

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39'
Zaaknummer	: 1172915
Portefeuille	: Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	: Openbaar
Behandelend ambtenaar	: Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

Het college van Molenlanden besluit de raad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan 'Nieuwe Veer 39 Streefkerk', dat voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen waarmee twee bedrijfswoningen burgerwoningen worden en de oprichting van een nieuwe woning na sloop van agrarische opstallen, ongewijzigd, 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

Het perceel Nieuwe Veer 39 te Streefkerk betreft een agrarische bedrijfslocatie. De agrariër is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Het plan is om de agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de gesplitste karakteristieke boerderij, te slopen. Om hiervoor op de locatie van de huidige melkveestal een levensloopbestendige vrijstaande woning te realiseren.

Op 1 maart 2022 heeft het college van de gemeente Molenlanden in principe besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te

maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.



Links luchtfoto met hierop het plangebied rechts verbeelding met hierop de volledige woon- en tuinbestemming

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan

Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld'. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan de huidige agrarische bedrijfswoningen in de gesplitste karakteristieke boerderij te bewonen wanneer het agrarisch bedrijf is beëindigd.

Woonvisie 2020–2024 Molenlanden

De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld. Volgens de factsheet die voor Streefkerk gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020–2030 ca. 60 woningen. Er zijn plannen voor bijna 120 woningen.

Kwalitatief is er een verschuiving, naar een goedkoper segment tot ca. € 300.000 en het segment van € 300.000 tot € 450.000. De behoefte is vooral afkomstig van senioren en starters. Het aandeel 1 en 2- persoonshuishoudens is wat groter dan gemiddeld in de gemeente. De aantrekkingskracht op gezinnen van elders is beperkt. De woningvraag is dan ook met name lokaal: starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

Karakteristiek

De boerderij is enkel karakteristiek en heeft geen monumentale status. Binnen de gemeente zijn diverse panden aangewezen als karakteristiek. Deze panden dragen bij aan de beeldkwaliteit van het gebied en versterken daarmee de identiteit. Molenlanden zet in op behoud van deze panden door bijvoorbeeld mogelijkheden te bieden voor herbestemming van vrijkomende panden.

Gebiedsvisie Kernen Liesveld

Volgens de gebiedsvisie zal het ruimtelijk beleid naast conserverend ook ontwikkelingsgericht zijn. Op plekken binnen de kernen waar kansen liggen voor herstructurering, woningbouw of functiewijzigingen. In de gebiedsvisie wordt aangegeven hoe de karakteristiek van de kernen en de waardevolle objecten juridisch-planologisch kunnen worden veiliggesteld (beheermatig) en op welke wijze binnen de conserverende context van het bestemmingsplan ruimte geboden kan worden aan de gewenste ontwikkelingen.

Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing aan ruilverkavelingslinten

In het VAB-beleid staat dat bij een herontwikkeling naar 'wonen' de voormalige provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling het uitgangspunt is. Deze regeling heeft als uitgangspunt dat tenminste 1.000 m² agrarische bebouwing gesloopt moet worden, om één woning te kunnen realiseren. Maatwerk is mogelijk waarbij een (per saldo) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De locatie is gelegen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (hierna: BSD). Nieuwe woningbouw buiten dit gebied is op basis van artikel 6.10 van de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Daarnaast zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij een verbetering van ruimtelijke kwaliteit kan worden gedacht aan de beëindiging van een agrarisch bedrijf in combinatie met de sloop van (1.000 m² aan) opstallen.

Principebesluit

Op 1 maart 2022 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan (KIZS 1129506).

Ontwerp bestemmingsplan

Op 31 januari 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders 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 Het plan is een uitwerking van het eerdere principebesluit.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 1 maart 2022. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

- 1.1.1 het verzoek expliciet is voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland voor het aspect van de molenbiotoop. De nieuwe woning wordt net buiten de 100 meter zone gebouwd en de initiatiefnemer geeft aan dat een bouwhoogte van 11 m mogelijk is. Volgens de provincie is dit standpunt juist. Verder is er overduidelijk sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plekke. Andere provinciale belangen doen zich niet voor.
- 1.1.2 er vanuit de woonvisie geen aanleiding is om aan dit plan mee te werken. Er wordt ruim voldoende gebouwd in Streefkerk de komende jaren. In het duurdere segment, waar de behoefte de komende jaren minder naar uitgaat, wordt al veel toegevoegd op andere locaties. Als een ruimtelijk knelpunt opgelost kan worden, kan medewerking overwogen worden. Omdat er hier veel bebouwing verdwijnt, kan daarvan sprake zijn. In dat geval is het advies om zo dicht mogelijk aan te sluiten bij de behoefte in het dorp (bouwen voor starters of senioren) en in het goedkope dan wel het middeldure segment te bouwen.
Gelet op het voorgaande wordt gezien de sloop van opstallen en kuilplaten, verbetering van het woon- en leefklimaat en de toevoeging van oppervlaktewater (wat past in onze duurzaamheidsdoelstellingen) een groter belang toegekend aan het doorgaan van deze ontwikkeling dan aan het vasthouden aan de Woonvisie. Om zo dicht mogelijk bij de visie te blijven wordt voorgesteld om de nieuwe woning levensloopbestendig uit te voeren en dit als voorwaarde te stellen.
- 1.1.3 het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wel zal bij een vervolg een ecologische quick-scan en akoestisch onderzoek gevoegd moeten worden om dit aspect nader te beschouwen. Ten aanzien van milieuzonering wordt overwogen dat er in de naaste omgeving alleen woningen zijn gelegen zodat ook vanuit dat oogpunt zich geen bezwaren voordoen.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 9 februari tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Op de locatie wordt voldoende gesloopt voor één extra woning.

In het VAB-beleid staat dat de ruimte-voor-ruimte-regeling het uitgangspunt is. Deze regeling stelt dat tenminste 1.000 m² agrarische bebouwing gesloopt moet worden, om één woning te kunnen realiseren. Bij dit verzoek wordt 1.477 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Tevens wordt een overgrote deel van de terreinverharding (o.a. kuilplaten en sleuvsilo's) omgezet naar grasland.



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 voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.



Kantttekeningen

1.1 In Streefkerk wordt al voorzien in de woonbehoefte.

Het plan is niet passend in de kwantitatieve behoefte uit de Woonvisie. Het is daarom gewenst om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag in het dorp en aan te sluiten bij de behoefte van starters en senioren, ook voor wat betreft prijzen en de nieuwe woning levensloopbestendig te bouwen. Aan de laatste voorwaarde (levensloopbestendigheid) wordt in het plan voldaan, aan de eerste voorwaarde niet.

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 toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten.

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 Gemeenteblad. 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 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen,



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwe Veer 39 Streefkerk'
Zaaknummer : 1172915
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Nieuwe Veer 39 Streefkerk', dat voorziet in het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen waarmee twee bedrijfswoningen burgerwoningen worden en de oprichting van een nieuwe woning na sloop van agrarische opstallen, ongewijzigd, 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 25 mei 2023.

de griffier

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers



