

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Giessenburg, Muisbroekseweg 39”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-10-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01

Auteur: RdG

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39'
Zaaknummer	:	1021995
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Jacqueline Roetman

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit

1. het bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' en de verplaatsing van het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de bouwlocatie ten behoeve van het realiseren van de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en een vrijstaande woning.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg de woonboerderij te herbouwen en daarnaast een vrijstaande woning te realiseren. Op het perceel was jarenlang een transportbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels al enige tijd beëindigd. Om de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en de nieuwbouw van een vrijstaande woning te realiseren dient de bestemming 'bedrijf' vervangen te worden door 'wonen'.

Belang

Een goede ruimtelijke ordening verlangt toetsing aan de wettelijk vereisten en een goede inventarisatie en beoordeling van de betrokken belangen.

Centrale vraag

In hoeverre wilt u het bestemmingsplan "Giessenburg, Muisbroekseweg 39" vaststellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Bij besluit van 19 maart 2019 heeft het college van Molenlanden besloten om:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en vrij te geven voor de tervisielegging;
2. In te stemmen met de beantwoording van de inspraakreacties;
3. de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen, wanneer geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

In een eerdere fase van de procedure zijn twee reacties ontvangen: het Waterschap en het agrarisch bedrijf aan de overkant van de bouwlocatie, hadden een reactie ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan. Er hebben verschillende gesprekken met de initiatiefnemer, de agrariër en de gemeente plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan zorgde voor een beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de bouwlocatie. Er is een oplossing gevonden waarmee zowel de initiatiefnemer als de indiener van de inspraakreactie heeft ingestemd: het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is ruim 10m. naar achteren verplaatst.

Het Waterschap ziet voor dit plan mogelijkheid om maatwerk te leveren en heeft aangegeven dat het hetgeen zij in de inspraakreactie naar voren hebben gebracht naar tevredenheid is opgelost.

Argumentatie

Het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg heeft op dit moment de bestemmingen 'Tuin' en 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'. De bedrijfsactiviteiten zijn al jaren beëindigd. Middels dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om de woonboerderij te herbouwen en daarnaast een vrijstaande woning aan de oostzijde van het perceel Muisbroekseweg 39 te Giessenburg te realiseren.

Met dit plan willen we bereiken dat de realisatie van deze woningen leidt tot een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het verwijderen van de bestemming transportbedrijf draagt hieraan bij.

Beoordelingskader

Bedrijven met een hoge milieucategorie of veel vervoersbewegingen zijn minder passend in de linten en dorpskernen. Vanuit het oogpunt van een passende invulling van de linten en dorpskernen faciliteren we graag initiatieven waarbij zo'n bedrijfslocatie, gelegen in een woonomgeving, ontwikkeld wordt naar woningbouw.



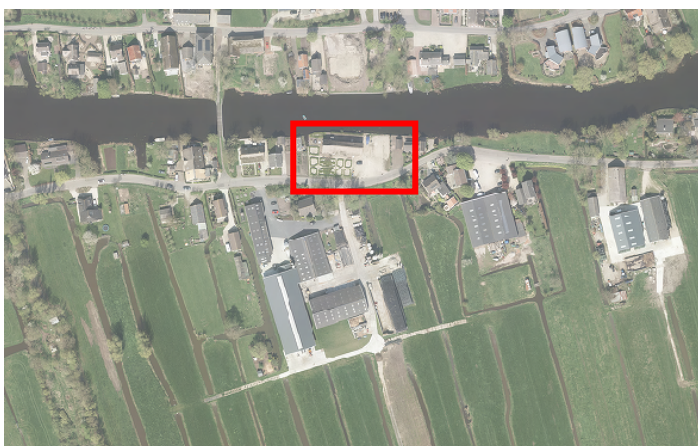
In dit geval betreft de ontwikkellocatie een locatie bestemd voor een transportbedrijf in het lint van Giessenburg. De nieuwe invulling van het perceel bestaande uit de realisering van de vernieuwde herbouw van de woonboerderij en een vrijstaande woning past bij de omvang en ligging van de locatie.

Cultuurhistorische waarde

Alhoewel de huidige boerderij geen formele monumentenstatus heeft, heeft het wel belangrijke cultuurhistorische waarde vanwege het gebouwtype (en oude bouwonderdelen) in combinatie met de locatie (een donk), zo blijkt uit de bouwhistorische inventarisatie van DSL. Het is van belang dat de karakteristieken van de bestaande boerderij behouden blijven. Middels de verwerking van beeldkwaliteitseisen in de regels van het bestemmingsplan wordt het karakteristieke beeld gewaarborgd.

Milieuaafstanden

Het agrarisch bouwvlak van agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Muisbroekseweg is ca. 10,5 m verplaatst zodat voldaan wordt aan de richtafstanden voor milieu. Hierdoor kan de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt worden en ondervindt het agrarisch bedrijf juridisch planologisch gezien geen beperking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Dit is gedaan in overleg met de betrokken agrariër.



Afbeelding 1: Luchtfoto (bouwlocatie)



Afbeelding 2: impressie nieuwe situatie

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Vervolgproces en communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Daarnaast wordt er een verkorte publicatie geplaatst op de gemeentepagina van Het Kontakt en de Klaroen. Het plan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. 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.

Bijlagen:

- bijlage: Bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39'
Zaaknummer : 1021995
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. het bestemmingsplan 'Giessenburg, Muisbroekseweg 39' vast te stellen (planidentificatienummer NL.IMRO.1978.BPMuisbroekwg39GSB-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' en de verplaatsing van het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de bouwlocatie ten behoeve van het realiseren van de vervangende nieuwbouw van de woonboerderij en een vrijstaande woning.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

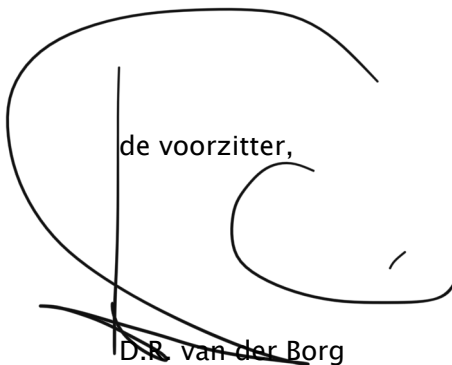
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 1 oktober 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg