

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8'
Zaaknummer	: 1183778
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Willem van der Zwaag

Gevraagd Besluit

Het college van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' (idn: NL.IMRO.1978.BPlangeraadweg8GSB-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het ruimtelijk mogelijk maken van het saneren van een agrarische bedrijfslocatie, het op diezelfde plek realiseren van 3 nieuwe woningen en het omzetten van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen;
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.

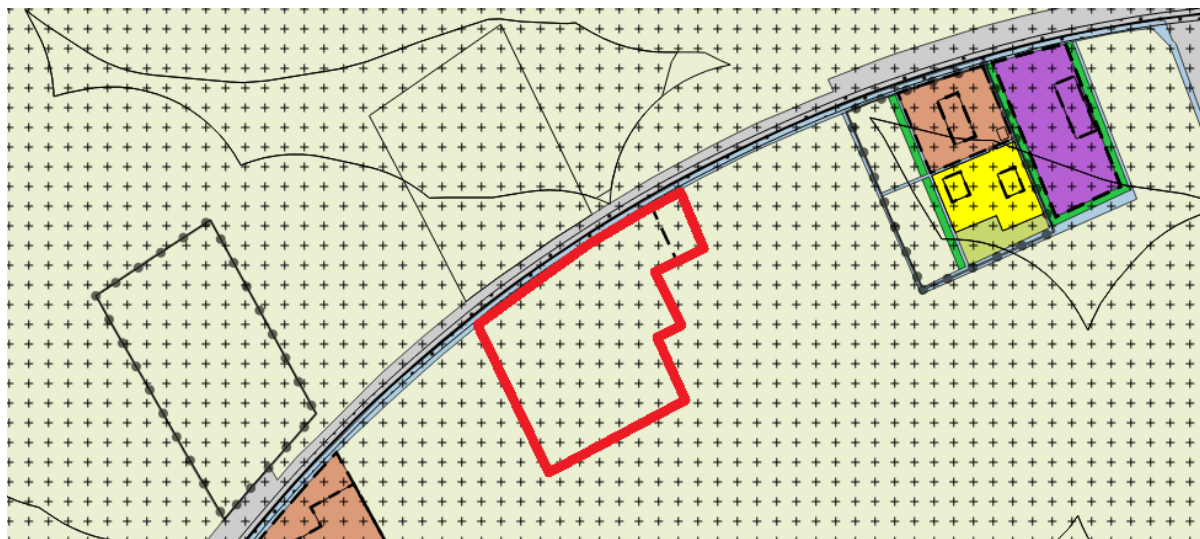
Inleiding

Op de percelen A.M.A. van Langeraadweg 8 te Giessenburg is een agrarische bedrijfslocatie gelegen. De volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk beëindigd, waardoor de locatie grotendeels leeg is komen te staan. De bedrijfsmatige functie zal dus verloren gaan en de opstallen leeg komen te staan.

Het plan is om de agrarische bedrijfslocatie grotendeels te saneren, behoudens de bestaande woning en een tweetal schuren welke behouden blijven voor de kleinschalige en hobbymatige agrarische activiteiten. De agrarische bedrijfswoningen aan de A.M.A. van Langeraadweg 8 en A.M.A. van Langeraadweg 8b worden juridisch-planologisch gewijzigd in elk een burgerwoning. Voor de bedrijfsmatige agrarische opstallen, bouwwerken en verharding die worden gesaneerd komen drie nieuwe woningen terug op het achtererf achter de te handhaven bebouwing. De beoogde drie nieuwe woningen zullen gezamenlijk met de overgebleven hobbymatige agrarische activiteiten een kleinschalig en zelfvoorzienend woonconcept vormen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (zie figuur 3) en binnen de herziening van datzelfde bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-4' en de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maximaal aantal wooneenheden: 2;
- Specifiek vorm van wonen – plattelandswoning (ter plaatse van huisnr. 8B).



Figuur 3. Plangebied in het huidige bestemmingsplan bij benadering rood omkaderd.

Principebesluit

Op 25 januari 2022 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan. Dit op voorwaarde dat:

- A. Een landschappelijk inrichtingsplan wordt vastgesteld;
- B. De wagenshuur wordt gebruikt als gezamenlijke berging voor de woningen;
- C. Een deel van de koeienshuur uitsluitend voor hobbymatig gebruik behouden blijft;
- D. Er geen losstaande bijgebouwen bij de woningen worden gerealiseerd;
- E. De omvang van de woningen past binnen de regelingen voor woningen in het buitengebied.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Woonvisie en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Met het plan wordt een voormalig agrarisch perceel 'gesaneerd' en worden de landschappelijke kwaliteiten van het veenweidegebied beter ervaren vanaf de weg. De setting van de nieuwe woningen in een erfconstructie past bij het karakter van dit lint. De bebouwing zal hierbij concentreren op een kleiner oppervlak.

1.2 Ook het saneren van de kuilplaten draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit mag er per saldo niet op achteruit gaan. In beginsel wordt voor ruimte voor ruimte de verhouding aangehouden dat 1.000 m² sloop van gebouwen staat voor één compensatiewoning. In dit geval wordt er 2.500 m² aan gebouwen gesloopt. Tegelijk valt niet te ontkennen dat het verwijderen van een zelfde oppervlak aan betonnen opstanden en betonplaten een verbetering is. De opstanden die bedoeld zijn om kuilvoer in op te slaan, zijn manshoog en goed te ervaren vanaf de A.M.A. van Langeraadweg. Door deze te saneren ontstaat een beter zicht op het achterliggende landschap.

1.3 Met een landschappelijk inpassingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd

De situering van de woningen op het erf past bij het landschap. De vormgeving, volumes en beplanting zijn aspecten die in het landschappelijk inrichtingsplan geborgd zijn.

1.4 Hobbymatig gebruik van de schuren draagt bij aan het in stand houden van het karakter van het landschap

Een groot deel van de gronden die bij de voormalige boerderij horen, worden verkocht aan naastgelegen Agrarische bedrijven. Een klein deel (2 slagen) blijft bij dit erf horen. Om het hobbymatig houden van koeien en eventueel kleinvee, is gevraagd om een stal en een wagenshuur te behouden.

1.5 Het gebruiken van een bestaande schuur voor opslag van werktuigen en als berging bij de woningen zorgt voor een heldere erfstructuur

Door te bepalen dat bij de woningen geen eigen vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd mogen worden, beperk je de bijgebouwen tot de bestaande twee schuren. Dit draagt bij aan de inpassing in het landschap.

1.6 Er zijn geen milieutechnische bezwaren

Aan de richtafstanden vanuit milieuzonering wordt voldaan.

1.7 Parkeren kan (ruimschoots) op eigen terrein plaatsvinden

De parkeerbehoefte blijft op eigen terrein oplosbaar conform de gemeentelijke parkeernota en de parapluerziening 'Parkeren'.

1.8 Het plan past binnen het VAB-beleid

In het VAB-beleid staat de stip op de horizon als volgt geformuleerd: *Onze leefomgeving bestaat uit een open, weids, agrarisch landschap, vormgegeven door de agrarische bedrijven. Dit is wat we graag door willen geven aan de volgende generatie. Wanneer agrarische bebouwing in ruilverkavelingsgebieden haar functie verliest en vrijkomt is het uitgangspunt dat de nieuwe functie moet aansluiten bij de omgeving en de bebouwing qua uitstraling moet passen binnen het landschap.*

Hieraan wordt, ook met het landschappelijk inpassingsplan, invulling gegeven.

1.9 De bedrijfswoning verliest zijn functie

Met het staken van de agrarische bedrijfsvoering verliest de woning de functie als bedrijfswoning.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd' is.

Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kantttekeningen

Geen

Extra uitleg bij de kosten

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan. Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. In de voornoemde anterieure overeenkomst is onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Volgens de Nota Kostenverhaal betreft het plan een ontwikkeling van categorie 2. Hierbij zijn de leges niet toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten. Daarom is op basis van de Nota Kostenverhaal een berekening van de kosten van de procedure gemaakt. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeentebblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie wordt 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 de indiener van de zienswijze. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen voor zover het de wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het plan.



Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen.



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8'
Zaaknummer : 1183778
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Giessenburg, A.M.A. van Langeraadweg 8' (idn: NL.IMRO.1978.BPlangeraadweg8GSB-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in het ruimtelijk mogelijk maken van het saneren van een agrarische bedrijfslocatie, het op diezelfde plek realiseren van 3 nieuwe woningen en het omzetten van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen;
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 19 september 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

