

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Ottoland, B 32 – 36'
Zaaknummer	:	1043328
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Robbert Kip en Lida Bode

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. de zienswijzen die over het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, B 32–36' zijn ingediend ontvankelijk te verklaren;
2. dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven het concept bestemmingsplan te wijzigen en deze beantwoorden conform de bijgevoegde nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan 'Ottoland, B 32–36', waarbij de Rijksmonumentale boerderij gerenoveerd en verbouwd wordt tot zes wooneenheden en op het achtererf vijf woningen worden gerealiseerd, met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPb3236OTL-VG01, vast te stellen als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

In 2017 is een plan ingediend voor de renovatie en verbouwing van de rijksmonumentale boerderij aan de B 32–36 in Ottoland, beter bekend als 't Hooge Huys. Het plan voorziet in de verbouw van het bestaande pand waarin zes wooneenheden worden gecreëerd en de bouw van vijf woningen op het achtererf.

Belang

Het is aan uw raad om een afweging te maken tussen de wens van initiatiefnemer om een aantal woningen te realiseren, maatschappelijke belangen zoals cultuurhistorie, woningbehoefte, landschappelijke waarden en de belangen van derden.

Centrale vraag

In hoeverre kan worden ingestemd met het bestemmingsplan 'Ottoland, B 32–36', waarbij de rijksmonumentale boerderij gerenoveerd en verbouwd wordt tot zes wooneenheden en op het achtererf vijf woningen worden gerealiseerd?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het relevante ruimtelijk beleid voor deze casus is achtereenvolgens de Structuurvisie Graafstroom, het Meerjaren–Perspectief Wonen (Molenwaard) en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente Molenlanden. Daarnaast het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (Graafstroom). Dit bestemmingsplan bevat de mogelijkheid voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden, indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter. Een plan waarin een dergelijke woningsplitsing wordt gecombineerd met extra woonbebouwing is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het college heeft in het najaar van 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de verbouwing van de Rijksmonumentale boerderij aan de B 32–36 in Ottoland tot woningen en het realiseren van vijf woningen op het achtererf.

In juni 2018 heeft het college besloten een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen dat deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven geen opmerkingen te hebben. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie hebben een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn acht zienswijzen ingediend. Hiervan zijn zeven zienswijzen ingediend door familieleden van het nabijgelegen transportbedrijf. In de periode daarna hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, het transportbedrijf en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt, waarmee het beoogde plan kan worden gerealiseerd en het nabijgelegen transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. De afspraak is dat op korte termijn middels maatwerkvoorschriften de huidige, feitelijke activiteiten van het nabijgelegen transportbedrijf worden geborgd. Voor de te realiseren woningen wordt een Hogere Waarde voor geluid vastgesteld, gebaseerd op de maatwerkvoorschriften van het

transportbedrijf. De zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in hoofdstuk 4.4/7.4 'Bedrijven en milieuhinder' van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de zienswijze van een omwonende (niet zijnde verbonden aan het nabijgelegen transportbedrijf) wordt met name aangegeven dat gevreesd wordt voor meer verkeersoverlast, overlast door bouwactiviteiten, het verdwijnen van het landelijke uitzicht. Tot slot is de indiener van de zienswijze van mening dat het realiseren van starterswoningen beter aansluit op de woningbehoefte in Ottoland. In de bijgevoegde nota van zienswijzen is geantwoord dat verkeersbewegingen zullen toenemen, maar overlast niet te verwachten is, dat het landelijke uitzicht niet onevenredig wordt aangetast doordat de woningen recht achter het pand 't Hooge Huys en in de zone van de lintbebouwing worden gerealiseerd. Ook is in de nota geantwoord welke afweging is gemaakt over de woningbehoefte. De zienswijze leidt naar mening van het college niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Argumentatie

Plan

Het plan betreft de renovatie en verbouwing van de Rijksmonumentale boerderij aan de B 32–36 in Ottoland, beter bekend als 't Hooge Huys. De boerderij wordt verbouwd waarbij in pandig zes woningen gerealiseerd worden. Op het achtererf worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Het gaat in totaal om elf woningen.



Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan dat twee wooneenheden toestaat, betreft het een toevoeging van negen woningen.

Afbeelding links: huidige, feitelijke perceel B 32 – 36 te Ottoland. rechts laat de beoogde situatie zien.

Motivering en (belangen)afweging

Op 29 maart 2011 heeft de voormalige gemeente Graafstroom ‘Structuurvisie Graafstroom’ vastgesteld. Het motto is ‘prettig leven in een groene oase van rust ook in de toekomst’. De visie is

gericht op het behoud van het bestaande. Het karakteristieke landschap, de cultuurhistorisch waardevolle elementen, het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente en de dynamiek in de kernen en linten. In de structuurvisie Graafstroom wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen bij voorkeur nabij voorzieningen.



situatie
Afbeelding

de

samen te
en ruimte,
vooral

In 2017 heeft de voormalige gemeente Molenwaard de herijking van het Meerjaren-Perspectief Wonen (MPW) vastgesteld. Het MPW stelt de vraag centraal, de woning-behoefte is richtinggevend voor het aantal te bouwen woningen per kern. Doelgroepen waar het MPW zich op richt zijn mensen die er al wonen en die willen blijven, mensen die een binding hebben met de gemeente, starters, doorstromers en senioren. Uitgangspunt is de regionale woonvisie. In de uitwerking van het Meerjaren Perspectief Wonen is voor Ottoland een woonbehoefte berekend van 50 tot 80 woningen in de periode 2015–2030. De woningen in het voorliggende plan zijn regionaal afgestemd en meegenomen in de herijking van de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020–2030.

Het Ruimtelijk OntwikkelPerspectief Ottoland d.d. 2–10–2018 geeft aan dat in Ottoland in een lange periode weinig woningen zijn gebouwd. Woningbouw is noodzakelijk om de toekomstbestendigheid van de lokale voorzieningen te waarborgen.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskernen’ is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van cultuurhistorische bebouwing. In cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, kunnen in pandig meerdere wooneenheden toegestaan worden, indien dat bijdraagt aan het behoud van deze panden. Deze afwijkingsmogelijkheid is een uitwerking van de doelstelling om cultuurhistorisch

waardevolle elementen te behouden, zoals opgenomen in de Structuurvisie Graafstroom.

Het boerderijvolume B 32–36 is een Rijksmonument en bezit de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Renovatie van het pand is noodzakelijk om het pand te behouden voor de toekomst. Uitsluitend het inpandig splitsen draagt niet voldoende bij om het pand te kunnen renoveren en te behouden voor de toekomst. In het voorliggende plan zijn vijf vrijstaande woningen opgenomen, waarmee renovatie mogelijk is.

Hoewel het plan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is het plan in overeenstemming met het overige ruimtelijke beleid van de gemeente. Het plan is ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie en –Verordening van de provincie Zuid-Holland. In het bijgevoegde bestemmingsplan is een volledige motivering opgenomen waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals hierboven reeds vermeld hebben meerdere overleggen en gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden, de initiatiefnemer van het plan, het transportbedrijf waarvan zienswijzen zijn ontvangen en de adviseurs van beide partijen. In goed overleg zijn een aantal afspraken gemaakt, waarmee het beoogde plan kan worden gerealiseerd en het nabijgelegen transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. De zienswijze van een andere omwonende is zorgvuldig gewogen. Geoordeeld is dat, naar mening van het college, het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft naar aanleiding van deze zienswijze. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Financiële consequenties

De leges voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden conform de Legesverordening in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

De zienswijze wordt schriftelijk beantwoord middels het toesturen van de nota van zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld en kan eventueel een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking (tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd). Een bestemmingsplan dat in werking is getreden is de basis om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, waarna het plan uitgevoerd kan worden.

Bijlagen:

- 1A: 't Hooge huys, bestaande situatie
- 1B: 't Hooge huys, nieuwe situatie
- 2: nota van zienswijzen
- 3: bestemmingsplan 'Ottoland, B 32 – 36' (verbeelding, regels, toelichting)

Raadsbesluit

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Ottoland B 32 – 36'
Zaaknummer	: 1043328
Portefeuillehouder	: Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. de zienswijzen die over het ontwerpbestemmingsplan 'Ottoland, B 32–36' zijn ingediend ontvankelijk te verklaren;
2. dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven het concept bestemmingsplan te wijzigen en deze beantwoorden conform de bijgevoegde nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan 'Ottoland, B 32–36', waarbij de Rijksmonumentale boerderij gerenoveerd en verbouwd wordt tot zes wooneenheden en op het achtererf vijf woningen worden gerealiseerd, met IMRO-code NL.IMRO.1978.BPb3236OTL-VG01, vast te stellen als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal reeds anderszins verzekerd is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,

gehouden op 28 januari 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA