

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71'
Zaaknummer	: 1162108
Portefeuillehouder	: Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Jan Dekker

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71' (identificatienummer: NL.IMRO.1978.BPnieuweveer71SKK-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. twee compensatiewoningen vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en;
 - b. het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

De Nieuwe Veer 71 te Streefkerk betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrariërs komen op leeftijd, er is geen bedrijfsopvolging. Verkoop van het agrarische bedrijf is gezien het karakter (locatie, schaal etc.) zeer onwaarschijnlijk en gezien de locatie minder wenselijk. Daarom is het plan ontstaan om het agrarische bedrijf te beëindigen, de agrarische bedrijfsbebouwing te saneren, de bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen en achter de boerderij twee woningen te realiseren volgens de ruimte-voor-ruimte systematiek.

Om dit plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.



Afbeelding 1: Uitsnede luchtfoto plangebied (indicatief)

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heefturende 6 weken te inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan.

Wel is er één ambtelijke wijziging. Aan het bestemmingsplan is een bouwaanduiding toegevoegd. Binnen deze aanduiding mag er maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Door de positionering van de woningen, aan de westkant van het erf, is het niet mogelijk om vergund of vergunningsvrij bouwwerken te realiseren. Het 'achtererf', waarbinnen bijbehorende bouwwerken (vergund en vergunningsvrij) mogen worden gerealiseerd, ligt bij deze planopzet voor de voorgevel, aan de oostkant (zie figuur 2). De aanduiding maakt het mogelijk om vergund in het voorerf bijbehorende bouwwerken te realiseren. De percelen zijn zo groot dat 150 m² passend is. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

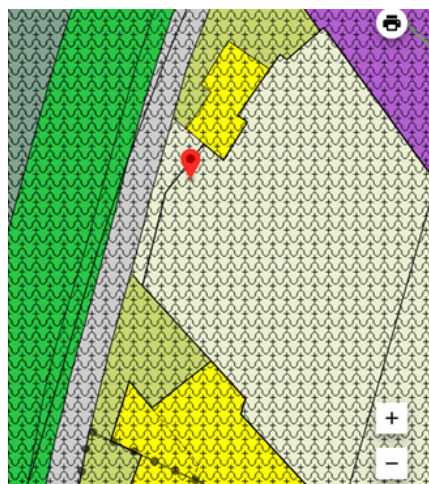


Afbeelding 2: Indicatieve inrichting (bijgebouwen voor de woningen).

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan Dijkverzwaren Liesveld

Ter plekke geldt het bestemmingsplan Dijkverzwaren Liesveld' dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 2' en 'waterstaat – waterkering' (afbeelding 3).



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan Dijkverzwaren Liesveld

Principebesluit

Op 2 december 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan). Dit op voorwaarde dat:

- a. participatie met omwonenden plaatsvindt;
- b. alle aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en opstallen worden gesloopt;

- c. de woningen landschappelijk goed worden ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan dat voldoet aan de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek;
- d. de inhoud en goothoogte van de woning aansluiten bij de maxima die in de omgeving aan burgerwoningen worden gesteld;
- e. omliggende bedrijfsfuncties in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden niet ontoelaatbaar worden belemmerd door de realisering van de nieuwe woning;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

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: Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met het plan worden alle agrarische bedrijfsgebouwen en opstallen gesloopt. Ter compensatie daarvan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De bebouwing en verharding neemt hiermee aanzienlijk af en er wordt meer openheid gecreëerd. Hiermee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen worden de woningen op een passende wijze in het landschap ingepast (zie inrichtingsplan in de bijlage bij het bestemmingsplan).

1.2: Het plan voorziet in een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Met het plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee wordt een volwaardige agrarische bedrijfslocatie uit het cultuurhistorische lint verwijderd en wordt nieuwvestiging van een (agrarisch) bedrijf in de toekomst uitgesloten. Hetgeen een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

1.3: Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Een bestemmingsplan kan alleen gewijzigd worden indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit bijgevoegd bestemmingsplan blijkt dat dit het geval is. De toelichting bij het bestemmingsplan voorziet in een goede onderbouwing waarin alle relevante (milieu)aspecten zijn uitgewerkt en onderzocht.

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 kosten van de initiatiefnemer is.

Kanttekeningen

Geen.

Extra uitleg bij de kosten

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van een anterieure overeenkomst kunnen alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de te doorlopen planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook wordt met de overeenkomst geregeld dat eventuele planschadevergoeding op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

Vervolgstappen

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. 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 omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.



Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71';

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71';

- a. *Inrichtingsschets;*
- b. *Digitale watertoets;*
- c. *Akoestisch onderzoek;*
- d. *Ecologische quickscan;*
- e. *Ecologisch vervolgonderzoek ;*
- f. *Verkennd bodemonderzoek;*

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71';

Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71'.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71'
Zaaknummer : 1162108
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 71' (identificatienummer: NL.IMRO.1978.BPnieuweveer71SKK-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
 - a. twee compensatiewoningen vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en;
 - b. het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen;
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 24 januari 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

