

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95'
Zaaknummer	: 1170162
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95', dat voorziet in het toevoegen van een woning in de monumentale hooibergschuur, waarbij de kantoorfunctie komt te vervallen, vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. 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 Noordzijde 95, 95/I en 95A (hierna: Noordzijde 95) te Noordeloos is een rijksmonumentale woonboerderij met hooibergschuur (monumentnummer 30648) gelegen. In de hooibergschuur met aanbouw is ruim 35 jaar een ingenieurs- en architectenbureau gehuisvest. In het voorhuis woont de eigenaar van dit bureau. In het achterhuis is planologisch een tweede woning toegestaan. Deze woning blijft behouden.

De ontwikkeling bestaat uit in het toevoegen van een woning in de monumentale hooibergschuur, waarbij de kantoorfunctie komt te vervallen. Verder is het plan om de woonbestemming iets te vergroten zodat de bijgebouwen bij de woningen kunnen worden gebruikt. Hiernaast worden de gebouwen gesloopt die zonder omgevingsvergunning binnen de agrarische bestemming zijn gebouwd. Dit levert daarom geen formele ruimtelijk kwaliteitswinst op.



Links verbeelding bestemmingsplan op de luchtfoto met hierop in blauw de te slopen (of verplaatsen) bebouwing rechts luchtfoto met hierop de te slopen bebouwing

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen.

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'. De percelen hebben hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Tuin' waarbij de boerderij en de hooimijt een aparte aanduiding 'Waarde- Cultuurhistorie' hebben. De boerderij en de hooimijt hebben deze aanduiding, omdat het geheel in 1967 als rijksmonument is aangewezen.

Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld. Hierin staat beschreven is dat er in Noordeloos behoefte is aan 65 woningen in de periode 2020-2029. Er zijn ruim 50 woningen geprogrammeerd voor deze periode. Het plan voor de locatie Rietveld bevat een groter aantal woningen dan het programma aangeeft. Hiermee wordt ruimschoots in de behoefte voorzien.

Ten tijde van het principeverzoek was nog niet bekend dat de locatie Rietveld op een andere manier ingevuld zou worden. Daarom is toen geoordeeld dat het plan past in de kwantitatieve behoefte. Daar wordt nu niet op teruggekomen.

Omgevingsvisie Giessenlanden

Binnen de gemeente zijn diverse panden aangewezen als monumentaal, zo ook de boerderij en hooimijt aan de Noordzijde 95, Noordeloos. Dergelijke panden dragen bij aan de beeldkwaliteit van het dorp en versterken daarmee de identiteit. Molenlanden zet in op behoud van deze panden door bijvoorbeeld mogelijkheden te bieden voor herbestemming van vrijkomende panden.

Principebesluit

Op 20 april 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan

Ontwerp bestemmingsplan

Op 13 december 2022 januari besloot het college het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en een toekomstbestendige situatie.

Argumenten

- 1.1. *Een extra woning in het lint is qua functie passend*
Omdat het dorpslint voornamelijk uit burgerwoningen en (agrarische) bedrijven bestaat. Daarbij bevordert de functiewijziging het behoud van de hooimijt en de kantoorfunctie komt te vervallen.
- 1.2. *Een functiewijziging draagt bij aan de beeldkwaliteit van het dorpslint*
Omdat hiermee een monument in stand kan worden gehouden. Daarnaast wil initiatiefnemer om de beeldkwaliteit te bevorderen de verharding aan de westzijde van de boerderij veranderen. Aan diezelfde kant is initiatiefnemer voornemens een bijgebouw te slopen;
- 1.3. *Het verdwijnen van het kantoor zorgt ervoor dat het aantal verkeersbewegingen afneemt*



1.4 Tijdens het principeverzoek was er een andere beoordeling van de woonbehoefte.

Ten tijde van het principeverzoek was nog niet bekend dat de locatie Rietveld op een andere manier ingevuld zou worden. Daarom is toen geoordeeld dat het plan past in de kwantitatieve behoefte. Daar wordt nu niet op teruggekomen

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 28 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Externe partners zijn positief.

Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben positief geadviseerd over het bestemmingsplan.

1.7 De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd.

Vanuit monumenten oogpunt ziet de adviescommissie geen belemmeringen voor deze bestemmingswijzigingen en is zij positief over het voorgelegde voorontwerp. De commissie is in afwachting van de bouwkundige uitwerkingen op het plan in een later stadium.

2.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het plan op het milieu. Hieruit blijkt dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De graadmeter hiervoor is dat de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden.

3.1 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 (bijlage 2) 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

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting. Het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is geborgd. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is. 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 bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zodat men, wanneer gewenst, beroep in kan dienen. Dit wordt vooraf aangekondigd in Het Kontakt en in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan zelf wordt gepubliceerd op 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn van zes weken onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen.



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95'
Zaaknummer : 1170162
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 95', dat voorziet in het toevoegen van een woning in de monumentale hooibergschuur, waarbij de kantoorfunctie komt te vervallen, vast te stellen;
2. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (m.e.r.) niet noodzakelijk is, omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. 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 18 april 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

