Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Wijngaarden, Westeinde 22'
Zaaknummer	:	1205761
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Rens Verberkt

Gevraagd Besluit

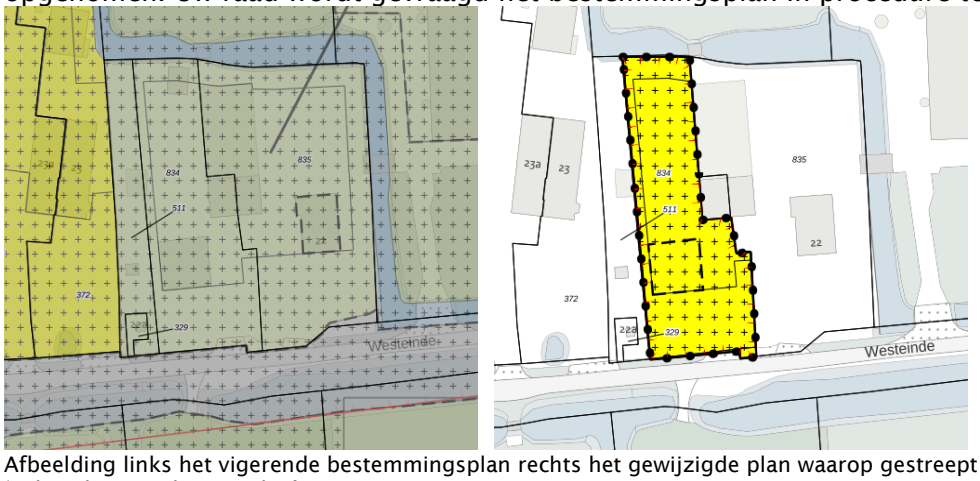
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan, 'Wijngaarden, Westeinde 22', dat voorziet in het realiseren een woning in een te herbouwen monumentale schuur, waarvoor een gedeelte van de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen', 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 Westeinde 22 in Wingaarden is een agrarische bedrijfslocatie. Hier is een agrarisch melkveehouderijbedrijf gevestigd. De zoon van de initiatiefnemer woont momenteel nog in huis en zoekt een zelfstandige woonruimte. Plan is om de monumentale schuur te herbouwen tot woning. De monumentale schuur is een veestal die niet meer wordt gebruikt. De bouwkundige staat van het pand is slecht. Zo is er in het houtskelet en de gevelbekleding houtworm en houtrot aanwezig. Verder is de dakbedekking slecht. Het renoveren en terugbrengen in de originele staat brengt hoge kosten mee zonder dat daarmee een functioneel gebouw ontstaat en is om die reden niet haalbaar. De schuurwoning zal in dezelfde unieke stijl worden teruggebouwd, waarmee de karakteristieke waarde behouden blijft.

De ontwikkeling bestaat uit het herbouwen van een monumentale schuur naar woning waarbij ook een kleine schuur gesloopt zal worden.
Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarin de plannen zijn opgenomen. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan in procedure te brengen.



Afbeelding links het vigerende bestemmingsplan rechts het gewijzigde plan waarop gestreept de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'

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

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan
Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan (nu omgevingsplan) ‘parapluherziening Buitengebied Graafstroom’. Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ waarbij de boerderij een aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ heeft. De boerderij heeft deze aanduiding omdat de houten schuur bij deze boerderij in 2008 aangewezen is als gemeentelijk monument. Deze aanduiding is echter om het verkeerde bouwwerk (op het adres van de woning) gelegd.

Gemeentelijk monument
Op 15 augustus 2008 heeft het college van de toenmalige gemeente Graafstroom de karakteristieke schuur links van de boerderij aangewezen als gemeentelijk monument. Deze gepotdekselde schuur is mede aangewezen vanwege de fraai voorgeving en rieten wolfskap.

Woonvisie 2020-2024 Molenlanden
De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld. Volgens de fact sheet die voor Wijngaarden gemaakt is, is de behoefte aan woningen in de periode 2020-2030 ca. 15 woningen. In die behoefte wordt nog niet helemaal voorzien door voldoende plannen. De uitbreidingscapaciteit is beperkt. De toename valt te verwachten bij de jongste en oudste 1 en 2-persoonshuishoudens. Een levensloopgeschikt woonproduct, dat zowel aantrekkelijk is voor jong als oud past het meest bij de verwachte vraag. Het bestaande aanbod aan ruime grondgebonden koop is voldoende om in de vraag van gezinnen te voorzien. De woning is bedoeld voor de zoon van de agrariër en past aldus bij de verwachte vraag in Wijngaarden naar geschikte woningen voor kleine en jonge huishoudens. Dit onder het voorbehoud dat de woning niet uitgevoerd zal worden als een ruime, dure woning (prijssegment > € 450.000) zoals die er al voldoende zijn in Wijngaarden.

Principebesluit
Op 15 juni 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Ontwerp bestemmingsplan
Op 7 november 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en blijft er een gemeentelijk monument duurzaam behouden.

Argumenten

1.1 Het plan is een uitwerking van een collegebesluit
Met het bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Westeinde 22’, wordt invulling gegeven aan het genomen principebesluit d.d. 15 juni 2021. Het positieve principebesluit is genomen, omdat:

1.1.1 voor de wijziging van dit monument als gevolg van de verbouwing een ‘omgevingsvergunning monument’ kan worden verkregen;
1.1.2 de door initiatiefnemer aangegeven bebouwing (een klein schuurtje) achter deze schuur wordt gesloopt;
1.1.3 de woning landschappelijk goed wordt ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan dat voldoet aan de richtlijnen van het Molenwaards Kookboek;
1.1.4 deze functieverandering door initiatiefnemer wordt voorzien van een goede ruimtelijk onderbouwing waaruit in ieder geval blijkt, dat:
   a. omliggende bedrijfsfuncties in hun functioneren en ontwikkelingsmogelijkheden niet ontoelaatbaar worden belemmerd door de realisering van de nieuwe woning;
   b. de functieverandering naar wonen geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu en de flora en fauna;
   c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

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

In de volgende argumenten wordt onderbouwd waarom de bestemmingsplanwijziging aan deze voorwaarden voldoet.

1.2 De Erfgoedcommissie heeft positief geadviseerd wanneer er enkel herbouw plaatsvind en geen sloop en nieuwbouw
Op 3 november 2021 heeft de Erfgoedcommissie het plan beoordeeld. De commissie is positief over de wijziging van het bestemmingsplan, onder voorwaarde dat de (tekst) aanvraag gerectificeerd wordt. De (toelichting op de) aanvraag geeft nu de suggestie dat het gaat om slopen en nieuwbouw. Sloop is zeker niet wenselijk vanuit erfgoedoogpunt. De schuur dient zorgvuldig te worden gedemonteerd en herbouwd, met zoveel mogelijk behoud van de bestaande structuur en elementen met hergebruik van deze oude elementen bij de opbouw van de nieuwe woning. Hiervoor dient uiteindelijk nog een vergunning te worden aangevraagd.

1.3 De landschappelijke kwaliteit zal worden verbeterd
Anterieur is overeengekomen dat na uitvoering het inpassingsplan moet worden uitgevoerd om hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. Om hiertoe te komen zal tevens de kleine schuur achterop het perceel gesloopt moeten worden.

1.4 Het plan past niet binnen bestemmingsplan maar externe partners zijn positief
Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Vandaar dat een bestemmingsplan is opgesteld. Omdat de omwonenden bekend zijn met de plannen, wordt direct gestart met het ontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp wordt overgeslagen. Provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben daarbij reeds positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
Uit de toelichting blijkt dat het plan de omliggende bedrijfsfuncties niet ontoelaatbaar belemmerd in hun functioneren en dat er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De functieverandering naar wonen heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu en de flora en fauna.

1.6 Uit onderzoek blijkt dat het plan geen onevenredige gevolgen zal hebben voor beschermde flora en fauna
Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk schadelijk is voor (leefgebieden van) in het plangebied en in de omgeving mogelijk aanwezige soorten flora en fauna is een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van beschermde soorten. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van de toelichting.

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.

Kanttekeningen
Geen

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 niet toereikend voor de dekking van de gemeentelijke kosten. Daarom is op basis van de Nota Kostenverhaal een berekening van de kosten van de procedure gemaakt. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

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 'Wijngaarden, Westeinde 22' bestaande uit:
    a. Verbeelding;
    b. Toelichting;
    c. Bijlagen bij de toelichting;
    d. Planregels;
    e. Bijlagen bij de regels,

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

Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Westeinde 22’

Zaaknummer : 1205761
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan, ‘Wijngaarden, Westeinde 22’, dat voorziet in het realiseren een woning in een te herbouwen monumentale schuur, waarvoor een gedeelte van de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar ‘Wonen’, 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 23 april 2024.

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