

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Ottoland, B 42 / B 46
Portefeuillehouder	: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	: Eelco Fijma
Zaaknummer	: 1107479

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46' (planidentificatie NL.IMRO.1978.b42OTL-VG01) vast te stellen waarbij wordt voorzien in het planologisch mogelijk maken van het splitsen van een woonboerderij en het realiseren van een nieuwe woning alsmede voor de locatie Ottoland, B 46 in het vergroten van de woonbestemming;
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

Initiatiefnemer wil op het perceel B 42 te Ottoland de monumentale woonboerderij (gemeentelijk monument) splitsen in twee wooneenheden. Daarnaast wil de initiatiefnemer het voormalig agrarische bedrijfsgebouw saneren en op deze plek een vrijstaande woning realiseren. Het college heeft in september 2018 besloten hier in principe medewerking aan te verlenen. Op basis hiervan heeft initiatiefnemer voor dit project een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ingediend. Deze aanvraag heeft de daarvoor benodigde bestemmingsplanprocedure doorlopen. Naar aanleiding van een tijdens deze procedure ingediende inspraakreactie is de plangrens aangepast zodat de bestemmingsplanherziening betrekking heeft op de percelen Ottoland B 42 en 46 (hierna: het plangebied). Uw raad kan daarom nu een besluit nemen over de vaststelling van deze bestemmingsplanwijziging.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven.



Eerdere besluiten

- Voor het plangebied is nu het bestemmingsplan 'Dorpskernen' van toepassing (onherroepelijk vastgesteld op 13 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom). Op grond van het geldende bestemming heeft het plangebied een agrarische bestemming en, voor zover het het perceel B 46 betreft, een woon- en tuinbestemming. Op gronden met een agrarische bestemming is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren. Dat betekent dat om het project te kunnen realiseren een bestemmingsplanwijziging nodig is waarbij de bestemming van het plangebied wordt omgezet naar een woonbestemming.
- Het principebesluit van 18 september 2018.

Beoogd effect

Vaststellen van een nieuwe planregeling voor het plangebied die voorziet in een gebruik voor woondoeleinden en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Argumenten

1.1 Het plangebied (B 42) wordt niet meer agrarisch gebruikt. Omzetting naar een woonfunctie is dan een passend alternatief

De agrarische activiteiten op het perceel B 42 zijn geruime tijd gelegen gestaakt, waardoor het perceel thans feitelijk (al) een woonfunctie heeft. Het is niet waarschijnlijk dat er in de toekomst wel weer sprake kan/zal zijn van een agrarisch gebruik van dit perceel. Door de zeer beperkte hoeveelheid agrarische grond en bouwmogelijkheden zal in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid geen agrarisch bedrijf zich vestigen op het perceel. Een omzetting naar een woonfunctie van dit perceel is daarom een geschikte alternatieve invulling, ook omdat een woonfunctie ten opzichte van een agrarisch bedrijf een kleinere ruimere uitstraling heeft op de omgeving.

De wijziging naar de bestemming 'Wonen' is ook een positieve ontwikkeling in relatie tot de omgeving waaronder het woningbouwplan 't Hooge Huys op het buurperceel van B 42. De agrarische bestemming wordt namelijk verwijderd, wat het vestigen van een agrarisch bedrijf op dit perceel in de toekomst uitsluit. Zie onderstaande afbeelding.



1.2 Splitsing van de boerderij in twee woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk

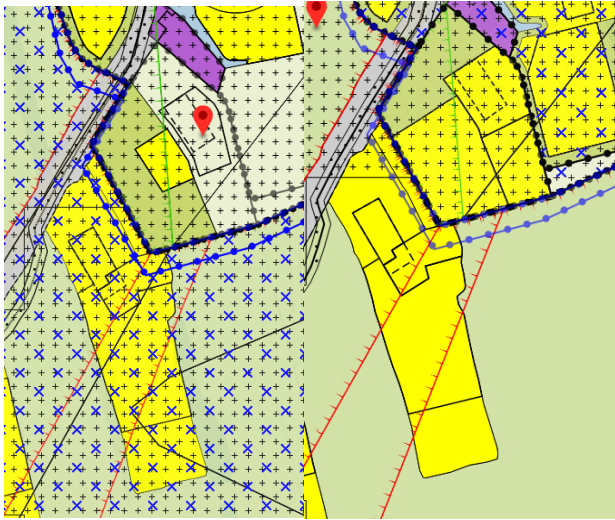
De bestaande monumentale woonboerderij is van voldoende omvang om te splitsen in twee woningen. Bovendien heeft de woonboerderij een karakteristieke aanduiding in het bestemmingsplan waardoor het eenvoudig is te splitsen door middel van een binnenplanse ontheffing. Deze ontheffing welke is opgenomen in het bestemmingsplan is bedoeld om monumentale panden te kunnen behouden, ook nadat de agrarische functie is stopgezet. Het voorkomt verloedering en draagt dus actief bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De nieuwe vrijstaande woning op het perceel B 42 is ruimtelijk inpasbaar

Ter plaatse van de te saneren schuur zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. De inpassing van deze woning voldoet aan de richtlijnen van het 'Molenwaards Kookboek', doordat er gekozen wordt voor een ondergeschikte bouwwijze aan de woonboerderij. De nieuwe woning is in lijn met de woningbouwplannen van 't Hooge Huys (zie afbeelding hiernaast). Er is geen aantasting van bestaande doorzichten. Ook is er een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld.

1.4 Het vergroten van de woonbestemming van het perceel B 46 is ruimtelijk passend

Tijdens de inspraakprocedure heeft een inspreker verzocht om het perceel B 46 in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen door de tuinbestemming op het zij- en achtererf van dit perceel (ook) om te zetten naar een woonbestemming. De opzet van de woonbestemming van B 46 wordt daarmee gelijk getrokken met de (nieuwe) woonbestemming van het naastgelegen perceel (B42); voor de voorgevel een tuinbestemming met daarachter een woonbestemming. Uit een oogpunt van een eenduidige plansystematiek is dit verzoek aldus ruimtelijk acceptabel. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom naar aanleiding van deze inspraakreactie op dit onderdeel aangepast. Het aantal woningen dat op het perceel B 46 mag worden gerealiseerd, verandert door deze planaanpassing overigens niet. Er blijft maximaal één woning toegestaan. Onderstaande afbeeldingen van huidige verbeelding en de nieuwe verbeelding van de percelen B 42 en B46 maken de verandering van de woonbestemming van perceel B 46 inzichtelijk.



huidige verbeelding

nieuwe verbeelding

1.5 *Het bestemmingswijziging leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied*

De gemeente Molenlanden geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wanneer de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Met het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', het behouden van een monumentale boerderij door deze te splitsen, het saneren van een agrarisch bedrijfsgebouw en de landschappelijke inpassing van de nieuwe vrijstaande woning past het plan binnen deze beleidsuitgangspunten en zorgt het voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 *Voor de planontwikkeling hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

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.

Kanttekeningen

1.1. *In basis is er meer ruimte voor erfbebouwing op het perceel B46*

Voor de realisering van bijbehorende bouwwerken op het perceel B46 geldt volgens het geldende bestemmingsplan Dorpskernen nu de planregel dat het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 70 m². Deze bouwwerken mogen in de woonbestemming worden geplaatst maar kunnen volgens het geldende bestemmingsplan niet in de bestemming Tuin worden gebouwd. Deze bebouwingsregel wordt overgenomen in de woonbestemming voor perceel B 46 van het nieuwe bestemmingsplan. In zoverre impliceert de bestemmingswijziging voor het perceel B46 dus geen verruiming van de bebouwingsregels. Het is wel zo dat er door de vergroting van de woonbestemming (over de oude bestemming Tuin heen) volgens het bestemmingsplan meer ruimte is om deze erfbebouwing op dit perceel te plaatsen. Daarbij geldt echter dat op basis van de landelijke regels voor de bouw van vergunningsvrij bouwwerken de bouw van bijgebouwen en overkappingen bij een woning binnen een tuinbestemming ook al mogelijk is tot een maximum van

150 m2 (afhankelijk van de grootte van het perceel), ongeacht de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor die tuinbestemming. Voor zover die tuinbestemming achter de voorgevel ligt, is er sprake van het achtererfgebied waar vergunningsvrije bouw mogelijk is. Ten opzichte van de al bestaande vergunningsvrije bouwregels leidt de wijziging van een tuin- naar een woonbestemming voor het perceel B 46 niet tot een vergroting van het achtererf waar bijgebouwen en overkappingen bij de woning zijn toegestaan.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie en het waterschap 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 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. 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. Vervolgens kan en er (op aanvraag van de initiatiefnemer/ontwikkelaar) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor realisering van de vrijstaande woning en de verbouwing van de boerderij.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46'
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46'
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46'
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46'
- bijlage 5: Bijlagen regels bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46'

Raadsbesluit

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Ottoland, B 42 / B 46**
Zaaknummer : 1107479
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Ottoland, B 42/B 46' (planidentificatie NL.IMRO.1978.b42OTL-VG01) vast te stellen waarbij wordt voorzien in het planologisch mogelijk maken van het splitsen van een woonboerderij en het realiseren van een nieuwe woning alsmede voor de locatie Ottoland, B 46 in het vergroten van de woonbestemming;
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 gemeente Molenlanden, gehouden op 28 september 2021.

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers