

Raadsvergadering: 16 november 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Middelblok 209, Gouderak'

Datum: 5 oktober 2021

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Middelblok 209, Gouderak, vast te stellen. Hiermee wordt de bestemming 'Agrarisch' van het perceel omgezet in de bestemming 'Wonen', waarbij nevenactiviteiten (bed & breakfast, trainingsruimte en recreatiewoning) mogelijk worden gemaakt.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan 'Middelblok 209, Gouderak' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2004BG014-VG01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

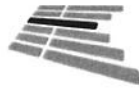
Ontvangen is een aanvraag voor een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Middelblok' voor de herinrichting van het agrarische perceel (met bouwvlak), gelegen aan de Middelblok 209 te Gouderak. Het betreft een van rijkswege beschermd monumentaal complex.

De herziening van het bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen:

- de oorspronkelijke boerderijwoning wordt met handhaving van de monumentale elementen en herstel op onderdelen, omgebouwd tot een bed & breakfast met vier kamers en een trainingsruimte voor de praktijk van de eigenaresse;
- de schapenschuur, direct gelegen achter de boerderijwoning, wordt gesloopt, en op de bestaande fundering van de schapenschuur wordt een nieuwe compensatiewoning (één bouwlaag) gebouwd;
- de hooiberg, direct gelegen achter de boerderijwoning, wordt gerestaureerd en gaat dienst doen als terras met overkapping;
- de hooiberg aan de noordzijde van het perceel wordt omgebouwd tot kleine woning voor ouders van één van de eigenaren;
- de vrijkomende bedrijfsopstallen gelegen achter de hooiberg aan de noordzijde worden deels vernieuwd en gebruikt als berging voor de compensatiewoning, de kleine woning, voor de gasten in de bed en breakfast en in de recreatiewoning. Ook wordt hier stallingsmogelijkheid voor twee paarden gerealiseerd;
- de meest noordoostelijke monumentale bedrijfsopstal wordt omgebouwd tot een recreatiewoning;
- bij de paardenwei wordt een nieuwe schuilgelegenheid gebouwd;
- de gedempte bakwetering achter de nieuw te bouwen woning wordt deels terug gegraven (tenzij uit onderzoek blijkt dat dit vanwege de bodemgesteldheid milieukundig niet verantwoord is);
- het perceel wordt inclusief de benodigde parkeerplaatsen ingericht met inachtneming van het kookboek Krimpenerwaard.

Beoogd resultaat

Een planologisch kader op basis waarvan de hiervoor omschreven herinrichting van het perceel Middelblok 209 te Gouderak kan worden gerealiseerd.



Argumenten

1.1 Er sprake van een inrichting die recht doet aan de historie van het perceel en die tevens kostendragers vormen voor het onderhoud en beheer van het complex.

Voor het vaststellen van de monumentale en karakteristieke waarden en elementen van het perceel is een historische verkenning met waardestelling uitgevoerd. Om het monumentale pand te behouden, in oude luister terug te brengen en te onderhouden zijn kostendragers nodig. Deze worden gevonden in de vorm van bewoning van een kleine woning door ouders van de eigenaar van het perceel, het realiseren van een recreatiewoning, bed- & breakfastmogelijkheden en een trainingsruimte. Voor deze functies is gekeken naar optimale gebruiksmogelijkheden van de opstallen met behoud van de monumentale en de karakteristieke waarden.

De bestaande schapenstal is van recente datum en niet passend bij het geheel van het complex, maar wel voorzien van een deugdelijke fundering, die in goede staat is om te worden hergebruikt. Alle niet- karakteristieke bebouwing op het perceel wordt gesloopt en op de bestaande fundering wordt een compensatiewoning gebouwd in de stijl die passend is in het geheel van het complex. In de oorspronkelijke boerderijwoning wordt een bed & breakfast in 'oude' stijl gerealiseerd met in het aangebouwde 'stalgedeelte' een trainingsruimte.

1.2 Er is positief geadviseerd vanuit stedenbouw, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit stedenbouw en cultuurhistorie is positief gereageerd. De gewijzigde invulling geeft op een goede wijze de historie weer, de fundering van de schapenschuur kan worden hergebruikt en een woning kan worden gerealiseerd die optimaal is te verduurzamen. Ook de commissie ruimtelijke kwaliteit is positief over het ontwerp. De commissie vraagt bij de uitwerking van zowel de architectuur als de terreininrichting aandacht voor het streekeigen karakter van deze bijzondere plek. Wanneer dit mogelijk is (afhankelijk van mogelijke bodemverontreiniging) wordt de bakwetering tot achter de nieuw te bouwen woning terug gegraven.

1.3 Er is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd in verband met huismussen en vleermuizen.

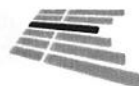
Uit de quickscan natuurbescherming die in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt dat schade aan verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen bij sloop niet is uitgesloten. Daarom was aanvullend onderzoek noodzakelijk, welke voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan diende te zijn uitgevoerd. Op basis van de bevindingen van het aanvullende onderzoek is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De uitkomsten van het aanvullende onderzoek (Bui-TeGewoon, september 2021, 221/57) alsmede het advies dat in dit kader door de Omgevingsdienst is uitgebracht, zijn verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

1.4 De onderdelen bed & breakfast, recreatiewoning en een wooneenheid in karakteristieke bebouwing zijn in overeenstemming met de daarvoor vastgestelde beleid en beleidsregels.

Op grond van de gemeentelijke beleidsregel Bed & Breakfast is het mogelijk een bed & breakfast te exploiteren in vier kamers voor maximaal acht personen in een voor wonen bestemd hoofdgebouw of bijbehorend bijgebouw. Daarnaast is het conform de beleidsregel om een recreatiewoning te realiseren in een bestaand bijgebouw. De Regeling Vernieuwend Ondernemen maakt het mogelijk een wooneenheid, in deze situatie van geringe omvang, in een karakteristieke opstal te realiseren. Eén en ander met het oog op het behoud van karakteristieke gebouwen en objecten.

1.5 Uw raad heeft een motie aangenomen om in het kader van de natuurontwikkeling ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Uw raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Natuurgebieden Veenweiden Krimpenerwaard een motie aangenomen waarin ons college is verzocht om ruimhartig om te gaan met het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, uiteraard met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening. In de onderhavige situatie heeft de eigenaar die tot voor kort een schapenhouderij had, zijn gronden moeten verkopen in het kader van de natuurontwikkeling. Initiatieven die als doel hebben om vrijkomende agrarische



bedrijfscomplexen een nieuw invulling te geven met behoud en herstel van monumentale en cultuurhistorische waarden moeten worden gekoesterd.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Uw raad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). U kunt echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (inclusief mogelijke kosten voor planschadeclaims) gesloten om de kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Wel moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Niet wordt voldaan aan de sloop van 1.000 m³ in ruil waarvoor een compensatiewoning kan worden gebouwd.

Op het perceel worden twee grote niet karakteristieke opstallen gesloopt met een totale oppervlakte van rond de 550 m². Met de herinrichting van het perceel wordt een zodanige ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt dat het aanvaardbaar is om in dit concept een compensatiewoning te honoreren bij een sloop van 550 m². In principe kan bij een compensatiewoning een berging van maximaal 150 m² worden gerealiseerd (afhankelijk van de grootte van het achtererf). In de onderhavige situatie wordt bergruimte gevonden in de bestaande karakteristieke opstallen. Met het oog hierop is het dan ook redelijk om bij de paardenuitloop een nieuwe schuilgelegenheid te realiseren.

2.2 Er kan mogelijk een risico zijn dat na realisatie van de compensatiewoning er geen herstel en herinrichting van de oorspronkelijke boerderijwoning plaatsvindt

Gelet op de omvang van de werkzaamheden zal de uitvoering gefaseerd plaatsvinden. De eigenaren gaan tijdelijk de oorspronkelijke boerderijwoning bewonen. Het omzetten van de noordelijke hooiberg naar een kleine woning voor de ouders heeft prioriteit. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat in ieder geval de trainingsruimte in het aangebouwde stalgedeelte van de oorspronkelijke boerderijwoning, met restauratie van het interieur en exterieur, gerealiseerd moet zijn voordat met de bouw van de compensatiewoning kan worden begonnen. Dit geldt overigens ook voor de sloop van niet karakteristieke bebouwing en het herstel van een deel van de bakwetering. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven op hoofdlijnen als volgt te werk te gaan (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan):

- 2022/2023: de renovatie van de hooiberg tot een (kleine) woning voor de ouders van eigenaresse.
- 2022/2023: de renovatie van het stalgedeelte van de oorspronkelijke boerderijwoning tot trainingsruimte.
- 2024/2025: de realisatie van de nieuwe woning op de locatie van de huidige schapenstal.
- 2026/2027: de renovatie van het voorhuis tot bed & breakfast.
- 2028: de realisatie recreatiewoning.

Alternatieven

Het alternatief is handhaving van het agrarische bedrijfscomplex. Dit is, gelet op de natuurontwikkeling in nagenoeg de hele polder Middelblok, geen reële optie. De omzetting van de agrarische bestemming in de bestemming 'Wonen' met behoud van de karakteristiek en nevenactiviteiten die ook de recreatie in het gebied kan bevorderen, is passend in dit deel van het dijklint met overwegend woonbebouwing..

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld.

Juridische zaken

Niet van toepassing.

Participatie en extern overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgtraject en uitvoering



Doorlooptijd: Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.
Niet van toepassing.

Bijlagen

- ontwerp-bestemmingsplan 'Middelblok 209, Gouderak' waarbij in de toelichting de uitkomsten van het aanvullende ecologische onderzoek zijn verwerkt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2021 inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Middelblok 209, Gouderak'.

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit:

1. het ontwerp-bestemmingsplan 'Middelblok 209, Gouderak' met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2004BG014-VG01 vast te stellen, waarbij in de toelichting de uitkomsten van het aanvullende ecologische onderzoek zijn verwerkt (Bui-TeGewoon, september 2021, 221/57;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 november 2021,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier

