Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Gewijzigd raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg'**
Zaaknummer	:	1136047
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jan Dekker

Gevraagd Besluit

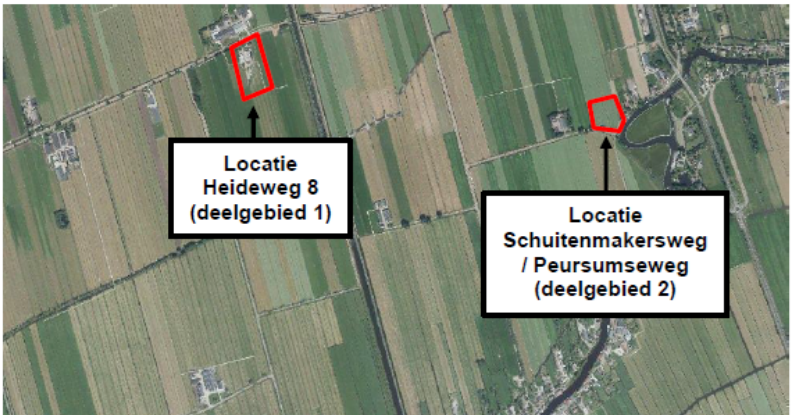
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

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

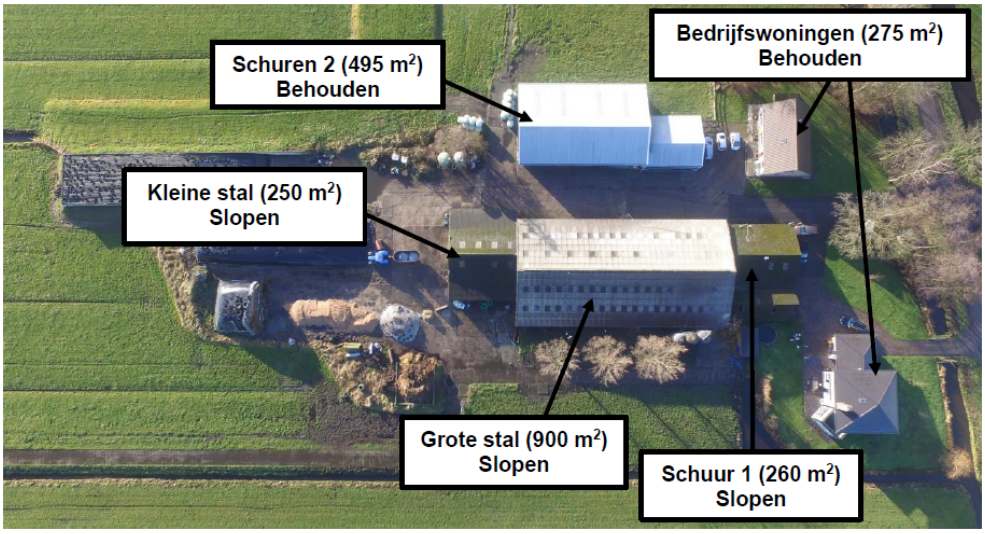
Op het perceel Heideweg 8 te Giessenburg (deelgebied 1) is sinds jaren een agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de schaalvergroting in de agrarische sector is de agrariër genoodzaakt om het agrarisch bedrijf uit te breiden. De huidige bedrijfslocatie Heideweg 8 is echter niet toereikend om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te realiseren, door het ontbreken van beschikbare landbouwgrond. Het naastgelegen agrarisch bedrijf Heideweg 7-9 had een uitbreidingswens. De initiatiefnemer van Heideweg 8 heeft daarom zijn agrarisch bedrijf beëindigd en de bijbehorende agrarische gronden verkocht aan het naastgelegen agrarische bedrijf Heideweg 7-9. Door de beëindiging van het bedrijf hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen functie meer.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



Figuur 1 Deelgebieden

Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behoudens de twee bedrijfswoningen en een tweetal schuren (circa 500 m^2), 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 aan de Heideweg 8. Als onderdeel van de overdracht van de gronden bij het bedrijf Heideweg 8, zal de initiatiefnemer een stuk grond van het agrarische bedrijf Heideweg 7-9, gelegen ter hoogte van de kruising tussen de Peursumseweg en de Schuitenmakersweg (deelgebied 2), overnemen. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Heideweg 8 (totaal circa 1400 m^2 bebouwing en 6700 m^2 verharding) wil de initiatiefnemer op de locatie Peursumseweg twee vrijstaande woningen van elke maximaal 500 m^3 (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen) realiseren.



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

Op 8 maart 2022 is het bestemmingsplan behandeld tijdens de raadsvergadering. Daarin heeft uw raad zich met name uitgesproken over de locatiekeuze van de twee nieuw toe te voegen woningen. Door uw raad werd gesteld dat één van de twee woningen feitelijk meer aan de Schuitenmakersweg ligt dan aan de Peursumeweg. Daarnaast werd gerefereerd aan de motie ingediend bij vaststelling van het VAB-beleid, om compensatiewoningen zoveel als mogelijk in of aan de kernen toe te voegen.

In voorliggend bestemmingsplan en raadsvoorstel zijn de argumenten van de raad zoveel als mogelijk verwerkt. De twee woningen aan de Peursumseweg worden op dezelfde slag ingepast en liggen daarmee volledig aan de Peursumseweg (in het voorstel dat uw raad op 8 maart 2022

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

besprak waren de woningen verdeeld over twee slagen). De tuin van de linker woning ligt wel deels op de westelijke slag. Hiervoor is de bestemming ‘Tuin’ met ‘Waarde landschap’ opgenomen, om te voorkomen dat er (vergunningsvrij) bouwwerken geplaatst mogen worden. In dit voorstel zal ook verder worden ingegaan op de locatiekeuze van de twee compensatiewoningen. In onderstaand figuur 3 is het verschil tussen het oude plan van 8 maart 2022 en het nieuwe aangepaste plan inzichtelijk gemaakt.

Naar aanleiding van de commissievergadering Wonen, werken en verkeer op 5 april 2022 is een aanpassing doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Aan de aanduiding ‘Waarde – Landschap’ is toegevoegd dat er geen bouwwerken zoals erfafscheidingen en overkappingen geplaatst mogen worden.



Figuur 3 Peursumseweg (deelgebied 2) Links voorstel 8 maart 2022 en rechts het nieuwe gewijzigde voorstel.

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) op de hoek van de Schuitenmakersweg en de Peursumseweg te Giessenburg, in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

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.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Op 8 maart 2022 is het bestemmingsplan behandeld door de gemeenteraad. Daar is geoordeeld dat het bestemmingsplan nog niet rijp was voor besluitvorming en heeft de raad de portefeuillehouder gevraagd het bestemmingsplan aan te passen.

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 Het agrarisch karakter van de Heideweg blijft behouden en wordt meer open.

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 m^2) is groter dan de toename aan bebouwing aan de Peursumseweg (2x 500 m^3), waardoor er per saldo sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hoewel de agrarische bebouwing passend is in de omgeving, wordt de belevingswaarde van het landschap aan de Heideweg vergroot door het verwijderen van de agrarische bebouwing. Het toevoegen van de twee extra woningen door verdichting van het lint aan de Heideweg heeft niet de voorkeur aan een ruilverkavelingslint. Ruilverkavelingslinten willen wij zoveel als mogelijk agrarisch houden en de agrariërs de ruimte geven. Ook door de woningen achterop het perceel te plaatsen wordt niet de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald. Het agrarisch karakter van de Heideweg blijft hiermee behouden. De Peursumeweg daarentegen kenmerk zich al als een echt woonlint, waar woningen meer passend zijn.

1.2 De twee woningen zijn ruimtelijk goed inpasbaar aan de Peursumseweg en de ruimtelijke impact is beperkt.

De Peursumseweg is een cultuurhistorisch lint dat in de loop van de jaren sterk verdicht is. Deze dichte bebouwing is kenmerkend voor de huidige stedenbouwkundige structuur van het lint en volgt de loop van de Giessen. Binnen het lint zijn nu nog enkele open plekken, zoals bijvoorbeeld ten zuiden van de kruising tussen de Peursumseweg en de Schuitenmakersweg. Verdichting op deze plekken is niet wenselijk om de doorkijk op het landschap te behouden. Door de bouw van twee woningen ten noorden van de kruising met de Schuitenmakersweg, wordt het aanwezige bebouwingsritme van de Peursumseweg gevolgd. De belevingswaarde van het landschap is hier minder door de reeds aanwezige bebouwing aan beide zijden van de Peursumseweg.

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast waarbij de openheid zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. De ruimtelijke impact is beperkt door de twee woningen op één slag in te passen. De twee bouwpercelen grenzen nu beide aan de Peursumseweg, waarbij ook de voorgevels gericht zijn op de Peursumseweg. De schuin achter elkaar liggende bouwvlakken volgen de natuurlijke bocht in de Peursumseweg.

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

De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 150 meter van het agrarisch bouwvlak aan de Schuitenmakersweg 7. Hiermee wordt zowel aan de Geurverordening van de gemeente

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Molenlanden (50 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. Overigens wordt ook aan de Heideweg aan de richtafstanden voldaan.

1.4 Het initiatief sluit aan bij de uitgangpunten van het VAB-beleid en geeft hier uitvoering aan.
Het plan van de initiatiefnemer, een stoppende boer, sluit aan bij het recent vastgestelde VAB-beleid. De initiatiefnemer had de keuze tussen zijn bedrijf vergroten of stoppen. Vanwege een gebrek aan mogelijkheden om zijn bedrijf te vergroten is gekozen voor stoppen in combinatie met de ruil/verkoop van de bijbehorende gronden aan het bedrijf heideweg 7-9 dat wilde groeien.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een plan opgesteld hoe om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing en heeft hiervoor een principeverzoek ingediend. Dit verzoek is gebaseerd op de principes en de stappen in het VAB-beleid. De Heideweg is een ruilverkavelingsweg, deze zijn uitsluitend agrarische en kenmerken zich door de solitair gelegen agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven liggen op afstand van elkaar en daartussen is het lint open. De bouwblokken bevatten bedrijfswoningen vooraan op de percelen en agrarische bebouwing daarachter in de lengte. De ruimte, openheid en uitsluitend agrarische bebouwing kenmerken ruilverkavelingswegen. Het bedrijf Heideweg 8 bevat twee bedrijfswoningen in goede staat en een overwegend nieuwe schuur van 500 m^2. De andere schuren, stal en overige agrarische bebouwing is ouder en heeft minder kwaliteit of waarde.

Het bedrijf aan de Heideweg 7-9 heeft geen behoefte aan de agrarische bebouwing. Behalve voor de nieuwe schuur van 500 m^2, die voor eigen (hobbymatig) gebruik behouden blijft, is er geen functie meer voor de vrijkomende agrarische bebouwing. Deze bebouwing en de verharding aan de Heideweg 8 worden daarom verwijderd. Dit zorgt voor ontsteening aan de Heideweg en voorkomt verder verval. De bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en vormen geen belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven. Als compensatie voor de sloop van 1400 m^2 bedrijfsmatige bebouwing is gekozen voor de bouwmogelijkheid van twee kleine woningen van elk maximaal 500 m^3 inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.

Omdat de Heideweg zich puur kenmerkt als ruilverkaveling met agrarische bedrijven, is het toevoegen van meer woningen, buiten het omzetten van de bestaande bedrijfswoningen, niet wenselijk. Daarom dient een andere plek voor de compensatie woningen gekozen te worden. Uitgangspunten hierbij is: bouwen in of aan de kernen. Door de verkoop en uitruil van grond beschikt de initiatiefnemer over een perceel dat grens aan de Peursumseweg. De reeds aanwezige lintbebouwing aan de Peursumseweg maakt dat deze locatie geschikt is voor het toevoegen van woningen. In of aan de dorpen zijn en waren geen andere locaties beschikbaar. Daarnaast moet het plan financieel haalbaar zijn voor de initiatiefnemer.

Aanvankelijk was één van de twee woningen in de voorontwerp fase verder westelijk richting het agrarisch bedrijf aan de Schuitenmakersweg gepositioneerd om meer openheid te creëren in het lint. Dit staat echter haaks op het VAB-beleid en de voorkeur om geen woningen aan ruilverkavelingswegen toe te voegen. Luisterend naar de raad zijn beide nieuwe woningen nu volledig grenzend en georiënteerd op de Peursumseweg ingepast op één slag. De openheid en

de belevingswaarde van het landschap worden hiermee zoveel als mogelijk gewaarborgd evenals de doelen van het VAB-beleid.

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, het aantal en de omvang van de twee woningen.

De locatie Heideweg is ongeschikt voor het toevoegen van woningen, omdat het een ruilverkavelingsweg betreft. 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 m^3 komt voort uit een maatwerkoplossing voor de sloop van circa 1400 m^2 agrarische bebouwing en het verdwijnen van het agrarisch bouwvlak 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.

Kanttekeningen

1.1 Het realiseren van de compensatiewoning(en) in of aan de kern is niet mogelijk.
Als geconcludeerd wordt dat een alternatieve functie voor het agrarische bedrijf niet mogelijk of niet wenselijk is, dan is woningbouw een alternatief op basis van het VAB-beleid. De ruimte-voor-ruimte-regeling is hierbij het uitgangspunt. Daarbij is de eerste optie compensatie op het perceel zelf. In het geval van de Heideweg is dit een ruilverkaveling en daarom niet wenselijk. Vervolgens is het uitgangspunt, het toevoegen van woningen in of aan de dorpen. Het college heeft deze mogelijkheid onderzocht, bijvoorbeeld in Giessenburg achter de wetering. Dit bleek echter niet mogelijk. De beschikbaarheid van voor woningbouw geschikte kavels is beperkt. Daarnaast speelt de financiële component een rol. Verwerven van een bouwkavel is kostbaar, terwijl ook de sloop van voormalige agrarische bebouwing gefinancierd moet worden. In dit geval beschikt de initiatiefnemer zelf over een perceel op een locatie waar woningbouw logisch is, namelijk de Peursumseweg. Compenseren op deze plek met inachtneming van de landschappelijke waarden op deze plek is daarom mogelijk. Per saldo is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

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 Gemeenteblad. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit. Tijdens de inzagetermijn 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' – Bijlagen bij de toelichting;
3. Bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg’ – Regels;
4. Bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg’ – Verbeelding;
5. Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Giessenburg, Heideweg 8 – Peursumseweg’.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Gewijzigd raadsvoorstel Bestemmingsplan 'Giessenburg, Heideweg 8 - Peursumseweg'
Zaaknummer	:	1136047
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 19 april 2022.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000