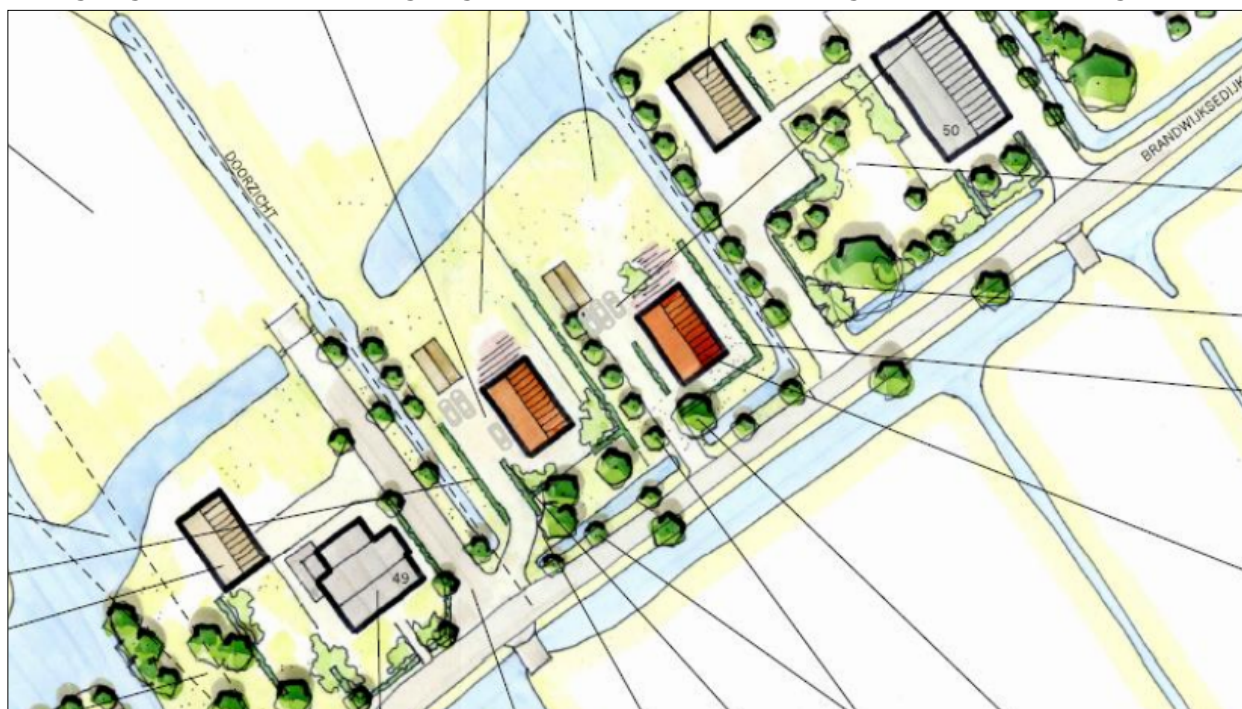
Het bestemmingsplan beoogt:

- Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit;
- Een goed woon en leefklimaat voor nieuwe en bestaande woningen (in de omgeving);
- Een passende aanvulling om het woonaanbod in Brandwijk, zonder dat dit onnodige verdichting van het buitengebied teweeg brengt;
- Het faciliteren van de duurzame ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.

Argumenten

1.1 Verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit

De bebouwing en verharding ter plaatse neemt aanzienlijk af. Er wordt meer openheid en doorzicht gecreëerd. In de nieuwe situatie ontstaat een groener en verantwoorde landschappelijke en ruimtelijke situatie. De bebouwing zal zich in geheel verplaatsen van achter de wetering naar voor de wetering. Dit zorgt voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitswinst. De nieuwe woonpercelen hebben een ruime opzet en passen goed in het beeld van de Brandwijkstraat. Er is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt (zie onderstaande afbeelding of de eerste bijlagen van het bestemmingsplan) waarvan de uitvoering als voorwaarde voor de ontwikkeling geldt. De nieuwe woningen worden in lijn met de naastgelegen bestaande woningen gerealiseerd en met beplanting aan de voorkant ingepast.



Zie hier het inpassingsplan. Een volledige versie hiervan is opgenomen in de bijlage (bijlage 4a).

1.2 Verbetering van het woon- leefklimaat van nieuwe en bestaande woningen

Door de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse en het uitsluiten van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende bijlagen is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en niets het plan in de weg staat.

1.3 Het plan past in de woningbehoefte van Brandwijk

Met het plan worden er twee vrijstaande woningen toegevoegd. Ook al is er voor de kern Brandwijk de meeste behoefte naar betaalbare woningen voor starters en doorstromers, voor wat betreft de aantallen past het plan wel in de woningbehoefte voor deze kern. Er zijn weinig plannen in Brandwijk en er is wel wat ruimte voor vrijstaande woningen. De locatie is ook het meest geschikt voor dit woningtype.

1.4 De ontwikkeling creëert ruimte voor duurzame ontwikkeling van omliggende agrariërs

Het plan faciliteert de start van een grote kavelruil tussen agrarische bedrijven in de directe omgeving, waarmee agrarische bedrijven meer gronden rondom de eigen locatie kunnen verwerven en gronden te ver weg kunnen afstoten. Hiermee kunnen de agrarische bedrijven voldoen aan de strenger worden de duurzaamheidseisen in wet- en regelgeving. Land kan daarmee worden beweide door de koeien zelf, er is een besparing mogelijk van grasoogsten en bemesten. Zware landbouw verkeersbewegingen nemen hierdoor af. Dit betekent minder gebruik van fossiele brandstoffen en minder belasting van de openbare weg. Maar ook de hinder van steeds groter wordende landbouwvoertuigen op de openbare weg is een belangrijk probleem om zoveel mogelijk te beperken.

1.5 Bijgebouwen worden goed ingepast voor behoud van doorzichten

Omdat de woonerven van Brandwijkstraat 49 en 50 erg ruim zijn is er ook meer ruimte voor bijgebouwen. Om deze goed in te passen in het landschap zijn hier aanduidingen voor opgenomen in het bestemmingsplan die de bouw van een bijgebouw van 150 m² mogelijk maken. Een belangrijk uitgangspunt voor deze aanduidingen is dat voor beide locaties niet meer mogelijk wordt dan reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan in de woonbestemming. Beide percelen zijn immers van een omvang dat de vergunningsvrije mogelijkheden zodanig groot zijn dat sowieso tot 150 m² kan worden gebouwd (met of zonder aanduiding). Met de aanduidingen wordt geregeld dat deze bouwruimte op 1 plek gerealiseerd wordt die goed is in te passen, in plaats van met losse kleinere bebouwing. Daarmee sluiten het landschappelijke inpassingsplan en bestemmingsplan goed op elkaar aan en kunnen doorzichten worden behouden:

- Het bijgebouw van nummer 49 staat er al en heeft al een omvang van ca. 150 m² en is al goed ingepast. Door de aanduiding in het bestemmingsplan wordt dit in de woonbestemming geformaliseerd op deze locatie in het achtererfgebied.
- De schuur van 150 m² bij nummer 50 is op de gevraagde locatie tezamen met de bedrijfssanering en realisatie van twee burgerwoningen beoordeeld. Als deze strook bij nummer 50 niet in de bestemmingsplanwijziging meegenomen zou worden, zou er een smalle strook met de bestemming 'Agrarisch' tussen het lint met woonbestemmingen liggen. Door ook hier de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' ontstaat een aaneengesloten woonbestemming aan de Brandwijkstraat. De schuur wordt niet te dicht op de bestaande woning gesitueerd, zodat het doorzicht naar de polder tussen de schuur en de woning behouden blijft.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd met een anterieure overeenkomst

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin zijn ook afspraken over de aansluiting van riolering meegenomen.

Kanttelingen

1. De aanduidingen voor grotere bijgebouwen wijken af van de bestemmingsplannorm.

De aanduidingen voor de bijgebouwen wijken af van de algemene norm (het onderliggende moederplan 'Parapluerziening buitengebied Graafstroom' hanteert een maximaal bebouwd oppervlak van 75 m² voor bijgebouwen per woning). Desalniettemin hebben deze aanduidingen het voordeel dat hiermee op grond van bestemmingsplan een bijgebouw vergund kan worden van 150 m², maar dan alleen binnen dit vlak. Zoals ook in argumentatie onder 1.5 vermeld, kan hiermee gestuurd worden dat ook daadwerkelijk binnen dit vlak alleen gebouwd



wordt en geen andere losse (vergunningsvrije) schuurtjes in het achtererfgebied mogelijk zijn die doorzichten en landschappelijke inpassing kunnen belemmeren.

Extra uitleg bij de kosten

Alle plankosten die gemaakt worden voor deze ontwikkeling verhaald op de initiatiefnemer middels een anterieure overeenkomst. Dat geldt ook voor de kosten voor aansluiting van de riolering.

Communicatie

Omliggende grondeigenaren en agrariërs zijn betrokken in de totstandkoming van het plan. Provincie en Waterschap benaderd in het kader van vooroverleg. Alle betrokken partijen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Vervolgstappen

Na vaststelling wordt dit officieel bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer kan dan starten met het uitplaatsen van zijn bedrijf, het saneren van de bebouwing en de realisatie van de nieuwe woningen.

Bijlagen:

1. Verbeelding bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 49'
2. Regels bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 49'
3. Toelichting bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 49'
4. Bijlagen bestemmingsplan 'Brandwijk, Brandwijksedijk 49':
 - a. Landschappelijk inpassingsplan
 - b. Digitale watertoets
 - c. Akoestisch onderzoek
 - d. Ecologische QuickScan
 - e. Verkennend bodemonderzoek
 - f. Archeologisch onderzoek



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan Brandwijk, Brandwijksedijk 49
Zaaknummer : 1153456
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan “Brandwijk, Brandwijksedijk 49” met IMRO-codering NL.IMRO.1978.BPbrandwksedk49BWK-ON01 ongewijzigd vast te stellen, wat voorziet in:
 - de verwijdering van het agrarische bedrijf aan de Brandwijksedijk 49;
 - sanering van alle agrarische opstallen;
 - het omzetten van de bedrijfswoning aan Brandwijksedijk 49 naar een burgerwoning;
 - de realisatie van twee vrijstaande woningen ter compensatie;
 - de realisatie van een nieuw bijgebouw van 150 m2 bij Brandwijksedijk 50.
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 18 oktober 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

