

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'
Zaaknummer	: 1185478
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Maarten Schuur en Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' (idn: NL.IMRO.1978. BPToosteinde60ABS -VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op de sloop van 154 m² voormalige agrarische bebouwing, van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' ten dienste van de realisatie van één vrijstaande woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

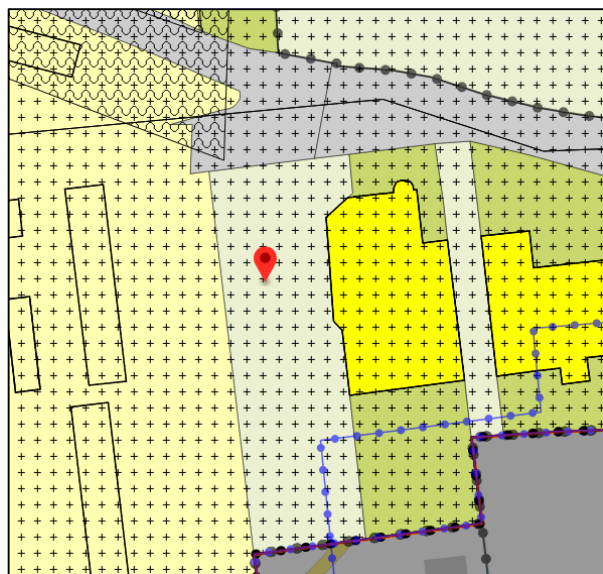
Inleiding

Principeverzoek

Aan de rand van de kern van Oud-Alblas bevindt zich een agrarisch perceel zonder bouwvlak. Met dit perceel start het cultuurhistorische lint van Oud-Alblas. Op 31 mei 2018 is een verzoek ingediend voor dit perceel voor de realisatie van zeven grondgebonden woningen. Het toenmalige college heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan zeven wooneenheden, maar wel aan twee wooneenheden op deze locatie. Hierbij is meegewogen dat het perceel eerder een woonbestemming en bouwvergunning heeft gehad, zie verder bij 1.2.

Inhoud plan

Op het perceel 410 met de bestemming 'Agrarisch' staat een schapenschuur met een omvang van 22 m² en op perceel 810 met de bestemming 'Agrarisch met waarden' een boerenschuur met een omvang van 132 m². De initiatiefnemer wil op het perceel 410 een vrijstaande woning realiseren en saneert de schapenschuur en boerenschuur. Om het doorzicht te borgen naar het

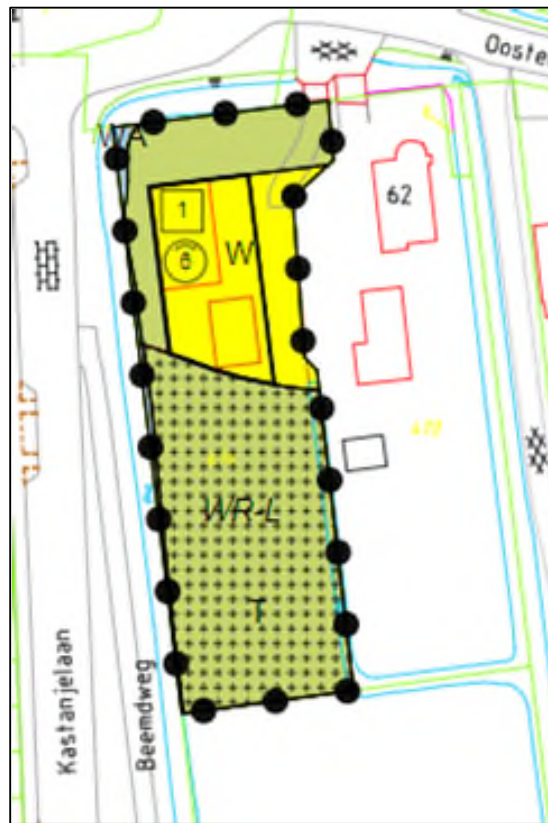


Figuur 1 - Vigerend bestemmingsplan

achterliggende landschap is een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen achter de woning, waar geen (vergunningsvrije) bouwwerken zijn toegestaan.



Figuur 2 - Inrichtingsplan



Figuur 3 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Proces

Op 26 november 2019 is door de initiatiefnemer een inloopavond voor omwonenden georganiseerd waarbij het plan voor twee vrijstaande woningen is gepresenteerd. Dit plan leidde tot negatieve reacties van bewoners uit de naastgelegen Kastanjelaan. Hierop is het plan aangepast tot een voorontwerpbestemmingsplan met één vrijstaande woning, wat vanaf 29 september 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn drie inspraakreacties ontvangen.

Inspraak ingediend

Op het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ontvangen. Deze zien toe op de rechtsbescherming van omwonenden, met betrekking tot uitzicht, begrenzing van bouwhoogte. Veel reacties betroffen tekstuele opmerkingen. Tevens de aanscherping van het stikstofonderzoek, naar aanleiding van de toen zeer actuele uitspraak van de Afdeling. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Zie hiervoor argument 1.1.

Inzagetermijn ontwerpbestemmingsplan

Op 7 mei 2019 is besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief. Daarna is dit door de initiatiefnemer verder uitgewerkt in een bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn geen reacties ontvangen. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

Structuurvisie Graafstroom

De structuurvisie stelt dat Oud-Alblas een belangrijke bijdrage levert aan een groot deel van de woningvoorraad in het voormalige Graafstroom waardoor enige woningbouw, kleinschalige detailhandel en zorgvoorzieningen ook in de toekomst mogelijk zijn. Woningbouw houdt de leefbaarheid in stand. Het initiatief biedt de mogelijkheid tot doorstroming.

Bestemmingsplan Herziening Dorpskernen Graafstroom

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Herziening Dorpskernen Graafstroom' dat is vastgesteld op 15 september 2015. Op dit perceel rusten momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Op het perceel bevinden zich nu een schapenschuur en een boerenschuur.

Principebesluit d.d. 7 mei 2019

Op 7 mei 2019 is besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' ten dienste van de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Collegebesluit d.d. 20 september 2022

Het college heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en besloten deze ter inzage te leggen.

Collegebesluit d.d. 12 juni 2023

Het college heeft de drie ingekomen inspraakreacties beantwoord en heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één vrijstaande woning en maakt doorstroming op de woningmarkt mogelijk.

Argumenten

1.1 Met dit plan zijn geen provinciale belangen in het geding

Het perceel bevindt zich net buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). De naastgelegen laan, de Kastanjelaan ligt wel binnen het BSD. Het perceel valt binnen de bebouwde kom, slechts de uitrit valt er buiten. Normaliter stelt het beleid dat ontwikkelingen buiten de kern wat betreft ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk moeten blijven en wordt de ruimte-voor-ruimteregel aangehouden waarbij 1000m² sloop aan voormalige agrarische gebouwen compensatie is voor één wooneenheid. In het onderhavige plan wordt daar niet aan voldaan.

Het plan is vervolgens voorgelegd bij de provincie Zuid-Holland. Zij stellen dat met een kleinschalige ontwikkeling zoals deze, geen provinciale belangen in het geding zijn. Het gaat hier om een perceel dat in de Kwaliteitskaart van provincie Zuid-Holland, ligt in de zone Stads- en Dorpsranden.

De structuurvisie Graafstroom stelt dat inbreiding en (her)ontwikkeling in de linten mogelijk is. De onderhavige ontwikkeling sluit hierop aan.

1.2 Het perceel heeft eerder al een woonbestemming gehad met de mogelijkheid tot de bouw van één woning

Het perceel is sinds de jaren '80 in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel heeft een woonbestemming gehad in het bestemmingsplan Graafstroom Dorpskern Oud-Alblas, vastgesteld 28-10-1993 en in 1992 is er een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een vrijstaande woning. Deze is nooit gerealiseerd.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Dorpskernen (vastgesteld 12-03-2012) is het perceel wederom bestemd als 'Agrarisch'. De toenmalige eigenaar heeft deze wijziging niet opgemerkt.



1.3 Het doorzicht naar de polder blijft behouden

Vanuit de omwonenden is aangegeven dat men vreest dat het zicht op de polder zuidoostelijk van Oud-Alblas verdwijnt als gevolg van bovenstaande ontwikkeling. Hieraan is tegemoetgekomen door een zuidelijk gelegen 2e wooneenheid (in een eerdere variant van het plan) te laten vervallen en in plaats daarvan een dubbelbestemming op te nemen 'Waarde - Landschap', welke het realiseren van opstallen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding niet toestaat. Zie ook figuur 3.

1.4 Er wordt voldaan aan de parkeernormen

Op het perceel worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee kan worden voldaan de parkeernorm.

1.5 Capaciteit in drukriolering is geen knelpunt

De vuilwaterafvoer kan worden aangesloten in de Kastanjelaan waar een vrijvervalriolering ligt.

1.6 Er is invulling gegeven aan de gestelde duurzaamheidseisen en daarmee de vereiste uitbreiding van het maatschappelijk belang

Het perceel ligt buiten het Bestaande Stads- en Dorpsgebied (BSD) en betreft nu nog een open doorzicht naar het achterliggende landschap. Gezien de Woonvisie is er geen kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan deze vrijstaande woning. C.q. met deze ontwikkeling blijft de ruimtelijke kwaliteit niet per saldo gelijk en dient met name het eigen belang van de initiatiefnemer. Om de balans tussen individueel en algemeen belang te verbeteren, is gesteld dat aanvullende voorwaarden nodig waren. In de anterieure overeenkomst zijn onderstaande punten opgenomen:

- a) Ingemetselde vleermuiskasten, vogelkasten of -dakpannen.
- b) Amfibieën poel
- c) Groen (bijv. sedum) dak op platte daken
- d) Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met minimaal drie verschillende heesters.
- e) Al het hemelwater is van het riool afgekoppeld. Met de groene inrichting van het perceel zal het overgrote deel van het hemelwater in de bodem infiltreren of afstromen naar de omliggende sloten.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

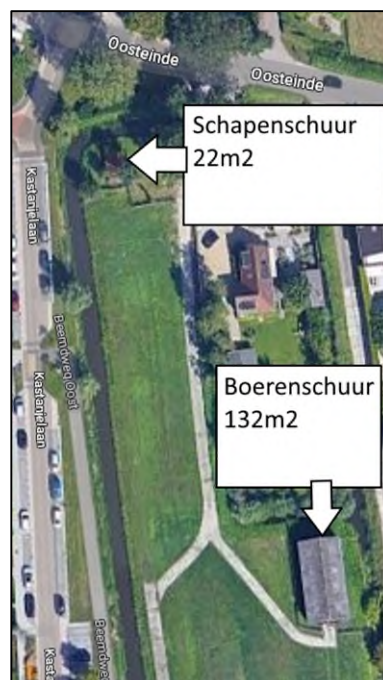
Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan 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 geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.



Kanttekeningen

1.1 De sloop van het aantal vierkante meters aan voormalige agrarische bebouwing is gering

Het perceel bevindt zich net buiten het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). De naastgelegen laan, de Kastanjelaan, ligt wel binnen het BSD. Normaliter stelt het beleid dat ontwikkelingen buiten de kern wat betreft ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk moeten blijven en wordt de ruimte-voor-ruimteregel aangehouden waarbij 1000m² sloop aan voormalige agrarische gebouwen compensatie is voor één wooneenheid. Op het perceel staat nu één schapenschuur en één boerenschuur, respectievelijk 22m² en 132m², en is er nog sprake van een doorzicht naar het achterliggende landschap. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning wordt in totaal 154m² aan voormalige agrarisch bebouwing gesloopt. Als sec wordt gekeken naar het aantal te slopen vierkante meters, is dit veel te weinig. Het plan is vervolgens voorgelegd bij de provincie Zuid-Holland. Zij stellen dat met een kleinschalige ontwikkeling geen provinciale belangen in het geding zijn. Daarnaast ligt het perceel wel binnen de bebouwde kom en heeft het college in 2019 aangegeven medewerking te willen verlenen aan twee woningen en komt er nu uiteindelijk één woning.



Figuur 4 – Te slopen voormalige Agrarische bebouwing

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom 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 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 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'

- Nieuwe situatietekening
- Landschappelijk inpassingsplan
- Akoestisch onderzoek
- Ecologische quickscan
- Ecologisch vervolgonderzoek
- Verkennd bodemonderzoek

- g. Aanvulling bodemonderzoek
- h. Archeologisch onderzoek
- i. Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'

Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'

Bijlage 5: Nota Inspraak bij bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60'
Zaaknummer : Volgt bij bestuurlijke besluitvorming
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, tegenover Oosteinde 60' (idn: NL.IMRO.1978. BPtoosteinde60ABS -VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op de sloop van 154 m2 voormalige agrarische bebouwing, van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' ten dienste van de realisatie van één vrijstaande woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 19 september 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

