

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'
Zaaknummer	:	1075458
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46', (planidentificatie NL.IMRO.1978.NL.IMRO.1978.abbekesdoel45BLG-VG01) vast te stellen waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen' en de bouw van een extra woning wordt toegestaan;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Aanleiding

Het college heeft op 2 juli 2019 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de locatie Abbekesdoel 45-46 waarbij de realisatie van 1 woning mogelijk wordt gemaakt. Een ontwerp tot daartoe strekkende wijziging van het bestemmingsplan is op 7 augustus 2020 voor zienswijze gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ontvangen. Nu wordt vaststelling gevraagd van de wijziging van het bestemmingsplan.

Belang

De gemeente moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan "Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46" vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan “Buitengebied Graafstroom”. Het plangebied heeft de bestemming ‘agrarisch met waarden’. Ook gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – archeologie’ en ‘Waterstaat – waterkering’. Tevens gelden de aanduidingen ‘wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem’, ‘wro-zone – aanlegvergunning overgangsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint.

Het principebesluit van 2 juli 2019 waarbij besloten is om in principe medewerking te verlenen aan voorliggende plan.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak respectievelijk zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

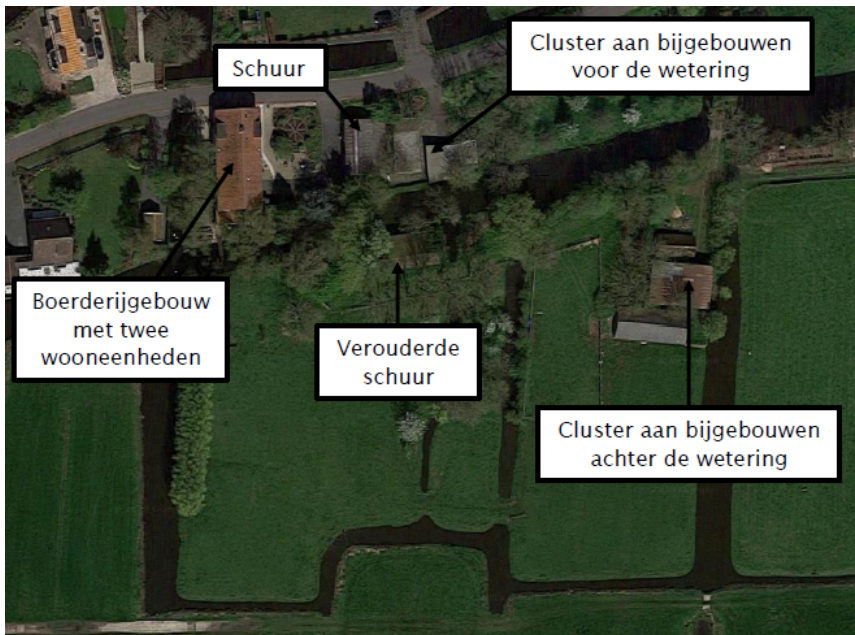
Argumentatie

Het perceel Abbekesdoel 45–46 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar een boerderijgebouw (nu formeel nog een bedrijfswoning), een schuur en enkele bijgebouwen zijn gebouwd.

De boerderij is thans feitelijk gesplitst in twee wooneenheden. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit damwand- en golfplaten en zijn verouderd.

Doordat jaren geleden de agrarische activiteiten zijn gestaakt heeft het perceel, ondanks de agrarische bestemming in het bestemmingsplan, een woonfunctie gekregen. De initiatiefnemer is voornemens om de juridisch-planologische situatie overeen te laten komen met de werkelijke situatie en is voornemens om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Tevens heeft de initiatiefnemer het idee opgevat om het perceel in een representatieve staat terug te brengen door alle, divers vormgegeven bijgebouwen (behoudens de schuur en opslaggebouwtje naast het boerderijgebouw) te slopen, overtollige verharding op te ruimen en ter compensatie een vrijstaande landelijke woning te realiseren ten oosten van het boerderijgebouw. Daarnaast wordt de watergang verbreed.





Huidige situatie

Het plan bestaat uit het slopen van circa 520m² agrarische bebouwing. Het betreft hier een viertal losse opstallen aan de wegzijde en over de wetering. Tevens wordt circa 1 ha aan agrarisch bouwvlak ingeleverd.

Het achterland is in de structuurvisie aangewezen als agrarisch open landschap. In dit gebied wordt voornamelijk ingezet op het open houden van het landschap. Met deze wijziging zal de oppervlakte aan bebouwing afnemen. Met name de sanering van de bebouwing over de wetering zal de openheid van het landschap ten goede komen.

Omdat het agrarische bedrijf reeds beëindigd is en om de openheid van het landschap te waarborgen, worden twee bouwvlakken ingeleverd. Dat betekent dat er geen bouw mogelijkheden meer zijn, maar dat de agrarische bestemming blijft bestaan. Om de nieuwe en bestaande doorzichten te waarborgen is een (bindend) landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het perceel waarop de nieuwe woning (binnen een aangeduid bouwvlak) wordt gerealiseerd.

De eerder gestelde voorwaarde dat sloop van de bestaande opstallen/het verwijderen van verhardingen tijdig, voor het realiseren van de vrijstaande woning, plaatsvindt is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.



Nieuwe situatie

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op ter inzage gelegd. 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 er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'

- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'
- bijlage 5: Inrichtingsplan bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46'
Zaaknummer : 1075458
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 45-46',
(planidentificatie NL.IMRO.1978.NL.IMRO.1978.abbekesdoel45BLG-VG01)
vast te stellen waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen' en de bouw van een extra woning wordt toegestaan;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 oktober 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA

