

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'
Zaaknummer	:	1190086
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Michel Verspuij

Gevraagd Besluit

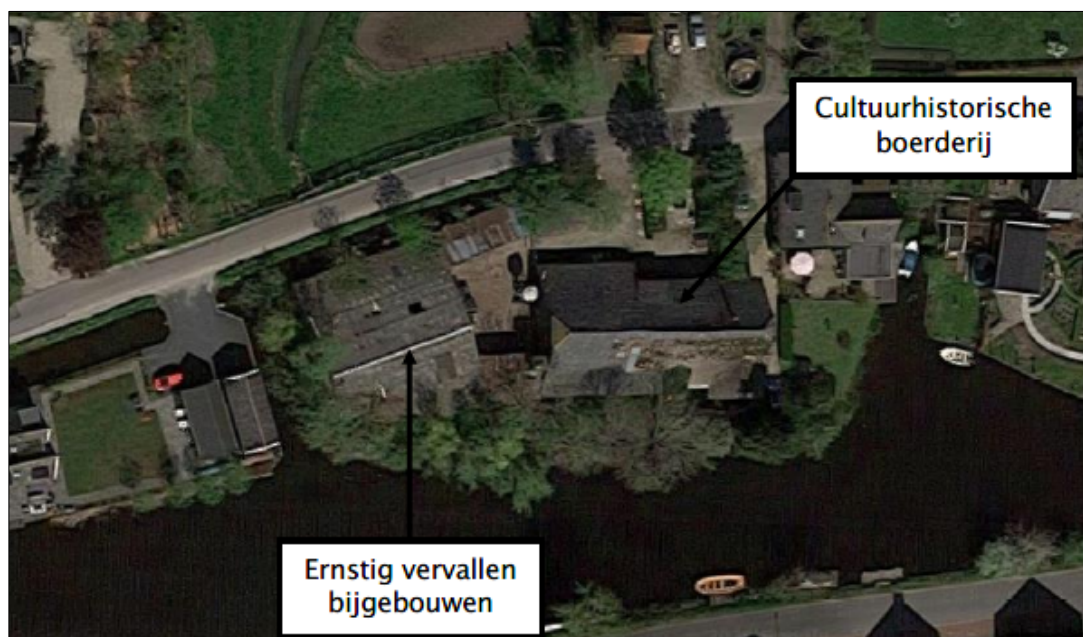
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' en de bij deze 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' behorende raadsinformatiebrief d.d. 6 november 2023, waarbij de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen;
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' (idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslg1920BLG-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in een nieuwe woonbestemming voor dit perceel met maximaal vier woningen:
 - twee bestaande woningen in de woonboerderij;
 - twee nieuwe twee-onder-kap-woningen, van elk maximaal 750 m³, op het westelijke deel van de planlocatie ter vervanging van de bestaande paardenstal;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

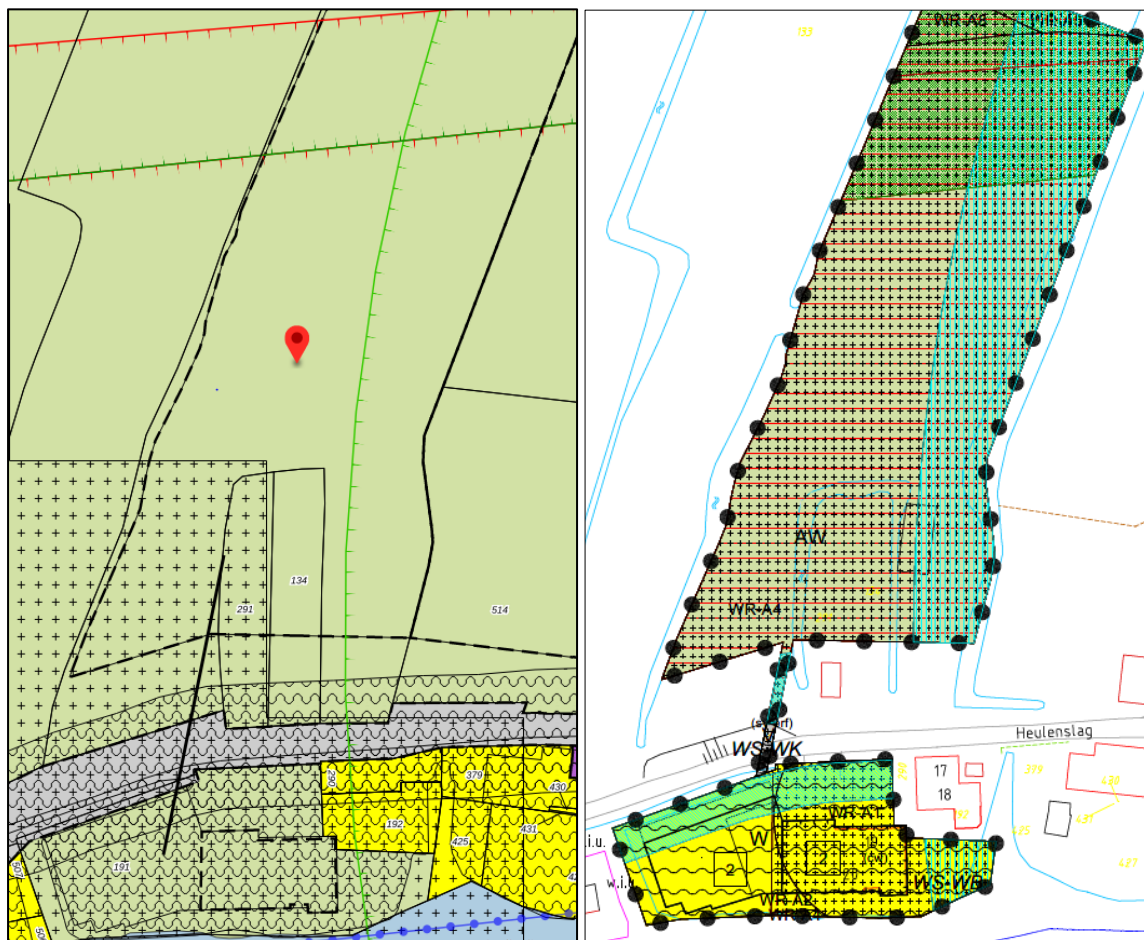
Inleiding

In november 2019 heeft het college besloten in principe bereid te zijn om ruimtelijke medewerking te verlenen aan een nieuwe woonontwikkeling op de locatie Heulenslag 19-20 in Bleskensgraaf. Het plangebied heeft momenteel nog een agrarische bestemming. Binnen het plangebied bevinden zich een boerderijgebouw met daarnaast enkele schuren. Deze schuren/bijgebouwen bevinden zich in zeer slechte staat. De agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is nog (in beperkte mate) aanwezig. In het boerderijgebouw bevinden zich (volgens initiatiefnemer) sinds 1960 twee woningen. De nieuwe woonontwikkeling houdt in dat de bijgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door twee twee-onder-één-kap-woning (dus één bouwvolume). Daarnaast wil initiatiefnemer dat het boerderijgebouw ook een nieuwe woonbestemming krijgt op grond waarvan in dit gebouw, conform de huidige situatie, twee woningen aanwezig mogen zijn. Voor de twee-onder-kap-woningen is, om de woningen vanaf de Heulenslag bereikbaar te maken, daarnaast voorzien in de realisering van een nieuwe inrit met duiker.

Op de afbeeldingen hieronder zijn ter illustratie de bestaande situatie (de luchtfoto bovenaan) en de nieuwe situatie na realisering van de nieuwe woonbestemming (de afbeelding eronder) weergegeven.



Het plan is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en nu verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Om de ruimtelijke kwaliteitswinst te borgen en dus dat het agrarisch bedrijf niet meer terug kan komen na de omzetting naar een woonbestemming, dient ook het gekoppelde bouwvlak aan de overkant van Heulenslag wegbestemd te worden. Deze gronden aan de overkant blijven wel de bestemming Agrarisch behouden, maar het bouwvlak hiervan wordt wegbestemd zodat hier geen nieuw agrarisch bedrijf kan vestigen. Op onderstaande afbeeldingen is links het huidige bestemmingsplan weergegeven en rechts de verbeelding van het nieuwe.



De gronden aan de overkant van de Heulenslag zijn dus meegenomen in het bestemmingsplan. Deze gronden zijn niet in bezit van de initiatiefnemer. Deze perceeleigenaren zijn geïnformeerd over het planvoornemen.

Van 20 oktober 2022 tot 2 december 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor dit initiatief ter inzage gelegen. De eigenaar van de gronden die tegenover het perceel van de initiatiefnemer liggen heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op het feit dat de eigenaar zich onvoldoende meegenomen voelt bij het proces, zij ook een woning op haar perceel wilt bouwen en in hoeverre zij gecompenseerd wordt voor het verlies van het bouwvlak.

Eerdere besluiten

- Bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom; volgens het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op grond van deze

bestemming mag er ter plaatse maximaal één (agrarische) bedrijfswoning aanwezig zijn. Gebruik van het plangebied voor woondoeleinden in de vorm van vier woningen is dus niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

- Het principebesluit van november 2019 om medewerking te verlenen aan een nieuwe woonontwikkeling op deze locatie, onder voorwaarden dat het agrarisch bedrijf gesaneerd wordt en rekening wordt gehouden met de karakteristiek van de locatie.
- Op 4 oktober 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' vastgesteld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt:

- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie door het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf;
- Het in overeenstemming brengen van de juridisch-planologische situatie met het feitelijke woongebruik van het boerderijgebouw;
- Een passende aanvulling op het woningaanbod.

Argumenten

1.1 De zienswijzen kunnen op basis van juridisch advies weerlegd en beantwoord worden

Dat de indiener van de zienswijze niet betrokken zou zijn en niet geïnformeerd is, wordt weerlegd omdat de initiatiefnemer haar weldegelijk geïnformeerd heeft en zij later ook door de gemeente van informatie over het plan én de procedure is voorzien.

De planologisch-juridische mogelijkheden van de eigenaar van het gekoppelde tegenoverliggende bouwvlak zijn grondig onderzocht. De vraag die bij dit onderzoek heeft voorgelegen is of er bij het wegbestemmen van het bouwvlak op het tegenoverliggende perceel, sprake is van het wegbestemmen van bouw- en of gebruiksmogelijkheden van de eigenaar van dit perceel, c.q. de indiener van de zienswijze. Hiertoe hebben Hekkelman Advocaten B.V. en AKD een juridisch advies, respectievelijk een second opinion opgesteld. Uit deze juridische adviezen blijkt dat wanneer er een bedrijf op het perceel van initiatiefnemer aanwezig is óf de agrarische activiteiten hervat kunnen worden er géén mogelijkheid is voor het starten van een agrarisch bedrijf op het gekoppelde deel van het bouwvlak aan de overzijde. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van agrarische activiteiten waardoor sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

In het geval van Heulenslag 19-20 is door de Agrarische beoordelingscommissie geconstateerd dat daar nog steeds sprake is van agrarische activiteiten met een reëel karakter. Op het gekoppelde bouwvlak aan de overzijde, dat in eigendom is van de indiener van de zienswijze, is geen mogelijkheid om agrarische bebouwing te plaatsen, omdat dit de vestiging van een tweede bedrijf op het bouwvlak zou inhouden.

Omdat er geen bouw mogelijkheden voor de eigenaar van het noordelijk gelegen bouwvlak bestaan is er ook geen sprake van de mogelijkheid voor deze eigenaar om compensatie te leveren voor de bouw van een woning op haar perceel. Vanwege het niet aanwezig zijn van bouw mogelijkheden levert het onttrekken van het bouwvlak aan haar perceel geen verlies van gebruiksmogelijkheden en dus ook geen planschade op.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Door de stopzetting van de agrarische bedrijfsactiviteiten is een andere invulling van het plangebied gewenst; een woonfunctie is in dit opzicht een passende functie

Door de op korte termijn voorziene volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering zal er geen gebruik meer gemaakt worden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de geldende agrarische bestemming. Dat op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf wordt gestart is, mede vanwege de omliggende woonbebouwing, niet zonder meer wenselijk. De locatie Heulenslag 19-20 maakt deel uit van de bestaande lintbebouwing van Bleskensgraaf. Deze linten kennen een grote mate van functiemening en dynamiek. Hierbij moet worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied en de omgeving. Een kleinschalige woonontwikkeling zonder toename van de bebouwingsdichtheid bij een bestaande woonfunctie in dit lint is daarmee passend.

2.2 De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Door het vervangen van de huidige, bouwvallige, voormalige agrarische schuren op het oostelijke deel door twee nieuwe twee-onder-een-kapwoningen neemt per saldo de bebouwing op deze locatie af. Er ontstaat meer openheid op het terrein. Het boerderijgebouw heeft in het huidige bestemmingsplan een cultuurhistorische aanduiding, omdat het hier gaat om een gebouw dat de potentie heeft om te worden aangewezen als een (gemeentelijk) monument. Deze aanduiding wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Daarmee blijft ter bescherming van de cultuurhistorische waarde geregeld dat dit gebouw niet zonder meer kan worden gesloopt. De twee-onder-een-kapwoningen worden qua situering, opzet en materiaalgebruik ondergeschikt aan de naastgelegen woonboerderij gerealiseerd. Hierdoor krijgen de nieuwe woningen een schuurachtige uitstraling. Het boerderijensemble, wat kenmerkend is voor het woonlint langs de Heulenslag, blijft hierdoor behouden. Verder wordt het perceel in een representatieve staat teruggebracht. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan wordt als een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Op grond van deze verplichting mogen de twee-onder-een-kapwoningen alleen worden gebouwd en worden gebruikt als deze landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

2.3 De bestemmingsplanwijziging brengt de juridisch-planologische situatie voor wat betreft het huidige boerderijgebouw in overeenstemming met de feitelijke woonsituatie

Volgens initiatiefnemer zijn er in het boerderijgebouw sinds de jaren 60 feitelijk twee woningen aanwezig. Het gebruik van een van de twee woningen heeft vanaf dat moment geen relatie meer gehad met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Deze woning is vanaf dat tijdstip steeds verhuurd aan of bewoond door personen die geen binding hadden met het agrarische bedrijf. De tweede woning is in de jaren daarna wel nog wel als agrarische bedrijfswoning gebruikt maar er moet vanuit worden gegaan dat ook deze woning na het stopzetten van het agrarische bedrijf in 2014 niet meer als een bedrijfswoning in gebruik is. Beide woningen zijn in afwijking van het geldende bestemmingsplan dus al (zeer) lange tijd in gebruik zijn als (reguliere) burgerwoningen. In het algemeen is het ruimtelijk niet gewenst dat het feitelijk gebruik van gronden of bouwwerken langdurig afwijkt van de geldende bestemming. Tegen dergelijk afwijkend gebruik dient in beginsel handhavend te worden opgetreden. Als handhaving niet (meer) opportuun is, is er aanleiding om dit gebruik in het bestemmingsplan te regelen.

2.4 De ontwikkeling sluit aan bij de in Bleskensgraaf aanwezige woningbehoefte

In Bleskensgraaf is er woningbehoefte. Volgens de gemeentelijke woonvisie is er in Bleskensgraaf in de periode 2020-2030 een behoefte aan ongeveer 100 woningen. De



woningbehoefte gaan vooral uit naar grondgebonden koopwoningen. Dat zijn in eerste instantie betaalbare rij- en hoekwoningen voor starters, maar ook ruimere woningen in het middeldure segment, gericht op gezinnen. Het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' sluit aan bij deze woningbehoefte en draagt dus bij aan de vermindering ervan.

2.5 Hogere waarde geluidhinder is vastgesteld

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï dat de nieuwe woningen zullen ondervinden. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen uitkomt op 49 en 52 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om die reden is een Besluit Hogere Waarden nodig en kan op grond van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Geluidbeleid hogere waarden Wet geluidhinder en 30 km/uur-wegen' vastgesteld worden. Het college heeft op 17 oktober 2023 een vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder (Bijlage 7) genomen. Dit besluit wordt tegelijkertijd met uw vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan bekendgemaakt.

3.1 Voor het plan is geen Mer-beoordeling nodig

Voor stedelijke ontwikkelingen moet volgens regelgeving voor milieueffectrapportages (mer) een (vormvrije) mer-beoordeling plaatsvinden. De realisering van drie extra woningen op een bestaand perceel is een te kleinschalige ontwikkeling om als stedelijke ontwikkeling te worden gezien. Verder blijkt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat de realisering van de woningen geen significante gevolgen voor het milieu heeft. Op grond daarvan kan worden vastgesteld dat voor dit project geen (vormvrije) mer-beoordeling hoeft plaats te vinden.

Kanttekeningen

1.1 Voor de ruimtelijke ontwikkeling is een aanpassing van hoofdriolering nodig.

Om die nieuwe woningen op het riool te kunnen aansluiten, moet de hoofdriolering uitgebreid worden met een vrijvervalleiding over de verschillende percelen. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

1.2 Voor dit plan wordt minder dan 1000 m² aan bebouwing per woning gesloopt.

Er wordt 450 m² aan agrarische bebouwing gesloopt én voorkomen dat aan de overzijde van de Heulenslag agrarische bebouwing opgericht kan worden op het bouwvlak dat ongeveer 6.000 m² groot is. Hiermee én met de landschappelijke inpassing wordt ter plaatse voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst verkregen.

Extra uitleg bij de kosten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin nadere afspraken worden gemaakt over de planontwikkeling, onder meer voor wat betreft het verhaal van eventuele planschadekosten. In die overeenkomst zal ook worden vastgelegd dat de riolering op kosten van initiatiefnemer moet worden aangepast om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Communicatie en vervolgstappen

Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslg1920BLG-VG01.

Tijdens de ter 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder

Het vaststellingsbesluit 'Hogere waarden geluidhinder Heulenslag 19-20, Bleskensgraaf' wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vaststellingsbesluit 'Hogere waarden geluidhinder Heulenslag 19-20, Bleskensgraaf' wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het vaststellingsbesluit is straks ook te vinden op www.molenlanden.nl/terinzageleggingen

Tijdens de ter 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het vaststellingsbesluit.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 2: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 4: Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 6: Nota van zienswijzen 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Bijlage 7: Vaststellingsbesluit Hogere waarden geluidhinder Heulenslag 19-20, Bleskensgraaf



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'
Zaaknummer : 1190086
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'20' en de bij deze 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' behorende raadsinformatiebrief d.d. 6 november 2023, waarbij de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen;
2. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20' (idn: NL.IMRO.1978.BPheulenslg1920BLG-VG01) vast te stellen, waarbij het plan voorziet in een nieuwe woonbestemming voor dit perceel met maximaal vier woningen:
 - twee bestaande woningen in de woonboerderij;
 - twee nieuwe twee-onder-kap-woningen van elk maximaal 750 m³ op het westelijke deel van de planlocatie ter vervanging van de bestaande paardenstal;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 9 november 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers



