

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg'
Zaaknummer	:	1131181
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

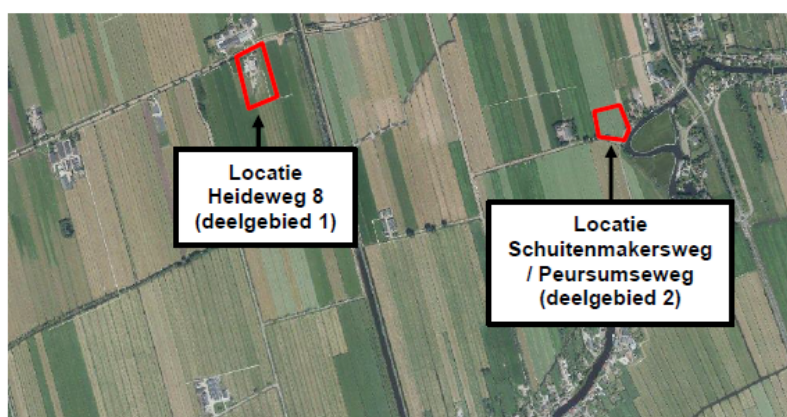
Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg' met planid: NL.IMRO.1978.BPheideweg8GSB-VG01, gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in de sloop van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Heideweg 8, omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de realisatie van twee nieuwe woningen van elk maximaal 500 m³ aan de Peursumseweg.
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg';
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

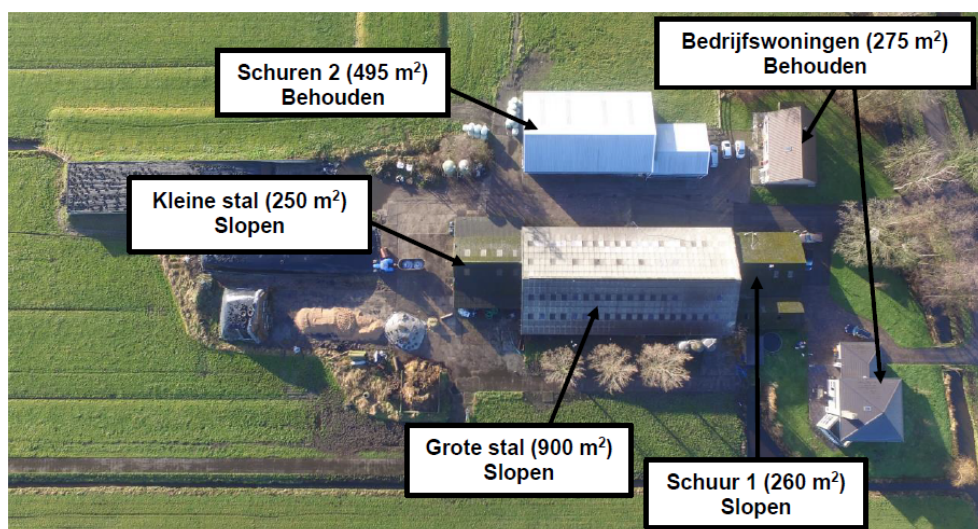
Op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg (deelgebied 1) is al jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Heideweg 8 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren (vanwege beperkte tot niet beschikbare landbouwgrond). Deze uitbreidingswens is tevens aanwezig bij het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9. De initiatiefnemer heeft inmiddels het agrarisch bedrijf beëindigen en de bijbehorende agrarische gronden verkocht aan het naastgelegen agrarische bedrijf. Met de beëindiging van het bedrijf hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen functie meer.



Figuur 1 Deelgebieden

Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de twee bedrijfswoningen en een tweetal schuren (circa 500 m²), te saneren en de functie van de bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. Figuur 2 bevat een overzicht van de te slopen en te behouden bebouwing. Als onderdeel van de grondoverdracht zal de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9, op de kruising van de Peursumseweg en de Schuitenmakersweg (deelgebied 2), overnemen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing

(totaal circa 1400 m² bebouwing en 6700 m² verharding) wil de initiatiefnemer op de locatie Peursumseweg twee vrijstaande woningen van elke maximaal 500 m³ (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) te realiseren.



Figuur 2 Overzicht te slopen en te behouden bebouwing Heideweg 8 (deelgebied 1)

De situering van de twee woningen aan de Peursumseweg is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De twee nieuw te bouwen woningen zijn nu allebei georiënteerd op de Peursumseweg en worden ook beide op de Peursumseweg ontsloten. In het voorontwerpbestemmingsplan was de westelijke woning circa 50 meter meer naar het westen aan de Schuitenmakersweg gepositioneerd. Zie figuur 3 voor een vergelijking tussen de oude (voorontwerp) en de nieuwe (vaststelling) situatie.



Figuur 3 Peursumseweg (deelgebied 2) Links voorontwerp (oud) en rechts ontwerp (nieuw)

Eerdere besluiten

Op 11 juli 2018 heeft het college van de gemeente Giessenlanden besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van de twee agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen op de locatie Heideweg 8. Ook is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee woningen van maximaal 500 m³ (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) aan de Schuitenmakersweg te Giessenburg, in het kader van de ruimte voor ruimte.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 26 oktober 2018 tot en met 6 december 2018 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties, een consultatieavond met de gemeenteraad en het nieuwe aanstaand beleid (VAB) heeft de initiatiefnemer gevraagd de bestemmingsplanprocedure tijdelijk stil te zetten. Nu het VAB beleid is vastgesteld en het plan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties en het VAB-beleid wil de initiatiefnemer de bestemmingsplanprocedure afronden. Vanaf 9 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn die zienswijzen ingediend, waarvan één door de provincie Zuid-Holland.

Beoogd effect

Het saneren van een agrarisch bedrijf aan de Heideweg 8 in ruil voor omzetten van de twee bijbehorende bedrijfswoningen naar burgerwoningen en realisatie van twee nieuw vrijstaande woningen in het lint aan de Peursumseweg.

Argumenten

1.1 Aan de Heideweg ontstaat meer openheid.

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Heideweg. Door de afname aan bebouwing en verharding, als gevolg van de sloop van de voormalig agrarische bebouwing, ontstaat er meer openheid. Deze afname aan bebouwing aan de Heideweg 8 (circa 1400 m²) is groter dan de toename aan bebouwing aan de Schuitenmakersweg (2x 500 m³), waardoor er per saldo sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hoewel de agrarische bebouwing passend is in de omgeving, wordt de beleevingswaarde van het landschap vergroot door het verwijderen van de agrarische bebouwing.

1.2 De extra woningen zijn niet passend aan de Heideweg.

Op de locatie Heideweg worden de twee voormalig bedrijfswoningen bestemd als burgerwoningen. De twee nieuwe woningen kunnen niet op de locatie Heideweg 8 gerealiseerd worden, omdat er dan sprake is van 2e-lijns bebouwing. Ook het opvullen van het lint met twee woningen, wat zorgt voor verdichting, heeft niet de voorkeur aan een ruilverkavelingslint. Omdat de compensatiewoningen aan de Peursumseweg worden toegevoegd, behoudt de Heideweg zijn agrarisch karakter,

1.3 Aan de Schuitenmakersweg worden geen woningen toegevoegd.

De aanvankelijke locatie voor de bouw van één van de twee compensatiewoningen was de Schuitenmakersweg. Argument hiervoor was openheid tussen de kavels. De Schuitenmakersweg is echter een ruilverkavelingsweg met andere karakteristieken, kenmerken en kwaliteiten dan het bebouwingslint aan de Peursumseweg. De tweede nieuwe woning wordt daarom niet aan de Schuitenmakersweg, maar aan de Peursumseweg gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de Schuitenmakersweg een ander karakter met slechts één agrarisch bedrijf. Kenmerkend voor ruilverkavelingswegen is de grote openheid. Deze blijft hiermee intact.

1.4 Woningbouw is passend aan de Peursumseweg.

De Peursumseweg is een cultuurhistorisch lint. Langs de Peursumseweg is sprake van dichte lintbebouwing aan weerszijden. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het lint en volgt de Giessen. Door de bouw van twee woningen wordt het bebouwingsritme van de Peursumseweg op deze open plek afgerond. De nieuwe woningen sluiten qua bouwstijl en architectuur aan bij de omliggende bebouwing en worden op een passende wijze landschappelijk ingepast.

1.5 De woningen aan de Peursumseweg bevinden zich op ruime afstand van het agrarisch bedrijf aan de Schuitenmakersweg.

De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 115 meter van het agrarisch bouwvlak. Hiermee wordt zowel aan de Geurverordening van de gemeente Giessenlanden (25 meter), als de richtafstand van 100 meter in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) voor een agrarisch bedrijf (milieucategorie 3.2) gelegen in een rustig buitengebied, voldaan.

1.6 Het initiatief sluit aan bij het VAB-beleid.

Het plan van de initiatiefnemer, een stoppende boer, sluit aan bij het recent vastgestelde VAB-beleid. De vrijkomende agrarische bebouwing en verharding worden verwijderd. Dit zorgt voor ontsteening aan de Heideweg. Als compensatie voor de sloop van 1400 m² bedrijfsmatige bebouwing is gekozen voor de bouw van twee kleine woningen van elk maximaal 500 m³, omdat dit beter aansluit bij de Woonvisie. Aan de ruilverkavelingswegen Heideweg en Schuitenmakersweg, wordt geen bebouwing toegevoegd en de openheid en karakteristiek van deze wegen blijft behouden. De nieuwe woningen worden in een bestaand bebouwingslint, de

Peursumseweg, ingevoegd. Zowel de voormalig bedrijfswoningen als de nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven.

2.1 Er zijn drie zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op de archeologische waarde van het perceel aan de Peursumseweg. Dit is in overleg met provincie opgelost. De andere twee zienswijzen zijn gericht op het toevoegen van de twee woningen aan de Peursumseweg. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen (bijlage 4). Reclamanten hebben vooral bezwaar tegen de locatie, aantal en omvang van de twee woningen.

De locatie Heideweg is ongeschikt voor het toevoegen van woningen. Daarom is door de initiatiefnemer gezocht naar een alternatieve locatie voor compensatie woningen. De initiatiefnemer kon middels een grondruil deze locatie aan de Peursumseweg verwerven. Door het college is geoordeeld dat de locatie aan de Peursumseweg wel geschikt is voor het toevoegen van woningen. Op basis van een onderbreking in het bebouwingslint is dit een passende locatie voor het toevoegen van twee kleine woningen. De keuze voor twee kleine woningen van elk 500 m² komt voort uit een maatwerkoplossing voor de sloop van circa 1400 m² agrarische bebouwing en het verdwijnen van de bestemming. Per saldo is hiermee sprake van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit, behoud van een goed woon- en leefklimaat en bescherming van de agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

3.1: 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.

Kantttekeningen

Geen.

Extra uitleg bij de kosten

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd, waardoor geen apart exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Daarnaast worden leges conform de legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Het Kontakt en in het Gemeentebblad. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit. Tijdens de 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. Wanneer geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Vervolgstappen

Als er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de initiatiefnemers de vergunningprocedure starten.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg' – Toelichting;
2. Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg' – Regels;
3. Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg' – Verbeelding;
4. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 -
Peursumseweg'
Zaaknummer : 1131185
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg' met planid: NL.IMRO.1978.BPheideweg8GSB-VG01, gewijzigd vast te stellen waarbij het plan voorziet in de sloop van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Heideweg 8, omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de realisatie van twee nieuwe woningen van elk maximaal 500 m3 aan de Peursumseweg.
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg';
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 8 maart 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

