

Raadsvoorstel



Culemborg

Agendapunt

//

STELLER Kitty Lamaker, Maarten Raes

VERANTWOORDELIJK PORTEFEUILLEHOUDER W.J. Stegeman

DATUM RAADSVERGADERING 20 juni 2013

ONDERWERP Vaststelling van het bestemmingsplan Lange Dreef
(NL.IMRO.0216.BPLangedreef-ON01)

NAAM PROGRAMMA VOLGENS PROGRAMMABEGROTING Bestemmingsplannen

BELEIDSPRODUCT/
GEMEENTELIJKE TAAK Ruimtelijke Ordening

REGISTRATIENUMMER GEM - 1313941/7610

VOORGENOMEN BESLUIT	Het bestemmingsplan "Schrijland- Lange Dreef" van de gemeente Culemborg met plannummer NL.IMRO.0216.BPLangedreef-ON01 gewijzigd vast te stellen, zoals bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte regels en verbeelding;
KORTE SAMENVATTING VOORSTEL	Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woning mogelijk op basis van de Vrijgekomen Agrarische Bebouwingsregeling, op de locatie Lange Dreef "Schrijland". Naar aanleiding van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is goedkeuring onthouden aan dit onderdeel van het bestemmingsplan Diverse ontwikkelingen buitengebied. In het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouw beter gemotiveerd. Ook heeft dit geleid tot de aanpassing van de oorspronkelijke maatvoering waardoor de landschappelijke kwaliteit verbeterd is.

1. AANLEIDING

In 2008 is bij de gemeente Culemborg het verzoek ingediend om gebruik te kunnen maken van de regeling in het regionaal beleidskader Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing in het Buitengebied (VAB- regeling) voor de locaties Lange Dreef 35 en Lange Dreef ongenummerd, beter bekend als 'Het Schrijland'. De gemeente besloot mee te werken aan dat verzoek. Op 31 maart 2011 is het bestemmingsplan Diverse Ontwikkelingen Buitengebied vastgesteld waarin onder andere de bouwmogelijkheid op het perceel 'Het Schrijland' werd vastgelegd in ruil voor sloop van voormalige varkensschuren op het perceel Lange Dreef 35.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 februari 2012 goedkeuring onthouden aan voor het gedeelte uit het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling beschreven is. De Raad van State is van oordeel dat de onderbouw van het besluit onvoldoende was gemotiveerd. Dit richtte zich op drie punten:

1. het toestaan van een individuele woning ten opzichte van de hoeveelheid te slopen gebouwen;

2. het al of niet slopen van alle bedrijfsgebouwen;
3. een onvoldoende gemotiveerde ruimtelijke onderbouwning.

De procedure is juridisch onderzocht. Daaruit blijkt dat reparatie van het onderdeel uit het bestemmingsplan mogelijk is. Omdat de situatie niet wezenlijk verandert ten opzichte van het eerder door de gemeenteraad genomen beslissing is er een postzegelbestemmingsplan voor de locatie Lange Dreef Schrijland opgesteld met een uitgebreidere ruimtelijke onderbouwning.

Zienswijze en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan Schrijland – Lange Dreef 35 heeft in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de Toelichting van het bestemmingsplan en het bijbehorende erfadvies:

1. Het erfadvies is geactualiseerd op basis van het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om een aanpassing van de schets en enkele tekstuele wijzigingen; De schets voor de landschappelijke inrichting van het perceel Het Schrijland in het erfadvies is aangepast zodat het beter aansluit bij de Verbeelding van het bestemmingsplan. Door de verkleining van de woonbestemming zijn de mogelijkheden om bijgebouwen te realiseren beperkt. Het erfadvies moest hierop worden aangepast.
2. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toont het oude erfadvies. Deze is vervangen en de beschrijvende tekst is daarop aangepast.

2. WETTELIJK OF
BELEIDSKADER
WAT IS HET
VASTGESTELDE
BESTAANDE BELEID EN
WAAR KAN IK DAT
LEZEN?
 - RAADSVOORSTEL, JAAR
 - BELEIDSNOTA, JAAR, PAG.
 - BEGROTING, JAAR, PAG.

De bestemmingswijziging is mogelijk op basis van het 'Beleidskader hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied', door u vastgesteld in september 2007.

1. GEDACHTEGANG

Het bestemmingsplan is opnieuw in procedure gebracht met een aantal wijzigingen ten opzichte van het vorige plan:

- *Ruimtelijke onderbouwning*
In het vorige bestemmingsplan is niet duidelijk gemaakt hoe de gemeente tot haar oordeel is gekomen om mee te werken aan de VAB- regeling. De onderliggende ruimtelijke overwegingen voor de verschillende stappen in de toepassing van het beleidskader waren niet beschreven. In dit bestemmingsplan zijn alle stappen in de besluitvorming op basis van het beleid ruimtelijk onderbouwd (zie Toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 3).
- *Niet alle bedrijfsbebouwing mag worden gesloopt*
Een van de uitgangspunten van het VAB- beleid is dat alle bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, met uitzondering van monumentale, karakteristieke of beeldbepalende bebouwing. Op het perceel Lange Dreef 35 zijn de varkensschuren al gesloopt. De overige

agrarische bedrijfsbebouwing op dit perceel bestaat uit een kapschuur. Deze kapschuur is beoordeeld door een onafhankelijk bureau en is als karakteristiek beoordeeld. Hierdoor mag dit bouwwerk, in het kader van de toepassing van het VAB- beleid, niet gesloopt worden.

▪ *Motivatie individuele woning*

In het vorige bestemmingsplan was het mogelijk om een individuele woning van 750m³ te realiseren. Voor het aantal te slopen vierkante meters (500-1000m²) mag er volgens het beleidskader een woongebouw van 750 m³ worden gebouwd met twee wooneenheden van minimaal 300 m³. Wanneer er, vanwege ruimtelijke redenen, een woongebouw niet gewenst is mag er een individuele woning worden gebouwd. Daarvoor moet er wel meer bebouwingsoppervlak gesloopt worden. In het voorliggende bestemmingsplan is voor de omvang van de nieuw te bouwen individuele woning de maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 toegepast. Dit houdt in 100 m² of vergelijkbaar een inhoudsmaat van 600 m³.

Er is in de huidige situatie al bebouwing op het perceel aanwezig. De nieuwe woonbestemming is op de plaats van de huidige bebouwing gesitueerd. Een individuele woning, mits bescheiden van karakter, zal weinig verandering in de huidige situatie brengen.

Een woongebouw van 750 m³ met twee wooneenheden is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Hiervoor zijn de volgende redenen:

1. In het cultuurhistorisch waardenonderzoek dat recent is vastgesteld is de polder Redichem als 'top' gewaardeerd.
2. De locatie van "Het Schrijland" ligt naast het Rijksmonument Het Rondeel. Een woongebouw van 750 m³ en twee wooneenheden is niet alleen qua omvang groter en daardoor meer opvallend dan een individuele woning.
3. twee wooneenheden vergen meer verkeersbewegingen en meer infrastructuur op het perceel. Dat doet afbreuk aan de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving.

Aan het karakter van de woning worden met het al eerder vastgestelde erfadvies randvoorwaarden gesteld. Het voorstel is dan ook om in dit specifieke geval af te wijken van het beleidskader en een individuele woning toe te staan van maximaal 600 m³.

▪ *Woonbestemming en bouwvlak*

De woonbestemming is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan verkleind. Dit beperkt de bouw van bijgebouwen op het perceel. Ook het bouwvlak is aangepast. Het bouwvlak bepaalt de locatie van de woning en is in het voorliggende bestemmingsplan gesitueerd op de locatie van de huidige bebouwing. De woonbestemming past in de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Door deze aanpassing wordt het erf zo compact mogelijk gehouden wat recht doet aan de het landschappelijke karakter en de cultuurhistorische waarden van het gebied.

▪ *Juridische verankering*

De landschappelijke inpassing is juridisch beter verankerd. De Regels van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op het erfadvies en het beplantingsplan.

3. BESTUURLIJKE
OVERWEGINGEN

Het college is van mening dat, door de toepassing van het beleidskader VAB, de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de polders Redichem en De Geeren per saldo verbetert door de landschappelijke inrichting op Het Schrijland. Het Rondeel komt hierdoor als zelfstandig landschappelijk element beter tot zijn recht. Door het verdwijnen van varkensstallen is het monument De Sleutel beter zichtbaar.

4. WAT BETEKENT HET ALS
DE RAAD DIT VOORSTEL
NIET OVERNEEMT?

Als de raad het voorstel niet aanneemt is bestemmingswijziging niet mogelijk.

6. COMMUNICATIE

Er is een aantal constructieve gesprekken geweest met Stichting Redichem de Geeren. De Stichting deelt de mening van het college met betrekking tot Het Schrijland niet. Wel is gezamenlijk nagedacht over een lokale aanvulling van het VAB- beleid. De lokale aanvulling wordt apart ter besluitvorming aangeboden.

7. PLANNING EN CONTROL
(MUTATIES OP DE
PROGRAMMABEGROTING)

7A. WAT WILLEN WE
BEREIKEN MET DIT
VOORSTEL?

- WAT IS HET BEOOGDE
EFFECT EN HOE METEN
WE DAT EFFECT?
- WELKE PRESTATIES
GAAT DE GEMEENTE
LEVEREN EN HOE
METEN WE DAT?
- WANNEER GAAN WE WAT
DOEN (PER JAAR
UITGESPLITST)?
- WELK BELEID MET
BIJBEHORENDE
PRESTATIES
VERVALT?

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de polder Redichem en De Geeren per saldo verbeterd. De mogelijkheid om te bouwen op het perceel "Het Schrijland" is gekoppeld aan de uitvoering van de landschappelijke inpassing. De agrarische bebouwing aan de Lange Dreef 35 is al gesloopt waardoor het monumentale pand beter zichtbaar is.

7B. WAT ZIJN DE KOSTEN BIJ
DIT VOORSTEL (PER JAAR
UITGESPLITST)?

- ZIJN ER HOGERE KOSTEN
VERBONDEN AAN DIT
VOORSTEL IN
VERGELIJKING MET HET
BESTAANDE BUDGET? ZO
JA, HOE WORDT DIT
FINANCIEEL AFGEDEKT?
- WELK HUIDIG BUDGET
VERVALT?
- WORDT VOOR DEZE
KOSTEN EEN RESERVE OF
VOORZIENING
AANGEWEND EN KAN DE
RAAD VRIJ OVER DEZE
RESERVE OF
VOORZIENING
BESCHIKKEN?
- HOE ZIET HET VERLOOP
VAN DEZE RESERVE OF
VOORZIENING ERUIT BIJ
DEZE NIEUWE
AANWENDING?

7C. WAT IS DE TIJDSPANNING
VOOR DE REALISATIE VAN
DIT VOORSTEL?

Na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan ligt het plan ter inzage voor beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak. Tijdens deze periode kan de omgevingsvergunning al worden aangevraagd.

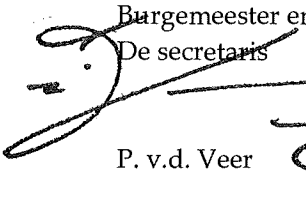
7D. WELKE FINANCIËLE EN
ANDERE RISICO'S KENT
HET VOORSTEL?

BIJLAGEN	Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lange dreef- Schrijland* * reeds in uw bezit raad 13 juni
ACHTERLIGGENDE STUKKEN	1. Bestemmingsplan Schrijland- Lange Dreef (NL.IMRO.0216.BPLangedreef-ON01) 2. Erftransformatie Lange Dreef nabij 8 (Erfadvies)

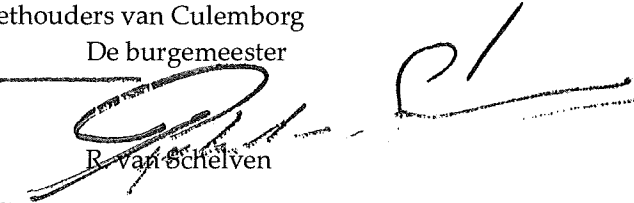
Burgemeester en Wethouders van Culemborg

De secretaris

De burgemeester



P. v.d. Veer



R. van Schelven

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,
gehouden op 20 juni 2013

De griffier

De voorzitter



P.J. Peters



R. van Schelven