

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23'
Zaaknummer	: 1224170
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Maarten Schuur

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

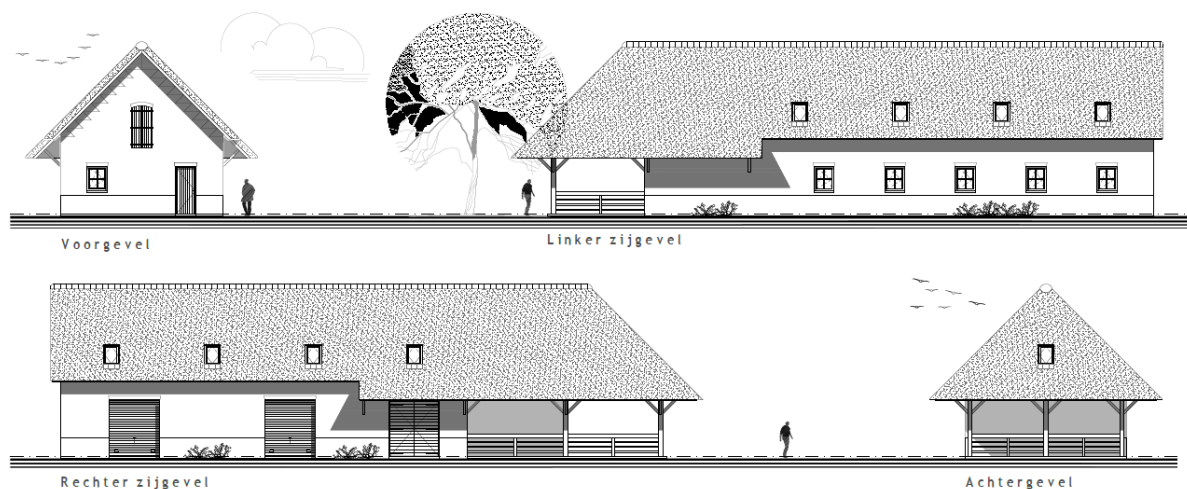
1. het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23' (idn: NL.IMRO.1978. BPNwvr27AchtrInd23-VG01), gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
 - a. voor locatie Achterland 23, Groot-Ammers; het verwijderen van een agrarisch bouwvlak van 1,5 ha, de sloop van 160m² opstallen en de wijziging van de bestemming 'agrarisch' gedeeltelijk naar 'tuin' en 'wonen' ten behoeve van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
 - b. voor locatie Nieuwe Veer 27, Streefkerk; de sloop van 46m² opstallen en het mogelijk maken van een nieuw bijgebouw van max. 240m² in de bestemming 'tuin' ten behoeve van berging en het hobbymatig houden van schapen.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan te beantwoorden met de Nota van Zienswijzen (bijlage 5);
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

De initiatiefnemer heeft in 2020 en 2021 vooroverleg gevoerd met de gemeente. Op 18 januari 2022 is een ontvankelijk bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een bijgebouw naast de huidige woning Nieuwe Veer 27 te Streefkerk. Het beoogde gebouw is bedoeld voor opbergruimte en het hobbymatig houden van schapen, om de agrarische gronden te laten begrazen. Het beoogde bijgebouw is groter dan dat vergunningsvrij is toegestaan. Ter compensatie wordt ca. 46m² aan kleinschalige bebouwing op het eigen perceel gesloopt. Ook is gezocht naar aanvullende compensatie. Compensatie is gevonden ter plaatse van Achterland 23, Groot-Ammers. Hier wordt 160 m² gesloopt en een groot agrarisch bouwvlak van 1,5 ha verwijderd als ruimtelijke kwaliteitswinst. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning waarmee de agrarische hoofdfunctie

wordt beëindigd. Bij de woning blijven enkele bijgebouwen aanwezig, voor het hobbymatig houden van enkele koeien.

Figuur 1 – Aanzichten bijgebouw



In september 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit heeft geleid tot twee zienswijzen. Deze worden beantwoord middels de bijgaande Nota van Zienswijzen. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in de planregels en verbeelding, en de toelichting van het plan is op enkele punten aangevuld.

Omdat de ter inzagelegging van het ontwerp heeft plaats gevonden vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2024, mag het plan onder de Wro wetgeving afgerond worden.

Het gehele proces van dit plan heeft enkele jaren geduurd. De verklaring daarvoor is dat in de tussenliggende periode het plan enkele keren stilgelegen heeft vanwege tijds- en capaciteitsgebrek bij de initiatiefnemer/adviseur. Ook de zienswijzen en verandering van belanghebbende grondeigenaar hebben ervoor gezorgd dat de procedure langer heeft geduurd.



Figuur 2 Verbeelding vast te stellen BP, locatie Nieuwe Veer 27



Figuur 3 Verbeelding Buitengebied Liesveld, vastgesteld 2013

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan Buitengebied Liesveld, vastgesteld 2013

Nieuwe Veer 27

De locatie heeft de bestemming 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2, -4, Waterstaat - Waterkering, vrijwaringszone - molenbiotoop 400.

Achterland 23

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4, -7, -8 en de gebiedsaanduiding Milieuzone - Stiltegebied.

Bestemmingsplan Parapluherziening Buitengebied Liesveld, vastgesteld 2018

Nieuwe Veer 27 & Achterland 23

Op beide locaties geldt de gebiedsaanduiding Wetgevingszone - Wijzigingsgebied dorpslint.

Collegebesluit d.d. 12-09-2023

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect

- Een goede ruimtelijke ordening binnen gemeente Molenlanden;
- leegstand en verpaupering van agrarische opstallen voorkomen;
- een doelmatige invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- en instandhouding van het veenweidelandschap.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke onderbouwing is akkoord

Uitgevoerde onderzoeken geven geen belemmeringen aan voor de ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteitswinst van het verwijderen is voldoende om een nieuw bijgebouw mogelijk te maken van 240m². Middels een voorwaardelijke verplichting is verzekerd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, doordat eerst gebouwen gesloopt dienen te worden alvorens het nieuwe gebouw gebruikt mag worden.

1.2 Overlegpartners SIMAV en het Waterschap Rivierenland hebben ingestemd met het plan
De locatie Nieuwe Veer 27 ligt binnen de molenbiotoop van stellingmolen De Liefde, Nieuwe Veer 42. Het plan is voorgelegd aan de SIMAV. Die geeft aan haar belang voldoende beschermd te zien.

Het Waterschap Rivierenland heeft het plan getoetst en verbeteringen aangegeven m.b.t. regels en verbeelding ten aanzien van de primaire waterkering. Deze zijn verwerkt in het plan.

2.1 Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet nodig en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

3.1 De ingediende zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt in het plan

De volgende aanpassingen aan het plan zijn doorgevoerd:

- Het ontwerp van het gewenste bijgebouw aan de Nieuwe Veer is aangepast om meer tegemoet te komen aan de wensen van de indiener. De situatietekening, welke is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting is hierop aangepast. De nokhoogte is beperkt verlaagd.
- De toelichting van dit plan is in paragraaf 2.2 nader aangevuld met een motivatie van de indeling en de noodzaak van het nieuwe bijgebouw, waarin de noodzaak voor de gewenste functies daarin en de grootte daarvan verder is gemotiveerd. In de regels behorende bij dit plan zijn in artikel 13.1 gebruiksregels opgenomen die bepaalde activiteiten, waaronder het uitvoeren van een bed & breakfast die door derden wordt gerund, uitsluiten.
- Aan artikel 4.1, onder c van de planregels is "verhardingen" toegevoegd als toegestane voorziening binnen de bestemming 'Tuin'.
- In artikel 13.1 van de planregels behorende bij dit plan is opgenomen dat bedrijfsmatige activiteiten, anders dan eventuele bedrijven of beroepen aan huis, niet zijn toegestaan. Daarmee wordt geborgd dat alleen hobbymatig dieren kunnen worden gehouden.

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:



- In de beschrijving van de geldende bestemmingsplannen in paragraaf 1.3 van de toelichting zijn alle van toepassing zijnde bestemmingsplannen die deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Molenlanden opgenomen.
- In de toetsing aan het provinciale beleid (paragraaf 3.2 van de toelichting) is getoetst aan de meest actuele versie van de provinciale omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening.
- In paragraaf 1.3 van de toelichting is een toetsing aan de geldende wijzigingsvoorwaarden opgenomen als toetsingskader voor de niet-agrarische vervolgfunctie (wonen) op de locatie aan het Achterland. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting is opgenomen dat alleen sprake is van het hobbymatig houden van schapen en daarmee geen richtafstanden gelden vanuit geur.
- In paragraaf 5.2 van de toelichting is de beantwoording van de zienswijzen meegenomen, alsmede de ambtshalve wijzigingen.
- Het voormalige artikel 3.3.1 van de planregels is verwijderd, omdat dit alleen van toepassing is bij agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarisch bedrijf meer is, heeft dit artikel geen raakvlakken met het initiatief. De rest van de artikelen en leden is hierop door genummerd.
- In artikel 4.2 onder b van de planregels zijn de aangepaste goothoogte, bouwhoogte en dakhelling opgenomen.
- In artikel 4.3.1 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting sloop opgenomen.
- De gebruiksbepalingen aan de hand van de ingekomen zienswijzen met betrekking tot het bedrijfsgebouw zijn verplaatst van artikel 5.4 naar artikel 13.1 van de planregels.
- Op de verbeelding is de molenbiotoop, die op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan per abuis is komen te vervallen, opnieuw opgenomen.

3.2 Ook de nieuwe omwonende is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen

Na de periode van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een indiener van een zienswijze verhuisd. De nieuwe omwonende is in de gelegenheid gesteld van het plan kennis te nemen en heeft te kennen gegeven geen bezwaren te hebben.

Kantttekeningen

1.1 De compensatie is op een andere plek

Onderhavig plan gaat uit van sloopmeters (en ruimtelijke kwaliteitswinst) op een andere locatie, ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw. Omdat de woning Nieuwe Veer 27 in achtererfgebied geen ruimte meer heeft, doordat de woning relatief ver van de dijk staat, is het behoud van ruimtelijke kwaliteit (d.m.v. sloop elders) de enige manier om een ontwikkeling te faciliteren. In de regel wordt de ruimtelijke kwaliteitswinst op éénzelfde locatie bereikt.

1.2 Het beleidskader 'Hobbymatig gebruik van gronden'

De opstelling van het plan is parallel gelopen met de vaststelling van het beleidskader 'Hobbymatig gebruik van gronden' 28 januari 2025. Dit beleidskader geeft aan dat in de regel er geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht voor het hobbymatig houden van



dieren, buiten de mogelijkheden die een woonperceel of agrarische gronden reeds (vergunningsvrij) bieden. In dit plan is dat wel aan de orde.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, omdat het exploitatiegebied eigendom is van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer 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 geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

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

Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23'

Bijlage 2: Verbeelding bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23'

Bijlage 3 Regels bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23'

Bijlage 4: Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 5: Nota van Zienswijzen



Raadsbesluit

Onderwerp : 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23'
Zaaknummer : 1224170
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 27 en Groot-Ammers, Achterland 23' (idn: NL.IMRO.1978.BPNwvr27AchtrInd23-VG01), gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
 - a. voor locatie Achterland 23, Groot-Ammers; het verwijderen van een agrarisch bouwvlak van 1,5 ha, de sloop van 160m² opstallen en de wijziging van de bestemming 'agrarisch' gedeeltelijk naar 'tuin' en 'wonen' ten behoeve van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
 - b. voor locatie Nieuwe Veer 27, Streefkerk; de sloop van 46m² opstallen en het mogelijk maken van een nieuw bijgebouw van max. 240m² in de bestemming 'tuin' ten behoeve van berging en het hobbymatig houden van schapen.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan te beantwoorden met de Nota van Zienswijzen (bijlage 5);
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 20 mei 2025.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers



