

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Oud-Alblas, Noordzijde 51”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2021-06-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde51ABS-VG01

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 51'
Zaaknummer	:	1101098
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Sjoerd Raemaekers

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 51' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde51ABS-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in:
 - het wijzigen van de Agrarische bestemming naar Wonen;
 - het saneren van voormalige agrarische bebouwing;
 - het splitsen van de karakteristieke boerderij in 2 wooneenheden
 - het realiseren van een woning in een van de bestaande schuren
 - het realiseren van een B&B.
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

Op het perceel van Noordzijde 51 te Oud-Alblas is het plan om om de bestaande woonboerderij met karakteristieke status te splitsen in twee wooneenheden, het realiseren van een schuurwoning in een van de bestaande monumentale schuren en het realiseren van een B&B in bestaande bijgebouwen. Dit plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het plangebied dient gewijzigd te worden in de bestemming wonen om de ontwikkeling te realiseren. De bouwaanduiding 'karakteristiek' blijft gelden voor de hele woonboerderij en de cultuurhistorische bijgebouwen..

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad. Het plan is nu gereed om te worden vastgesteld.

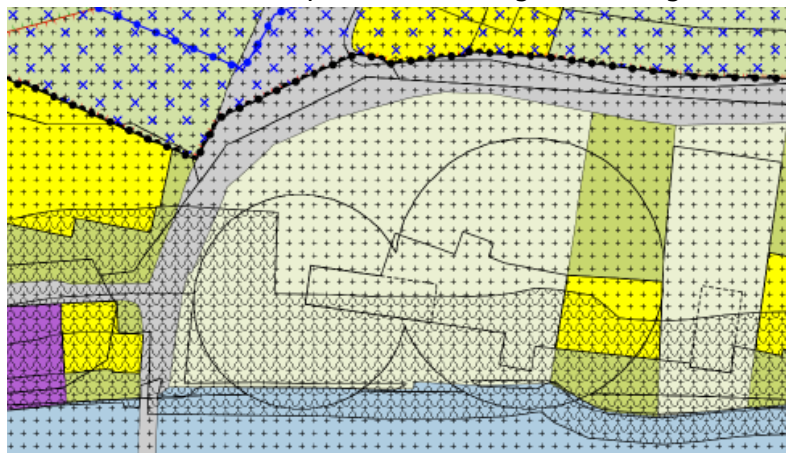
Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is deels overeenkomstig het principebesluit van 22 oktober 2019, inclusief de voorwaarden, om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. Bij het besluit wat in 2019 is genomen wordt ingestemd met het splitsen van de boerderij in 3 wooneenheden. Eén wooneenheid is ingezet om de B&B te realiseren. Daarnaast wordt de te realiseren schuurwoning in een bestaande schuur gerealiseerd i.p.v. een nieuw bouwwerk, dit in overeenstemming met de monumentencommissie.

- Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben beide ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.



Afb. 1 Huidig bestemmingsplan



Afb. 2 Nieuwe situatie

Argumenten

1.1 De bestemmingswijziging naar wonen is passend in de omgeving

De locatie is gelegen bij de 'ingang' van Oud-Alblas en ligt dicht tegen de bestaande woningbouw. De omzetting van agrarische bestemming naar een woonbestemming past beter in de omgeving en sluit aan op de naastgelegen woonbestemming. Tevens voorkomt het dat er in de toekomst een nieuw bedrijf gevestigd wordt.

1.2 De initiatief draagt bij aan het behoud van een monumentaal gebouw

Het realiseren van het initiatief draagt bij aan het behoud van een karakteristiek gebouw. De huidige bebouwing is erg kenmerkend voor Oud-Alblas. Door het realiseren van meerdere wooneenheden in bestaande bebouwing en een B&B in bestaande bijgebouwen blijft het gehele perceel toekomstbestendig.

1.3 Er is een akkoord van de Monumentencommissie

Het planvoornemen om de woonboerderij met karakteristieke status te splitsen en het realiseren van een schuurwoning is ter advisering voorgelegd aan de monumentencommissie. Na eerdere opmerkingen van de commissie is er een akkoord van het plan bereikt. Door het behoud van de huidige schuur op het oosten van het perceel en het realiseren van een schuurwoning in de huidige schuur is er een akkoord bereikt.

1.4 Het plan heeft integraal draagvlak

Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de planvorming en constateert dat er geen bezwaren zijn. De overlegpartners (Waterschap en de Provincie) kunnen zich ook vinden in het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

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 rekening van initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten

Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Kantttekeningen

N.v.t.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde51ABS-VG01.

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.

Bijlagen:

- Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’
- Bijlage 2 – Regels bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’
- Bijlage 3 – Verbeelding bestemmingsplan ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’



- Bijlage 4 – Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting ‘Oud-Alblas, Noordzijde 51’
- Bijlage 5 – Advies Erfgoedcommissie



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 51'
Zaaknummer : 1101098
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Noordzijde 51' (idn: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde51ABS-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in:
 - het wijzigen van de Agrarische bestemming naar Wonen;
 - het saneren van voormalige agrarische bebouwing;
 - het splitsen van de karakteristieke boerderij in 2 wooneenheden, het realiseren van een woning in een van de bestaande schuren en het realiseren van een B&B.
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 01 juni 2021

de griffier,



Marjolein Teunissen

de voorzitter,



Theo Segers