

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan 'Schelluinen, Kerkweg 6'
Zaaknummer	:	1180236
Datum	:	13 juni 2023
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Ilse Dijkhof-Sinke en Charlotte Dovianus

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren we u over het ontwerpbestemmingsplan 'Schelluinen, Kerkweg 6'. Het plan is in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder idn: NL.IM RO.1978.BPkerkweg6SLN-ON01.

Plan

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van vijf woningen waarvan twee, twee-onder-één kapwoningen en één vrijstaande woning.

Het perceel ligt in de kern van Schelluinen en is verdeeld in twee delen. Het westelijke gedeelte is een aantal jaren geleden verkocht door de initiatiefnemer, het oostelijke gedeelte is nog steeds in bezit van de initiatiefnemer. De boerderij op het westelijke gedeelte van het perceel is in de afgelopen jaren gerenoveerd. Het plan is om op het oostelijke gedeelte van het perceel plus het een gedeelte van het westelijke perceel vijf woningen te realiseren. Hiervoor is de huidige eigenaar van het westelijke gedeelte bij het plan betrokken en zijn er afspraken gemaakt over het combineren van de 2 percelen.

Wat is hier eerder over besloten:

Principebesluit Kerkweg 6 Schelluinen d.d. 11-05-21

Het college van Molenlanden besluit voor de locatie, Kerkweg 6 te Schelluinen, in principe medewerking te verlenen aan:

1. Het realiseren van een 5 nieuwe woningen (twee tweekappers en een vrijstaande woning) en daarmee het wijzigen van de bestemming 'tuin' en 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' en 'tuin'.
2. Hierbij als voorwaarde te stellen dat:
 - a. het parkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt.
 - b. de woningen duurzaam en energieneutraal gerealiseerd worden.
 - c. de woningen worden ingepast in de omgeving.

- d. de huidige schuur achter de boerderij op Kerkweg 6 gebruikt wordt als bijgebouw voor 2 van de nieuw te realiseren woningen.
- e. de ontsluiting van het perceel over het water middels een duiker of een brug goedgekeurd wordt door het waterschap.

Gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemers van de Kerkweg 6 over het aantal woningen.

Er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers over het aantal en type woningen dat hier gewenst is. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden na het indienen van het huidige principeverzoek en voorgaand aan het nu voorliggend besluit. Hier is uitgekomen dat, wil het plan ook op de woonvisie aansluiten, de vrijstaande woning moet veranderen naar een twee-kapper. Hierop is het plan aangepast van 4 woningen (twee vrijstaande woningen en een twee-kapper) naar 5 woningen (1 vrijstaande woning voor eigen gebruik en twee tweekappers voor de verkoop).

Principebesluit Kerkweg 6 Schelluinen 2018

In 2018 is er voor Kerkweg 6 een principebesluit genomen wordt het realiseren van 3 woningen. Dit principeverzoek omvatte alleen het oostelijke gedeelte van het huidige plangebied. De huidige eigenaar van het westelijke gedeelte was bij dit plan nog niet betrokken. Na gesprekken met omwonende en het waterschap is dit plan in zoverre aangepast dan er een nieuw principebesluit nodig is.

Bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' dat is vastgesteld 25 oktober 2012. Op het perceel rust momenteel de enkelbestemming 'tuin' en de enkelbestemming 'agrarisch', de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 4'. Voor het realiseren van een vijf nieuwe woningen moet de bestemming 'agrarisch' en een deel van de bestemming 'tuin' gewijzigd worden naar de bestemming 'wonen'.

Woonvisie 2020-2024 Gemeente Molenlanden en de regionale woonvisie

In de fact-sheet die voor Schelluinen gemaakt is bij de nieuwe woonvisie, is opgenomen dat de woningbehoefte in de periode 2020-2030 ongeveer 25 woningen bedraagt. Er staan in deze periode bijna 30 woningen gepland, maar dit zijn voornamelijk zachte plannen en het grootste gedeelte staat pas gepland na 2025. Daarom is er juist wel ruimte voor kleine plannen in de woonvisie die op kortere termijn ontwikkeld kunnen worden. Schelluinen is een woondorp. Woondorpen zijn aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, met name lokale starters en doorstromers. De behoefte richt zich vooral op grondgebonden woningen in het betaalbare segment tot € 300.000 en het middensegment tussen € 300.000 en € 450.000.

Motivering medewerking

1. Het plangebied valt binnen het BSD.
2. Met het realiseren van de twee, twee-onder één-kapwoningen en een levensloopbestendige woning sluit het plan aan op de woonvisie.



