

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'
Zaaknummer	:	1129050
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Ilse Dijkhof en Charlotte Iris Dovianus

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21' vast te stellen, het plan voorziet in het bouwen van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige varkensschuur;
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21';
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Inleiding

Op de locatie aan de Nieuwe Veer 21 te Streefkerk is een verouderde varkensschuur gevestigd. De schuur behoorde tot 1980 bij de boerderij die zich ook op dit perceel bevond. Als gevolg van ruilverkaveling is de boerderij afgebroken maar is de voormalige varkensschuur behouden gebleven. De varkensschuur is na de ruilverkaveling bewoond door familie van de initiatiefnemer, één familielid woonde daadwerkelijk in de varkensschuur. De juridisch planologische situatie is echter nooit aangepast naar de feitelijke situatie, namelijk de bestemming 'wonen'. De schuur verkeert in een slechte bouwkundige staat en heeft een asbesthoudend dak.

Het plan bestaat uit het mogelijk maken van een vrijstaande woning op het perceel met een maximale inhoud van 400m³. De huidige varkensschuur wordt vooraf verwijderd.

Het ontwerp van de wijziging van het bestemmingsplan om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is op 4 november 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn twee reacties ontvangen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de gemeenteraad nu een besluit kan nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

Principebesluit d.d. 17 november 2020

Op 17 november 2020 heeft het college van gemeente Molenlanden een positief principebesluit genomen op dit plan. De voorwaarden die daarin gesteld zijn, zijn volledig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze voorwaarden zien toe dat:

- de bouwmogelijkheden van de woning beperkt blijven tot een inhoud van 400m³;
- de voormalige varkensschuur op het perceel wordt verwijderd;
- de woning en alle bijgebouwen buiten de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop 400' worden gerealiseerd;
- het doorzicht langs de linker zijgevel van de woning behouden blijft onder aanduiding van de bestemming 'Waarde – landschap';

- de woning op minimaal 10 meter afstand van de schuur (keuken theetuin) van perceel Nieuwe Veer 22a wordt gerealiseerd.

Parapluherziening Buitengebied Liesveld

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Liesveld' dat is vastgesteld op 20 februari 2018. Op dit perceel rusten momenteel de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de enkelbestemming 'Tuin'. Het bouwvlak strekt zich uit over meerdere percelen. Ook is sprake van een maximaal aantal wooneenheden, namelijk acht wooneenheden binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archelogie – 2' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van kracht. Op het noordwestelijke deel van het perceel rust ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400'. Voor het realiseren van één wooneenheid moet de aanduiding van maximaal acht wooneenheden binnen het bouwvlak worden gewijzigd naar maximaal negen wooneenheden binnen het bouwvlak.

Bestemmingsplan Theehuis Nieuwe Veer 22a, Streefkerk

Ten westen van perceel Nieuwe Veer 21 is een theetuin gelegen (Nieuwe Veer 22a). In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is voor 'theetuin/theehuis' geen richtafstand opgenomen. Een theetuin kan qua schaal en aard op basis van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering het beste worden vergeleken met de categorie restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen bereiding, viskramen e.d. (SBI-code 561). De grootste richtstand van een dergelijk bedrijf bedraagt 10 meter.



Figuur 1: Uitsnede Bestemmingsplan Figuur 2: Inpassingsplan Figuur 3: Verbeelding

Beoogd effect

Voorzien in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en invulling geven aan de woonbehoefte in de gemeente.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het principebesluit d.d. 17 november 2020.

Op 17 november 2020 heeft het college van gemeente Molenlanden een positief principebesluit genomen op dit plan. De voorwaarden die daarin gesteld zijn, zijn volledig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitslag gemaakt.

Het ingediende plan bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning in het bebouwingslint langs de dijk in Streefkerk. Met de realisatie van de vrijstaande woning verdwijnt de voormalige varkensschuur, met een asbesthoudend dak, die in slechte bouwkundige staat verkeerd. De voormalige varkensschuur heeft een inhoud van 400m³ en de inhoud van de nieuw te realiseren woning bedraagt ook maximaal 400m³. De woning krijgt een passende landelijke stijl, waarmee wordt aangesloten bij de huidige lintbebouwing (zie figuur 2). De huidige beschoeiing en bomen, met name aan de linkerzijde van de voormalige varkensschuur, bemoeilijken het landschappelijke doorzicht. Met de realisatie van de woning komt het linker landschappelijke doorzicht vrij en blijft deze behouden.

1.3 De bestemming wordt gewijzigd naar de feitelijke situatie.

Met dit bestemmingsplan wordt de juridische planologische situatie vastgelegd welke feitelijk gezien al na de ruilverkaveling van 1980, aan de orde was.

2.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Streefkerk, Nieuwe Veer 21 zijn door twee reclamanten een zienswijze ingediend. Strekking van de eerste zienswijze betreft enerzijds een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de reclamant en de initiatiefnemer en anderzijds een verzoek tot het toekennen van een groter aantal wooneenheden binnen het huidige bouwvlak (strekkend over de percelen waar de woningen Nieuwe Veer 15 tot en met 25 binnenvallen). Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de gemeente geen partij is bij de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de reclamant en de initiatiefnemer en omdat voor dit verzoek een ruimtelijke afweging is gemaakt en een nieuw verzoek voor het toevoegen van nog meer woningen afzonderlijk weer ruimtelijk dient te worden afgewogen. De strekking van de tweede zienswijze komt overeen met het tweede verzoek van de eerste reclamant. Ook deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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.

4.1 De gewenste ontwikkeling brengt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het Milieu.

Voor dit plan is het niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Kanttekeningen

1.1 Het plan sluit niet goed aan op de Woonvisie 2021-2024 Molenlanden.

Het ingediende plan past qua aantallen volgens de Woonvisie niet binnen de woningbehoefte van de kern Streefkerk. Met de woning wordt de woonbehoefte dus overschreden. Gelet op de nieuwe woonvisie is het type woning ook minder goed passend, omdat meer ingezet moet worden op een minder duur woningtype. Maar gezien de ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij een voormalige varkensschuur, met een asbesthoudend dak, in bouwkundig slechte staat wordt verwijderd en een doorzicht vrij komt, weegt de ruimtelijke kwaliteit zwaarder dan de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden 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 zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een

voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'

Bijlage 2: Bijlagen bij de Toelichting bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'

Bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'

Bijlage 5: Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 21'

Raadsbesluit

Onderwerp : **Bestemmingsplan ‘Streefkerk, Nieuwe Veer 21’**
Zaaknummer : 1129050
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Streefkerk, Nieuwe Veer 21’ vast te stellen, het plan voorziet in het bouwen van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige varkensschuur;
2. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende ‘Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Streefkerk, Nieuwe Veer 21’;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. Te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 22 februari 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers