

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
28 januari 2020	D.044764 Z.010046

Voorstel ingebracht door N.E.C. Versteegh
Portefeuillehouder J.A. de Boer
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan
Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen' gewijzigd vast te stellen in digitale en analoge vorm;
2. De zienswijzen te beantwoorden zoals verwoord in de nota van zienswijzen.

Samenvatting van het voorstel

Initiatiefnemer heeft verzocht om, ten behoeve van het behoud en instandhouding van het monument Uiterdijk 76 in Zoelen, twee extra woningen aan het monument toe te voegen. Het monument is een voormalige stoomboterfabriek en is een uniek monument in Buren. Om de extra woningen te kunnen toevoegen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen' is de onderbouwing van het beoogde initiatief uitgewerkt. Na terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Aan de Uiterdijk 76 in Zoelen bevindt zich een voormalige stoomboterfabriek. Dit complex is een gemeentelijk monument en een uniek cultureel erfgoed. Het complex bestaat uit een voorhuis (daterend uit 1824) en achtergelegen hallen. Verder is op de locatie een karakteristiek theehuis, een karrenloods en een voormalige hooischuur aanwezig. In het monument is op dit moment een showroom van een interieuradviesbedrijf aanwezig.

Initiatiefnemer wil de hallen waar de showroom is gevestigd verbouwen en in de hallen twee grote woningen realiseren. Het voorhuis blijft gehandhaafd. In totaal zijn er dan drie woningen op het perceel aanwezig. De extra woningen worden gerealiseerd in het bestaande monument. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd, het gaat om inpassende aanpassingen in de bestaande bebouwing. Het monumentale complex Uiterdijk 76 beslaat een groot bebouwd oppervlak. Dit is groter dan de andere monumenten die in de gemeente Buren aanwezig zijn. Het beleid voor het behoud van monumenten gaat uit van het toevoegen van één extra woning in een monument om op deze wijze bij te dragen aan de instandhouding van dat monument. Gelet op de grootte van het complex is het verdedigbaar om in dit geval twee extra woningen toe te voegen.

Het verzoek om twee extra woningen toe te voegen aan dit monument valt buiten het contingent van 90 woningen die worden vergeven in het kader van het beleid 'Bouwen voor Behoeft'. Voor het toevoegen van woningen in monumenten zijn andere woningen, buiten de genoemde 90, gereserveerd.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat tevens een toelichting op de relevante juridische aspecten en op de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan draagt bij aan het in standhouden van een gemeentelijk monument

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen in het achterhuis van het monument mogelijk. Door twee extra woningen toe te staan wordt bijgedragen aan het behoud en herstel van dit gemeentelijk monument. Het monumentale complex is te groot om door één eigenaar te worden onderhouden zodat het monument ook voor toekomstige generaties behouden blijft. Door in het monument twee woningen extra te realiseren worden de kosten voor het onderhoud en het behoud van het monument door meerdere eigenaren gedragen.

Het betreft een functiewijziging / bestemmingswijziging van bestaande bebouwing.

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingswijziging van het perceel Uiterdijk 76. Momenteel liggen er twee bestemmingen, namelijk een woonbestemming en een bedrijfsbestemming. Met de vaststelling komt er alleen een woonbestemming op het perceel en de mogelijkheid om in totaal drie woningen in het pand te realiseren. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om extra bebouwd oppervlak te realiseren ten behoeve van de woningen. Het gaat om interne aanpassingen in de bestaande bebouwing.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 september 2019 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot twee wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt, naar aanleiding van één zienswijze, een beschermingszone 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' in het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor worden de verbeelding en de regels aangepast.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Na het besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt het besluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan eventueel beroep instellen bij de Raad van State.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Initiatiefnemer kan zijn plannen niet uitvoeren. De realisatie van de extra woningen in het monument is niet mogelijk. Er zal dan een andere functie voor het monument gezocht moeten worden om het monument te kunnen behouden.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, er is geen sprake van een begrotingswijziging.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Het geldende gemeentelijk beleid ligt onder andere vast in het Waterplan Buren 2009 – 2017 en de Structuurvisie Buren 2009 – 2019.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ligt er een woonbestemming op het gehele perceel Uiterdijk 76 in Zoelen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee extra woningen in de bestaande bebouwing mogelijk.

8. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de plankosten en de risico's verzekerd.

9. Communicatie

We brengen de initiatiefnemer op de hoogte van uw besluit. Voor de verdere communicatie is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat wij het besluit publiceren en ter inzage leggen in verband met de mogelijkheid voor het instellen van beroep.

10. Burgerparticipatie

Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt het steeds belangrijk om de dialoog met de omgeving aan te gaan. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een actieve dialoog met de omgeving. Het initiatief hiervoor ligt bij de aanvrager. De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd, hier is geen verslag van gemaakt.

11. Deregulering

Bij deze aanvraag is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

-

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen
- Bestemmingsplan Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen

Inlichtingen bij:

Naam	N. Versteegh
Team	Beleid