

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg'
Zaaknummer	: 1168013
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Lida Bode, Maarten Schuur

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg' (identificatienummer: NL.IMRO.1978.BPbuurtschappenGSB-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'recreatie' naar 'woongebied';
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding

Op de recreatieparken 'De Bilderhof' en 'De Giessenburg' aan de Neerpolderseweg 72b en 108a wordt circa 2/3 van de recreatiewoningen al vele jaren permanent bewoond. Nadat in 2004 een proces van handhaven was gestart, heeft de raad van Giessenlanden medio 2013 een motie aangenomen waarmee ze het college de opdracht gaf tot een 'heroriëntatie op de bestemming van de recreatieparken'. Dit heeft uiteindelijk ertoe geleid dat in december 2016 de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Giessenlanden is vastgesteld (bijlage 1). Hierin is het scenario 'buurtschappen' als voorkeursscenario aangewezen. Zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid is een belangrijk uitgangspunt in het scenario 'buurtschappen':

Omdat er in de huidige situatie sprake is van twee unieke, zelfredzame buurtschappen die een groot deel van de voorzieningen in eigendom en beheer hebben, is zelfredzaamheid een belangrijk uitgangspunt van de visie op het buurtschapscenario. Het kleinschalige en parkachtige karakter van de buurtschappen is een belangrijke kwaliteit die behouden dient te blijven.

Om uitvoering te geven aan deze visie dient de recreatieve bestemming gewijzigd te worden in een bestemming die wonen, en daarmee de buurtschappen, mogelijk maakt.

Om permanent wonen mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig. Het voorontwerp heeft vanaf medio april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierover heeft de provincie diverse opmerkingen gemaakt en vervolgens geadviseerd dit bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen. Vanaf dat moment tot begin 2022 is er meerdere malen bestuurlijk ingesproken door de wethouder en heeft overleg met de provincie plaats gevonden, wat heeft geleid tot het wijzigen van de Omgevingsverordening door Provinciale Staten in februari 2022.

Hierin zijn de beide parken benoemd als uitzondering waar permanente bewoning wél toegestaan kan worden. Hiermee is het vervolg van de ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt.

In de daaropvolgende periode zijn de resterende inhoudelijke punten met de provincie ambtelijk afgestemd, waarna het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan is ter uitwerking van de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof. Het buurtschapscenario is hierin uitgewerkt als kleinschalig wonen in een groene omgeving. Voor volledige uitwerking

van deze toekomstvisie is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee afspraken zijn gemaakt over investeringen in ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, kostenverhaal en verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Eerdere besluiten

Juni 2013:

Motie aangenomen door raad van Giessenlanden: heroriëntatie op de bestemming van de parken en in het verlengde daarvan op de ingezette handhavingsacties.

Juni 2015:

Raadsbesluit tot het ontwikkelen van een visie op de toekomst(bestendigheid) van de beide recreatieparken.

December 2016:

De Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof vastgesteld door de raad van Giessenlanden

Met verschillende raadsinformatiebrieven en een presentatie tijdens een beeldvormende avond is uw raad geïnformeerd over de voorbereiding op en het verloop van de bestemmingsplanprocedure.

Beoogd effect

- Een duurzaam toekomstperspectief mogelijk maken conform de Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof nu de recreatiefunctie van de twee recreatieparken in Giessenburg niet meer realiseerbaar is.
- Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte en een gewenste aanvulling op de woningvoorraad realiseren door twee recreatieparken die hun functie grotendeels verloren hebben, een woonfunctie te geven.

Argumenten

1.1 Er wordt voldaan aan de afspraken uit de Toekomstvisie middels het voorliggende bestemmingsplan

In de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof is de toekomstbestendigheid van beide onderzocht. Er was behoefte aan een toekomstvisie met een strategie om de ingezette neerwaartse trend af te wenden en een toekomstbestendig perspectief voor de parken. Het uitgangspunt van de visie bestaat niet alleen uit ruimtelijke en planologische kaders. Leefbaarheid, openbare orde en veiligheid zijn zeker zo belangrijk. Dit biedt een duurzaam toekomstperspectief en sluit goed aan bij de zelfredzaamheid van de parken. Aangetoond is dat recreatief gebruik van de twee parken niet meer mogelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan is ter uitwerking van de Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof. Het buurtschapscenario is hierin uitgewerkt als kleinschalig wonen in een groene omgeving. Woningen dienen vrijstaand te zijn en mogen niet worden samengevoegd. De maximale oppervlakte is (enigszins) verruimd van 60m² naar 70m² (goothoogte 3,5m en nokhoogte 6m). Daarnaast zijn de vergunningsvrije mogelijkheden van toepassing. Op een aantal kavels is dat niet toepasbaar en is de toegestane oppervlakte voor overkappingen 30m² en bijgebouwen 15m², waarbij maximaal 50% van het achtererfgebied bebouwd mag worden. Voor het gros van de kavels zijn dit de bouw mogelijkheden. Op ca. 10% van de kavels geeft de vergunningsvrije bouw mogelijkheid de optie om een grotere uitbreiding te realiseren dan beoogd. Dit tast het totale karakter echter niet aan.

1.2 De kwaliteit van de parken zal worden opgewaardeerd.

Met de twee buurtschappen is afgesproken dat zij beiden voor circa €500.000,- aan investeringen in de buurtschappen zullen uitvoeren in de komende zeven jaar.

De investeringen die buurtschap De Giessenburg gaat realiseren zijn gericht op het bereiken van een toekomstbestendige en zelfredzame buurtschap. De investeringen hebben als doel de kwaliteit te verbeteren met betrekking tot:

- Verblijfscomfort: afvalvoorziening en entreezone;
- Duurzaam wonen en ecologie;
- Bereikbaarheid: uitbreiding parkeervoorzieningen.

De Bilderhof gaat de komende jaren investeren met als doel de kwaliteit op het park te verbeteren op het gebied van:

- Verblijfscomfort: centrale ontmoetingsplek, herinrichting botenhelling
- Duurzaam wonen, ecologie en waterhuishouding



- Bereikbaarheid en veiligheid: blusleidingen, entreezone, bewegwijzering, uitbreiding parkeervoorzieningen.

De beide parken hebben reeds een deel van de investeringen uitgevoerd.

1.3 *Verantwoordelijkheid voor voorzieningen ligt bij de buurtschappen*

In de visie is benoemd dat de buurtschappen een groot deel van de voorzieningen in eigen beheer hebben. Dit is anterieur vastgelegd. Daarnaast is vastgelegd dat de buurtschappen een substantiële investering doen in het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorzieningen waarvoor de buurtschappen verantwoordelijk zijn, zijn:

- Wegen, paden, parkeerplaatsen en overige grond en bruggen in eigendom van de Vve;
- Bomen, planten en overig begroeiing;
- Diverse leidingen, zoals water, elektra, gas en riool;
- Rioolputten en pompen;
- Bebouwingen;
- Beschoeiingen;
- AED;
- Ondergrondse containers t.b.v. afvalinzameling;
- Bluswatervoorzieningen

Anterieur is vastgelegd dat voor de ondergrondse containers de mogelijkheid bestaat dat deze naar de gemeente kunnen overgaan, als daar te zijner tijd passende afspraken over gemaakt kunnen worden.

1.4 *Het kostenverhaal is verzekerd*

In de anterieure overeenkomst is een bedrag overeengekomen als exploitatiebijdrage. In dit geval is een redelijke inschatting gemaakt van alle ambtelijke uren die zijn besteed aan het bestemmingsplan. Dit vanwege de lange looptijd van het plan, met de start al in 2013. Zie ook 2.1 en de extra uitleg bij de kosten.

1.5 *De Provincie Zuid-Holland ondersteunt de omzetting naar permanent wonen.*

In beginsel is permanente bewoning, of een functiewijziging daarnaar toe, binnen verblijfsrecreatie niet toegestaan volgens provinciaal beleid. Dit volgt uit artikel 6.10 lid E van de Omgevingsverordening Zuid Holland. Behalve als het gaat om een uitzondering genoemd op bijlage XI van de Omgevingsverordening. Op deze bijlage staan de parken de Bilderhof en Giessenburg.

In 2016 heeft de raad bij vaststelling van de Toekomstvisie, het college verzocht om te bewerkstelligen dat de Provincie medewerking verleent aan het wijzigen van de functie van de twee recreatieparken naar wonen. Na vele overleggen heeft op 2 februari 2022 Provinciale Staten daartoe op ons verzoek besloten, met de door ons aangeleverde visie en onderbouwing.

Tegelijkertijd is door PS besloten dat beide parken opgenomen mogen worden op de 3ha kaart van de provincie, omdat ze groter zijn dan 3ha, en er een stedelijke ontwikkeling plaatsvindt.

1.6 *Het plan is regionaal afgestemd.*

In 2017 heeft de eerste afstemming plaats gevonden, deze is geactualiseerd.

Op 30 augustus 2022 is het plan ambtelijk besproken en akkoord bevonden. Op de Bestuurlijke Tafel Wonen (Alblasserwaard-Vijfherenlanden) op 15 september 2022 is het plan geagendeerd en waren er geen opmerkingen. De afstemming houdt in dat de recreatiewoningen toegevoegd mogen worden aan de reguliere woningvoorraad. Dit gaat niet ten koste van het woningcontingent. Het plan is hiermee regionaal afgestemd.

1.7 *Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan heeft vanaf 22 oktober 2022 zes weken ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van een ambtelijke reactie van het Waterschap Rivierenland is een ambtelijke wijziging opgenomen. Het betrof een misverstand over een niet-gedane toezegging vanuit het Waterschap Rivierenland.

1.8 *Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.*



Een bestemmingsplan kan alleen gewijzigd worden indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgevoegd bestemmingsplan blijkt dat dit het geval is. De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een goede onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht.

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

Dit voorstel heeft geen negatieve 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. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Door de toename van het aantal permanente woningen stijgen de gemeentelijke inkomsten als gevolg van de WOZ en uit het Gemeentefonds, waardoor er positieve financiële effecten zijn.

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 Kleinschaligheid waarborgen door middel van het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken is niet mogelijk

In de visie is benoemd dat het kleinschalige en parkachtige karakter een belangrijke kwaliteit is die behouden dient te blijven. Er is verkend of het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken mogelijk is, om dit nog meer te waarborgen. Juridisch advies geeft aan dat het in bepaalde gevallen en omstandigheden mogelijk is om vergunningsvrij bouwen in te perken of uit te sluiten. Gezien vaste jurisprudentie is dit niet toepasbaar op een groot aaneengesloten gebied zoals de buurtschappen.

1.2 Twee recreatiewoningen liggen buiten de gemeente Molenlanden waardoor apart bestemmingsplan nodig is

Twee recreatiewoningen liggen buiten de gemeente Molenlanden, op grondgebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Deze twee woningen zijn wel meegenomen en betrokken in de toekomstvisie. Een gemeente kan alleen voor haar eigen grondgebied een bestemmingsplan vaststellen. Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam is afgesproken dat zij, in navolging van het voorliggende bestemmingsplan, de bestemmingsplanprocedure voor deze twee woningen zullen voeren.

Extra uitleg bij de kosten

Dit voorstel heeft structureel positieve financiële consequenties voor de gemeente zoals omschreven bij 2.1. Hoeveel is op voorhand niet te duiden. Door middel van een anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. In dit geval is een redelijke inschatting gemaakt van alle ambtelijke uren die zijn besteed aan het bestemmingsplan. Dit vanwege de lange looptijd. Ook wordt met de overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Omdat er op het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend is de kans op beroep zeer klein. Na een lange procedure zullen beide buurtschappen de afloop feestelijk vieren.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toekomstvisie De Giessenburg & De Bilderhof, d.d. december 2016



Bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg'
Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg';
Bijlage 4: Toelichting bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg';
Bijlage 5: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg';



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg'
Zaaknummer : 1168013
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg' (identificatienummer: NL.IMRO.1978.BPbuurtschappenGSB-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'recreatie' naar 'woongebied'
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
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 21 maart 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

