gemeente Opsterland

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	:	19 september 2022
Agendapunt	:	
Onderwerp	:	Starten bestemmingsplanprocedure “Luxwoude - De Wyngaerden 9, 14 en 19”.
Portefeuillehouder	:	Anko Postma

Beetsterzwaag, 12 juli 2022

Voorstel

1. In te stemmen met de “Nota van uitgangspunten Luxwoude – De Wyngaerden 9,14 en 19”.

Inleiding

De eigenaar van het perceel De Wyngaerden 19 (hierna: initiatiefnemer) heeft mede namens de eigenaar van het perceel Wyngaerden 14 te Luxwoude een verzoek ingediend om toepassing te geven aan de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, (laatstelijk aangevuld met de “Correctieve en partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018) opgenomen wijzigingsbevoegdheid die rust op de percelen Wyngaerden 14 (“Agrarisch – intensieve veehouderij”) en De Wyngaerden 19 (“Bedrijf – hovenier”) te Luxwoude. De bedrijfsactiviteiten op de percelen De Wyngaerden 14 en 19 zijn al langere tijd gestaakt. Initiatiefnemer heeft eveneens een verzoek ingediend om door middel van een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan de bouw van een compensatiewoning op het perceel Wyngaerden 9.

Uw raad wordt geadviseerd in te stemmen met de inhoud van de “Nota van uitgangspunten Luxwoude – De Wyngaerden 9,14 en 19”. Deze nota van uitgangspunten zal vervolgens gaan dienen als basis voor een op te stellen ontwerpbestemmingsplan dat, na het volgen van de wettelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), aan uw raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

Beoogd effect en/of resultaat

Het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling schept in de voorliggende situatie nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de percelen De Wyngaerden 9, 14 en 19 te Luxwoude, waardoor landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd en een verbetering van de milieuhygiënische situatie voor de aan het perceel De Wyngaerden14 grenzende percelen ontstaat. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van een compensatiewoning op het perceel De Wyngaerden 9. Een en ander op een zodanige wijze dat de nieuwe situatie bijdraagt aan een verbetering van het ruimtelijke beeld ter plaatse van voornoemde percelen, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Argumenten

1.1 Nota van uitgangspunten als start van procedure

Initiatiefnemer heeft een “Nota van uitgangspunten Luxwoude – De Wyngaerden 9,14 en 19” bij de gemeente ingediend welke, nadat uw raad heeft ingestemd met de inhoud hiervan, dient voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat vervolgens in procedure gebracht kan worden.

1.2 Onderlinge samenhang locaties regelen middels een postzegelbestemmingsplan

Om reden van eenduidigheid in de onderlinge samenhang tussen de genoemde percelen en het voorkomen van drie afzonderlijk procedures is het voorstel de voorgenomen initiatieven in één postzegelbestemmingsplan te regelen.

1.3 Ruimte voor Ruimteregeling basis voor overeenkomst

Op basis van de “Aanvullende regels Ruimte voor Ruimte Opsterland” regeling, waarbij als voorwaarde een minimale sloop van 1.000 m2 geldt, kan een compensatiewoning op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Wyngaerden 9 worden gerealiseerd. Het perceel zal worden bestemd

voor “Wonen”. De Wyngaerden 19 zal worden gewijzigd naar ‘Wonen’ en De Wyngaerden 14 naar ‘Wonen – Woonboerderij’. De gemaakte afspraken zullen in daartoe nog op te stellen overeenkomsten (i.c. overeenkomst Ruimte voor Ruimteregeling, een planschadeovereenkomst en een bedrijfsbeëindigingsovereenkomst) worden opgenomen.

1.4 Private partijen hebben een overeenkomst gesloten
Initiatiefnemer is met de eigenaar van de op het perceel De Wyngaerden 14 aanwezige voormalige varkenshouderij schriftelijk overeengekomen de bestemming “Agrarisch – intensieve veehouderij” te wijzigen naar ‘Wonen- Woonboerderij’. De eigenaar van het perceel De Wyngaerden 14 heeft daarnaast zelf schriftelijk een verzoek tot bestemmingswijziging ingediend.

1.5 Ruimte voor Ruimteregeling toepassen op het perceel De Wyngaerden 9
De voormalige pluimveeschuur op het perceel Wyngaerden 9 is door initiatiefnemer aangekocht om hierop, met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling, een compensatiewoning te realiseren. De initiatiefnemer heeft besloten om de voormalige agrarische bebouwing op dit perceel met uitzondering van een deel van een bestaande schuur (die wordt omgebouwd tot garage), te slopen. De omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan niet eerder worden verleend dan nadat de bestemming “Wonen – Woonboerderij” op het perceel De Wyngaerden 14 onherroepelijk is.

Kanttekeningen
1.1 De nieuw te bouwen woning op het perceel De Wyngaerden 9 past binnen de regionale woningbouwafspraken
De nieuw te realiseren woning aan De Wyngaerden 9 te Luxwoude zal ten laste gaan van het aantal nieuw te bouwen woningen in Opsterland, zoals opgenomen in het geldende woningbouwprogramma.

1.2 Het perceel De Wyngaerden 14 staat te koop.
De boerderij op het perceel De Wyngaerden 14 wordt (op Funda) als agrarisch bedrijf met de mogelijkheid voor uitoefening van een intensieve veehouderij te koop aangeboden. Er is een overeenkomst tussen de huidige eigenaar van het perceel De Wyngaerden 14 en de initiatiefnemer van het voorliggend plan, waarin de eigenaar van De Wyngaerden 14 instemt met het wijzigen van de bestemming van het perceel De Wyngaerden 14 naar “Wonen – Woonboerderij”. De eigenaar van het perceel De Wyngaerden 14 heeft ook zelf een verzoek om bestemmingswijziging ingediend. In de tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten overeenkomst is daartoe opgenomen dat verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel De Wyngaerden 9 Luxwoude niet eerder plaats vindt dan nadat de bestemming “Wonen – Woonboerderij” op het perceel De Wyngaerden 14 Luxwoude onherroepelijk is.

Middelen
De kosten voor de bestemmingsplanherziening met bijbehorende rapportages zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten zullen eveneens voor rekening van initiatiefnemer komen. Daartoe zal een planschadeovereenkomst worden aangegaan.

SDG’s
Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal landschappelijk ongewenste bebouwing verwijderd worden en kan er een compensatiewoning gebouwd worden. Hiermee krijgt het landschap aan De Wyngaerden een kwaliteitsimpuls. De nieuw te bouwen woning dient te voldoen aan de nieuwste duurzaamheidsvereisten. Op deze wijze draagt de nieuw te bouwen woning ook bij aan de SDG’s (Sustainable Development Goals), namelijk SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen. Ook SDG 11 is hierop van toepassing: Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. “Nota van uitgangspunten Luxwoude – De Wyngaerden 9,14 en 19” (0086278390)

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden
Geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,	De burgemeester,
Marjan van der Weij	Ellen van Selm

Team	:	Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	:	Gijs Folmer
Telefoonnummer	:	
Emailadres	:	gijs.folmer@opsterland.nl

gemeente Opsterland

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	**:**	19 september 2022
Agendapunt	**:**	
Onderwerp	**:**	Luxwoude - De Wyngaerden 9

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.12 juli 2022,

besluit:

1. in te stemmen met de “Nota van uitgangspunten Luxwoude – De Wyngaerden 9,14 en 19” voor de percelen Luxwoude - De Wyngaerden 9,14 en 19.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 19 september 2022

De griffier,	De voorzitter,
Reinoud Koster	Ellen van Selm