

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55
Zaaknummer	:	1075530
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55', (planidentificatie NL.IMRO.1978.NL.IMRO.1978.BPrvrNDLSLN-VG01) vast te stellen waarbij wordt voorzien in het wijzigen van de bestemming van de locatie Middenweg 2, Noordeloos van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning alsmede 1 extra woning wordt toegevoegd en op de locatie Voordijk 54-55, Schelluinen de bestemming wordt gewijzigd van "agrarisch" naar 'wonen' en de realisatie van 2 woningen mogelijk wordt gemaakt;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Aanleiding

Het college heeft op 28 mei 2019 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te aan het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' ter plaatste van het perceel tussen Voordijk 54 en 55 te Schelluinen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. Voor de bouw van deze twee woningen wordt gebruik gemaakt van de twee bouwrechten die door het college van de voormalige gemeente Giessenlanden in principe zijn toegekend in het besluit van juni 2018 in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling voor de locatie Middenweg 2, Noordeloos, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen', de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en de bouw van 1 extra woning mogelijk wordt gemaakt. Het nog resterende bouwrecht wordt ingezet op de locatie Voordijk, waarbij het college in 2019 heeft besloten dat in plaats van 1

grote woning 2 kleinere woningen tot eenzelfde totaalvolume kunnen worden gerealiseerd

Een ontwerp tot daartoe strekkende wijziging van het bestemmingsplan is op 20 juli 2020 voor zienswijze gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen reacties ontvangen. Thans wordt vaststelling gevraagd van de wijziging van het bestemmingsplan op de beide locaties.

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van het beoogde plan, de maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', onherroepelijk vastgesteld op 11 maart 2015 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden.

Het principebesluit van 28 mei 2019.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft opengestaan voor inspraak respectievelijk zienswijze; er zijn geen reacties ontvangen.

Argumentatie

Locatie Middenweg 2, Noordeloos

In het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden heeft dit perceel de bestemming Agrarisch met aanduiding intensieve veehouderij en is 1 bedrijfswoning toegestaan. In ruil voor het wegnemen van de milieugevoelige functie en het verwijderen van de varkensstallen wil de initiatiefnemer twee extra woningen terugbouwen, waarvan 1 op het perceel zelf (max. 600 m³, inclusief aan- en bijgebouwen), en een nieuwe, duurzame bedrijfsloods van zo'n 450 m² voor het kunnen voortzetten en uitbreiden van de vervolgfunctie: interieurbouw in bedrijfswagens. De bestemming wordt gewijzigd naar "wonen" met de functieaanduiding "afbouw en interieurbouw".

Vanuit het principe van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling werkt de gemeente doorgaans mee aan dergelijke initiatieven waarbij het wegnemen van een milieugevoelige bestemming en/of functie met bijbehorende bedrijfsbebouwing



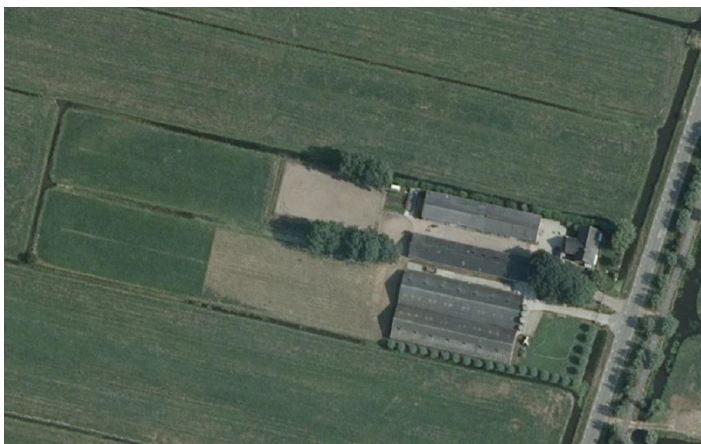
leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor dit locatie en/of de omgeving. Dit wordt dan meestal gecompenseerd door het mogen bouwen van één of enkele woningen naar rato van de te verwijderen oppervlakte en het volume aan bedrijfsbebouwing en -verharding.

In dit geval zou het slopen van netto 2000 m² bedrijfsbebouwing en het opbreken van zo'n 1000 m² aan verharding gecompenseerd kunnen worden met 2 zelfstandige woningen.

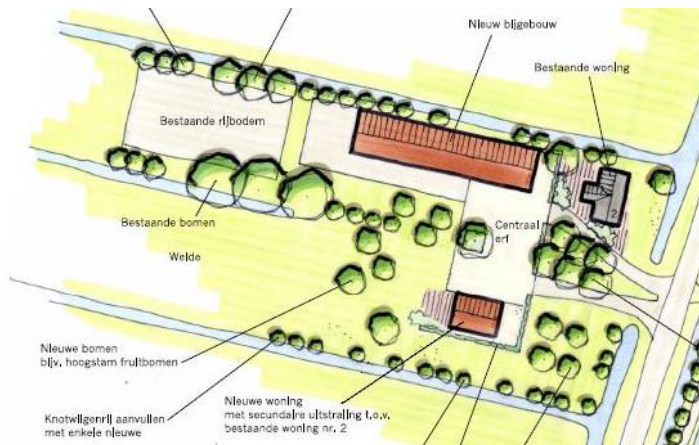
Omdat het een perceel in een ruilverkavelingslint betreft, speciaal gecreëerd voor uitgeplaatste agrarische bedrijven, is het eigenlijk onwenselijk dat deze woningen op hetzelfde perceel worden bijgebouwd.

Echter, omdat één van beide woningen bedoeld is voor de zoon van de initiatiefnemer die ook in het interieurbouwbedrijf werkzaam is zou hiervoor een uitzondering gemaakt kunnen worden, mits ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast. De nieuwe bedrijfsloods voor de vervolgfunctie zal op het perceel van de oorspronkelijke woning worden gerealiseerd met één extra woning ernaast.

De andere compensatiewoning (in de vorm van twee kleine woningen) dient elders gerealiseerd te worden. Voor de locatie is een (bindend) landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Bestaande situatie

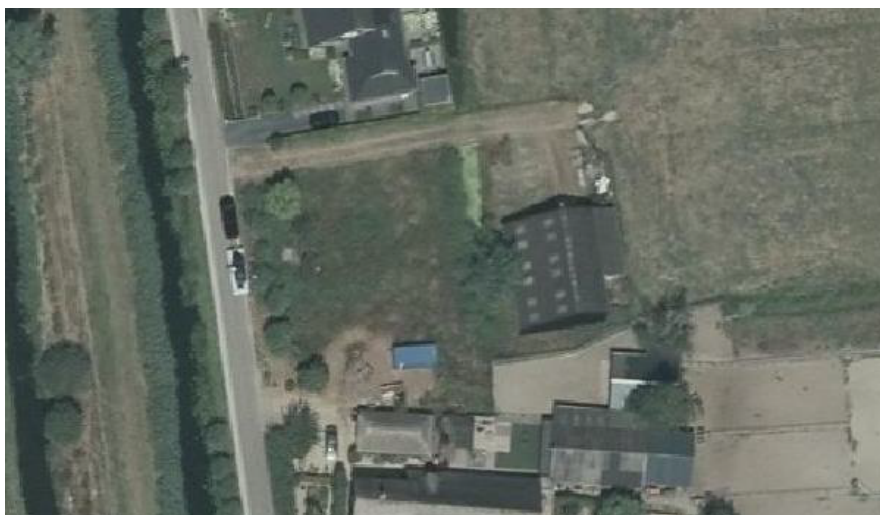


Nieuwe situatie

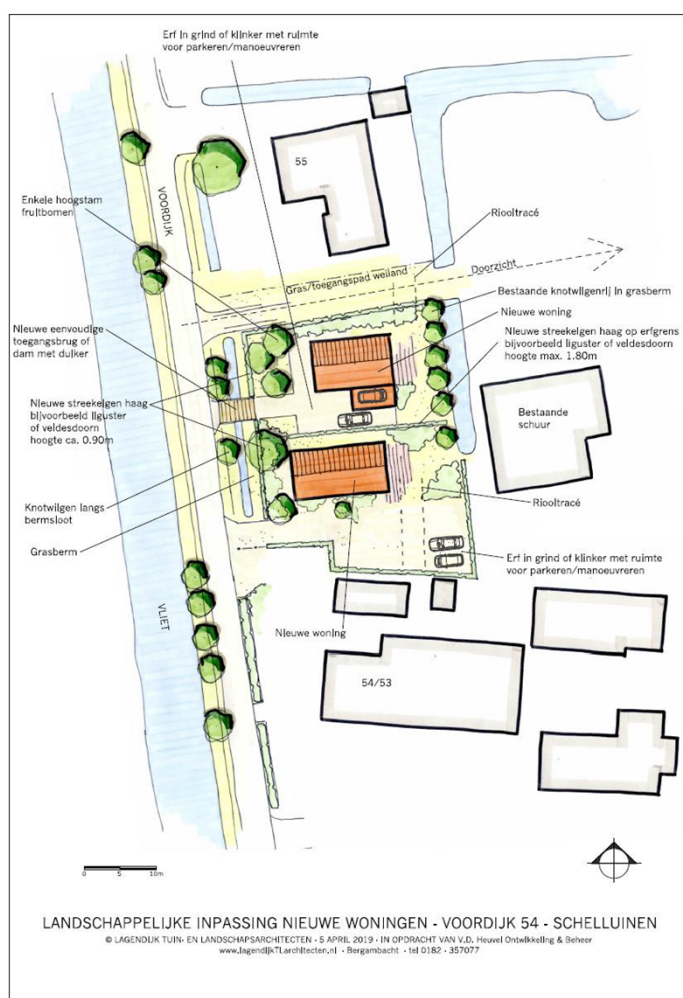
Locatie Voordijk 54-55, Schelluinen

Als locatie voor de nog te bouwen vrijstaande woning/tweekapper afkomstig uit het principebesluit Middenweg 2 te Noordeloos, is de locatie tussen Voordijk 54 en 55 naar voren gekomen. De bewoners van nummer 54 willen hier graag twee relatief kleine, vrijstaande woningen realiseren, waarbij de woningen een ondergeschikte uitstraling krijgen ten opzichte van het boerderijgebouw Voordijk 53-54. De meest zuidelijk gelegen woning zal een volume krijgen van maximaal 450 m³ (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen). De andere woning wordt gerealiseerd met een volume van maximaal 500 m³ (inclusief aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen). De initiatiefnemer zal in de zuidelijk gelegen nieuwe woning komen te wonen. Vanuit de woningbehoefte hebben twee kleinere woningen de voorkeur boven één grote woning.

Ruimtelijke initiatieven worden getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld aan de hand van de omgevingsvisie. Voor dit plan zijn met name de kwaliteiten 'karakter van de locatie in combinatie met de ontstaansgeschiedenis', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'duurzaamheid' van toepassing. De gewenste ontwikkeling past binnen het bestaande lint, zonder dat er substantieel doorzicht naar het achterland wordt weggenomen. Er wordt hiermee recht gedaan aan bestaande structuren en er wordt geen beslag gelegd op open gebied. Voor de locatie is een (bindend) landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Voor de beide locaties wordt voldaan aan de criteria voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dat er sprake is van een aangetoonde verbetering van de

ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken op ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagetermijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn

onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende zes weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan “Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55”
- bijlage 2: Regels bestemmingsplan “Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55”
- bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan “Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55”
- bijlage 4: Bijlagen toelichting bestemmingsplan “Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55”
- bijlage 5: Bijlagen regels bestemmingsplan “Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55”



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55
Zaaknummer : 1075530
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Middenweg 2/Schelluinen, Voordijk 54-55', (planidentificatie NL.IMRO.1978.NL.IMRO.1978.BPrvrNDLSLN-VG01) vast te stellen waarbij wordt voorzien in het wijzigen van de bestemming van de locatie Middenweg 2, Noordeloos van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning alsmede 1 extra woning wordt toegevoegd en op de locatie Voordijk 54-55, Schelluinen de bestemming wordt gewijzigd van "agrarisch" naar 'wonen' en de realisatie van 2 woningen mogelijk wordt gemaakt;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 oktober 2020.



de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA



.