

Molenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Goudriaan, Noordzijde 60”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-06-11

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde60GDA-VG01

Auteur: TV

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
Zaaknummer	:	1015247
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPnoordzijde60GDA-VG01); het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak naar de bestemming 'Wonen', inhoudende:
 - a. het omzetten van de boerderijwoning naar één burgerwoning,
 - b. het omzetten van de bestaande zorgwoning naar burgerwoning, alsmede
 - c. het realiseren van 2 (schuur)woningen;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Voor de locatie Goudriaan, Noordzijde 60 is een verzoek tot een bestemmingsplan-wijziging ingediend, inhoudende het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak naar de bestemming 'Wonen', inhoudende het omzetten van de boerderijwoning naar één burgerwoning, het omzetten van de bestaande zorgwoning naar burgerwoning, alsmede het realiseren van 2 (schuur)woningen.

Belang

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

Centrale vraag

In hoeverre kunt u instemmen met het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60' waarbij de bestemming wijzigt van 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak naar de bestemming 'Wonen', inhoudende:

- a. het omzetten van de boerderijwoning naar één burgerwoning,
- b. het omzetten van de bestaande zorgwoning naar burgerwoning, alsmede
- c. het realiseren van 2 (schuur)woningen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college heeft op 25 mei 2018 medegedeeld voor de locatie Goudriaan, Noordzijde 60 in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak naar de bestemming 'Wonen', inhoudende het omzetten van de boerderijwoning naar één burgerwoning,

het omzetten van de bestaande zorgwoning naar burgerwoning, alsmede het realiseren van 2 (schuur)woningen.

Het perceel Noordzijde 60 te Goudriaan valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak. Conform de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan is per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het thans niet mogelijk om twee vrijstaande schuurwoningen te realiseren.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 22 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. Tijdens de terinzagelegging is geen zienswijze ontvangen.

Argumentatie



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Het perceel Noordzijde 60 te Goudriaan betreft een voormalig agrarisch bedrijf met een Rijksmonumentale woonboerderij. De agrarische activiteiten op het perceel zijn

geruime tijd geleden vervallen, waardoor het plangebied geen (volwaardig) agrarisch gebruik meer kent.

Op het perceel is een Rijksmonumentale boerderij gelegen met bijbehorende bijgebouwen in de vorm van drie vrijstaande schuren/agrarische bijgebouwen. Het is niet aannemelijk en wenselijk dat de locatie in de toekomst nog agrarisch geëxploiteerd zal gaan worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan van deze gelegenheid gebruik worden gemaakt de enkelbestemming te wijzigen naar 'Wonen'. De boerderij bevindt zich thans in een zeer slechte en verouderde staat, waardoor deze onbewoonbaar is. De slechte staat van de Rijksmonumentale boerderij heeft de initiatiefnemer in het recente verleden ertoe gebracht dat één bijgebouw is vernieuwd en verbouwd tot zorgwoning. De boerderij zelf staat, vanwege de onbewoonbare staat leeg.

Het voornemen is om de in slechte staat zijnde boerderij te restaureren en het perceel een nieuwe invulling te geven.

De initiatiefnemer heeft hierbij het idee opgevat om de grote agrarische bijgebouwen te saneren en twee schuurwoningen te realiseren, mede om de restauratie van de boerderij (financieel) te kunnen bekostigen. De initiatiefnemer is voornemens om van de zorgwoning een permanente (senioren)woning te maken. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is een landschappelijk inrichtings- en verkavelingsplan opgesteld. Als uitgangspunt hierbij is genomen om een cultuurhistorisch boerenerf te creëren ter versterking van de Rijksmonumentale boerderij.

Bij de uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met het ruimtelijke kwaliteitskader van de voormalige gemeente Molenwaard, het 'Molenwaards Kookboek'. Voorafgaand aan het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan zijn de stappen van het 'Molenwaards Kookboek' doorlopen. De beoogde restauratie en instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing, zorgen voor een algehele kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Als gevolg van onderhavige plan worden de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig beïnvloed.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting.

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.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op de gebruikelijke wijze 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 termijn van 6 weken onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.



De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
- bijlage 2: regels bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
- bijlage 3: verbeelding bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
- bijlage 4: bijlage bij de toelichting bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
- bijlage 5: inrichtingsplan bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'



Raadsbesluit

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60'
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Zaaknummer : 1015247

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

1. het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 60' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPnoordzijde60GDA-VG01); het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met één bouwvlak naar de bestemming 'Wonen', inhoudende:
 - a. het omzetten van de boerderijwoning naar één burgerwoning,
 - b. het omzetten van de bestaande zorgwoning naar burgerwoning, alsmede
 - c. het realiseren van 2 (schuur)woningen;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op dinsdag 11 juni 2019

de griffier,

drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,

D.R. van der Borg

