

Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Oud-Alblas, Peperstraat 40-41”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-05-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPpeperstraat40ABS-VG01

Auteur: TV

Raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Oud-Alblas, Peperstraat 40-41

Zaaknummer : 1056369
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Publicatieniveau : Openbaar
Behandelend ambtenaar : Sharona de Klerk

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' (planid: NL.IMRO.1978.BPpeperstraat40ABS-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het splitsen van een cultuurhistorische boerderij in drie burgerwoningen en het planologisch mogelijk maken van een dagopvang voor zorgbehoevenden;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Het perceel Peperstraat 40-41 betreft enerzijds een woonperceel en anderzijds een agrarisch perceel waarop een cultuurhistorische boerderij is gebouwd. De agrarische activiteiten zijn echter jarenlang gestaakt, waardoor het perceel in de feitelijke situatie uitsluitend een woonfunctie heeft. De initiatiefnemers zijn voornemens een woning te splitsen en een dagbesteding te realiseren.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijke vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre bent u bereid het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41', wat voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning, het splitsen van de boerderij van twee naar drie wooneenheden en het realiseren van dagbesteding in één van de wooneenheden vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

- Collegebesluit 23-4-2019: Positief principebesluit
- Collegebesluit 10-12-2019: vaststelling voorontwerpbestemmingsplan

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het voorliggende plan heeft in totaal twaalf weken ter inzage gelegen, namelijk zes weken als voorontwerpbestemmingsplan en zes weken als ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties of zienswijzen binnengekomen.

Argumentatie

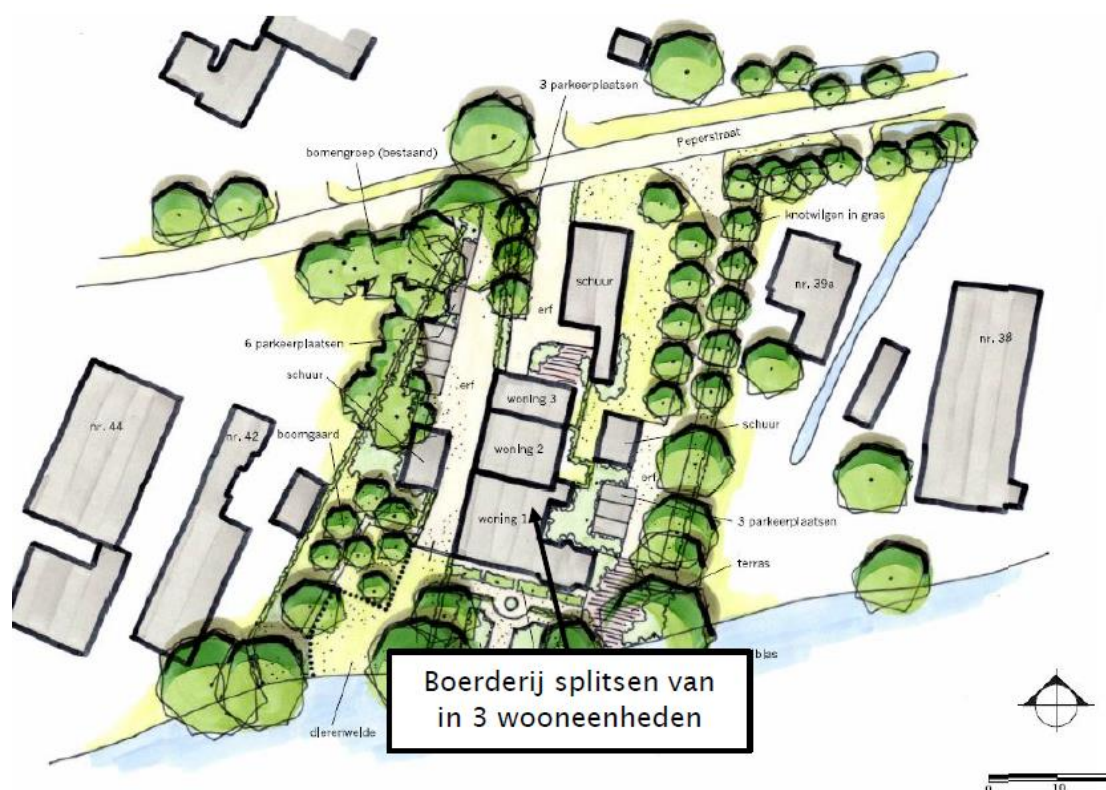
Plan:

Het perceel Peperstraat 40-41 betreft enerzijds een woonperceel en anderzijds een agrarisch perceel waarop een cultuurhistorische boerderij is gebouwd. De agrarische activiteiten zijn echter jarenlang gestaakt, waardoor het perceel in de

feitelijke situatie uitsluitend een woonfunctie heeft. Middels het onderhavige plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming, zodat de juridisch-planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. Daarnaast voorziet het plan in de splitsing van de woning Peperstraat 40 en het planologisch mogelijk maken van een dagopvang in een van de drie wooneenheden.



Nieuwe situatie



Nieuwe situatie

Bij het splitsen van de woning hebben de fysieke veranderingen alleen betrekking op de verkeersontsluiting en parkeergelegenheid. Deze veranderingen zijn echter niet van negatieve invloed op de verkeerssituatie (in de omgeving) en worden landschappelijk ingepast. Zo worden de parkeerplekken omringd door bomen en zal de in- en uitrit aan de Peperstraat zwaarder belast worden, maar ondervindt het verkeer op de Peperstraat hier geen hinder van.

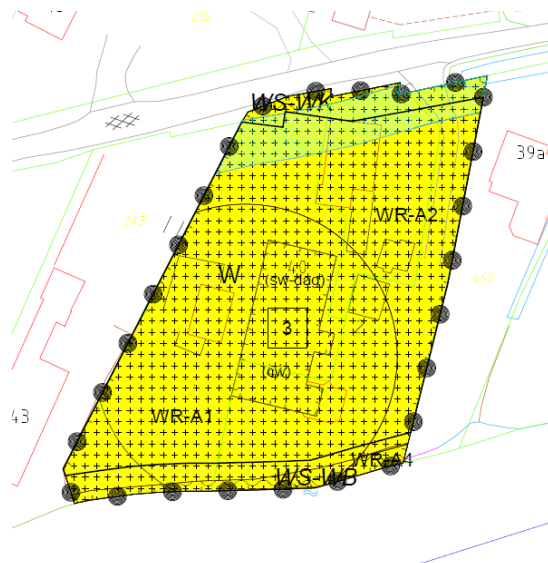
Het aanzicht op het perceel vanaf de Peperstraat blijft nagenoeg hetzelfde. Het ingediende voorontwerpbestemmingsplan komt overeen met het eerder ingediende principeverzoek. In het besluit is meegegeven dat het twee in pandige wooneenheden moet betreffen en dat de maximale oppervlakte van de dagopvang 165 m² binnen de bestaande bebouwing is. Aan deze voorwaarden is in het voorontwerpbestemmingsplan voldaan.

Wijziging bestemmingsplan:

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom', vastgesteld op 25 januari 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Graafstroom. Het voorgenomen plan is strijdig met dit bestemmingsplan. Het perceel Peperstraat 40-41 heeft onder andere de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden is het juridisch-planologisch niet toegestaan de cultuurhistorische boerderij te splitsen in drie burgerwoningen. Met de ontwikkeling van het voorgenomen plan wordt wel voorzien in de gemeentelijke doelstellingen zoals opgenomen in het Structuurvisie Graafstroom en de Toekomstvisie Molenwaard van de gemeente.



Huidige situatie bestemmingsplan
Buitengebied Graafstroom



Toekomstige situatie

Belangenafweging

Het plan levert een positieve bijdrage aan de woningbouwdoelstellingen alsmede de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij wordt een kleinschalige zorgfunctie toegevoegd die ondergeschikt is aan de woonfunctie. De ruimtelijke impact van het plan is zeer beperkt, omdat er fysiek nauwelijks iets verandert.

Ondergeschikte zorg

Gezien het werk van initiatiefnemer (in de gehandicaptenzorg) zal de focus liggen op gehandicapten, met een geestelijke beperking. Het idee is activiteiten aan te bieden in de buitenruimte, denk aan activiteiten rondom het huis, in de moestuin, boomgaard, in de tuin en met dieren et cetera. Afhankelijk van de mogelijkheden van de cliënten zal ook aansluiting gezocht worden bij agrarische bedrijven in de omgeving. De initiatiefnemer richt zich op een groep van 10-16 personen met twee personen begeleiding. Voor de levensvatbaarheid wordt een minimaal aantal cliënten van 8 beoogd. Er zijn door initiatiefnemer verkennende gesprekken gevoerd met ASVZ, die diverse vestigingen heeft in de omgeving. De voorgestelde indeling (dagruimte met schuur 165 m²) wordt door ASVZ beoordeeld als adequaat volgens initiatiefnemer.

Daarbij kan, indien er geen behoefte is aan een dergelijke zorgfunctie, de ruimte ingezet worden voor de woonfunctie. Gezien het een in pandige activiteit betreft, heeft dit verder weinig ruimtelijke gevolgen.

Woningbouw

In Oud-Alblas ligt een behoorlijke woningbouwopgave waarin de huidige plannen nog niet kunnen voorzien. Op dit moment is Oud-Alblas west in voorbereiding. Dat plan bevat woningen die in een ander segment zitten dan het desbetreffende plan (andere, lagere prijs categorie, andere doelgroep, nieuwbouw in de dorpskern). Een eventuele nieuwe uitbreiding (Oud-Alblas zuid) is voorlopig nog niet aan de orde. De toevoeging van een enkele woning in het lint is dan ook geen probleem. De benodigde regionale afstemming heeft voorafgaand aan het procedurebesluit van het college plaatsgevonden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan voorziet in een nieuwe functie voor de aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Hierdoor wordt een nieuwe economische drager gecreëerd voor het behoud van de cultuurhistorische bebouwing wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint en de omgeving.

Bovenstaande is de afweging geweest op basis waarvan het college medewerking heeft verleend aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De anterieure overeenkomst voorziet in het verhalen van kosten zoals eventuele planschade.

Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in verband met de beroepstermijn. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Wanneer tijdens de beroepstermijn geen beroep bij de Raad van State wordt aangetekend, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

- Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas-Peperstraat 40-41';
- Bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Oud-Alblas-Peperstraat 40-41';
- Bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Oud-Alblas-Peperstraat 40-41';



- Bijlage 4: bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Oud-Alblas-Peperstraat 40-41';



Raadsbesluit

Onderwerp : **Bestemmingsplan Oud-Alblas, Peperstraat 40-41**

Zaaknummer : 1056369

Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' (planid: NL.IMRO.1978.BPpeperstraat40ABS-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het splitsen van een cultuurhistorische boerderij in drie burgerwoningen en het planologisch mogelijk maken van een dagopvang voor zorgbehoevenden;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 26 mei 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA

