

Raadsvergadering: 4 juli 2023**Onderwerp: Bestemmingsplan Schoonouwenneweg 26-26a Stolwijk****Datum: 16 mei 2023****Korte samenvatting**

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Schoonouwenneweg 26-26a, Stolwijk vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee woningen in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij mogelijk te maken. Ook maakt het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk om, in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing, één extra woning op het perceel te bouwen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. het bestemmingsplan Schoonouwenneweg 26-26a, Stolwijk, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2110BG036-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer wil de karakteristieke boerderij op het perceel Schoonouwenneweg 26-26a in Stolwijk renoveren. In de boerderij komen daarna twee woningen. Dit is op grond van het huidige bestemmingsplan al toegestaan. Verder wil initiatiefnemer één nieuwe extra woning bouwen in ruil voor sloop van voormalige agrarische opstallen (ruimte-voor-ruimte).

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader waarmee op het perceel Schoonouwenneweg 26-26a de nieuwbouw van een extra woning mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten**1.1 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening***

Uit de plantoelichting en de daarin opgenomen verantwoording blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de beleidsdoelstellingen op het gebied van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de bebouwingslinten en het heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omliggende omgeving en omliggende functies.

1.2 *Het voorstel past binnen wetgeving en in het ingezet beleid*

Met het plan wordt verpaupering tegengegaan door in onbruik geraakte gebouwen te slopen en wordt de nieuwbouw van één extra woning mogelijk gemaakt. Dit past binnen het beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering en het leveren van een bijdrage aan de woningbouwbehoefte.

1.3 *Het karakteristieke boerderij-ensemble kan voor de langere termijn worden behouden*

Met het mogelijk maken van de ruimte-voor-ruimte woning komen er financiële middelen vrij om de karakteristieke langgevelboerderij te herstellen en te restaureren. Het gaat onder andere om het opvijzelen en rechtzetten van het voorste gedeelte van de boerderij en om een volledige restauratie, aanpassing en in pandige modernisering van de gehele boerderij. Historische elementen blijven behouden. De nieuwe extra woning achter op het perceel krijgt de architectonische uitstraling van een schuur. Aan de oostzijde van de boerderij wordt een boomgaard weer in ere hersteld. Door de



maatregelen blijft het karakter van een boerderij-ensemble behouden en wordt de ruimtelijke kwaliteit op de locatie versterkt. Door het verkleinen van het bouwvlak ten opzichte van de huidige situatie wordt het mogelijk maken van vergunningsvrije bouwwerken beperkt.

2.1 *Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.*

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld. Dat is gebeurd door met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten op basis waarvan afspraken zijn gemaakt over de kosten. De raad moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog wel expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

2.2 *Met het sluiten van de overeenkomst worden afspraken formeel vastgelegd over de renovatie van de boerderij en het inrichten van het boerderijf.*

In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat initiatiefnemer moet renoveren aan de hand van een door gemeente goedgekeurd restauratieplan en heeft initiatiefnemer de plicht om de karakteristieke boerderij duurzaam in stand te houden. Ook zijn in de anterieure overeenkomst voorwaarden gesteld over de inrichting van de buitenruimte.

Kanttekeningen

1.1 *Het plan sluit niet helemaal aan op de richtlijnen die wij hanteren voor ruimte-voor-ruimte woningen*

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet ten koste mogen gaan van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe plannen is het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit op de locatie moet verbeteren. Om in aanmerking te komen voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning moet een substantiële hoeveelheid aan bebouwing gesloopt worden. Als basis hanteren wij de richtlijn dat tenminste 1.000 m² aan bebouwing gesloopt moet worden om één extra woning te mogen bouwen. Die oppervlakte is echter niet in beton gegoten. Per locatie wordt gekeken of ook bij het slopen van kleinere oppervlakte aan bebouwing, al dan niet in combinatie met andere maatregelen, ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald. Als ondergrens van de minimaal te slopen oppervlakte aan bebouwing op eigen perceel hanteren we een oppervlakte van 600m².

Op het perceel aan de Schoonouwenweg 26-26a wordt in beginsel slechts een oppervlakte van 526 m² gesloopt. Eén van de opstallen, een voormalige kippenschuur, heeft een oppervlakte van 400 m². Die schuur was oorspronkelijk echter tweemaal zo groot (800 m²). De helft is bij een brand in 2011 verloren gegaan en later niet meer opgebouwd. Het fundament is nog in het terrein aanwezig. Het is aanvaardbaar om de destijds verloren gegane oppervlakte mee te rekenen bij de te slopen oppervlakte. Wij gaan bij de berekening dan ook uit van het slopen van 926 m² voormalige agrarische opstallen, in ruil waarvoor één extra woning mag worden teruggebouwd. Dit in combinatie met het treffen van een aantal andere ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen, waaronder het verwijderen van 500 m² aan erfverharding en het herstel van een boomgaard aan de oostzijde van de boerderij, én de garantie dat de bestaande karakteristieke boerderij wordt gerestaureerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

1.2 *De woning wordt wat inhoud betreft groter dan in het buitengebied van Stolwijk normaal gesproken wordt toegestaan.*

Voor woningen in buitengebied geldt in Stolwijk een maximale inhoudsmaat van 700 m³, met binnenplanse vrijstelling tot maximaal 770m³. In het kader van de *Beleidsregels woningen buitengebied Krimpenerwaard* (raad 4 juli 2023) wordt als maximuminhoud 800 m³ gehanteerd. In het voortraject is echter medewerking toegezegd aan de bouw van een compensatiewoning met een inhoud van 950 m³. Het voorliggende bestemmingsplan hanteert dan ook deze inhoudsmaat. Gezien de grootte van de bouwmassa van de boerderij werd het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk geacht om de extra woning daarachter vorm te geven als schuurwoning die wat bouwmassa (inhoud) betreft daarmee in



verhouding staat. De toegezegde medewerking dateert overigens uit 2019 toen de kaders nog niet door de raad waren vastgelegd. Na vaststelling van de hiervoor genoemde beleidsregels worden nieuwe initiatieven overeenkomstig de daarin vastgelegde kaders afgehandeld. Vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan dat een woning met een inhoud van 950 m³ toestaat, leidt niet tot ongewenste precedënten.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer gesloten is.

Juridische zaken

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende een termijn van zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en extern overleg

Het plan is door initiatiefnemer besproken met direct omwonenden. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn instanties, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging, in de gelegenheid geweest om te reageren op het plan. Van dit vooroverleg is verslag gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan. Bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Vervoltraject en uitvoering

Na dat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. In het geval er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen

- bestemmingsplan (toelichting en planregels);
- planverbeelding;
- Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 van de planregels);
- Bodemonderzoek (bijlagen bijlage 1 van de toelichting);
- Watertoets (bijlage 2 van de toelichting);
- Quicksan flora en fauna (bijlage 3 van de toelichting);
- Archeologisch onderzoek (bijlage 4 van de toelichting);
- Reactie HHSK (bijlage 5 van de toelichting).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

P.J. Bouvy-Koene



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023 inzake Bestemmingsplan Schoonouwenweg 26-26a Stolwijk

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Besluit:

1. het bestemmingsplan Schoonouwenweg 26-26a, Stolwijk, met IDN-code NL.IMRO.1931.BP2110BG036-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023,

de griffier,

de voorzitter,

dr. M-L van Muijen

P.J. Bouvy-Koene