



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 20 februari 2018	Zaaknummer	: 520760
Datum Raadsvergadering	: 5 maart 2018		
Portefeuillehouder	: mw. M. Lejeune-Koster		
Verantwoordelijk MT-lid	: Nynke Hoekstra		
Evaluatiedatum:			

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Zandweg 28

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 28' vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is middels anterieure overeenkomst.

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het initiatief voor het perceel aan de Nieuwe Zandweg 28 te Linschoten. Dit betreft de sloop van de woonboerderij en herbouw enkele meters naar het zuiden waarbij hierin twee woningen worden gerealiseerd. Initiatiefnemers (voormalig agrariër en diens dochter) zijn voornemens deze woningen te betrekken. Tevens worden twee garages in de hooischuur en een bed & breakfast in de voormalige werktuigenberging gerealiseerd. De varkensschuur blijft in gebruik voor hobbymatige agrarische activiteiten. Overige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na beoordeling, de benodigde planologische procedure doorlopen en wordt nu ter vaststelling aan u voorgelegd.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 28'
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 28' voorziet in een planologische regeling voor het perceel aan de Nieuwe Zandweg 28 te Linschoten. Initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij te amoveren en enkele meters naar het zuiden te herbouwen waarbij hierin twee woningen worden gerealiseerd. Tevens worden twee garages in de hooischuur en een bed & breakfast in de voormalige werktuigenberging gerealiseerd. De varkensschuur blijft in gebruik voor hobbymatige agrarische activiteiten. Overige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Noodzaak nieuw bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een agrarische bestemming met bouwvlak. Voor onderhavig plan is het dan ook noodzakelijk deze bestemming en bouwvlak te wijzigen.

Het geldende bestemmingsplan voorziet via een wijzigingsbevoegdheid (art. 44) in de mogelijkheid om bij sloop van agrarische bedrijfsbebouwing mee te werken aan de omzetting naar de woonbestemming. Nu dit voornemen niet voldoet aan de voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid (er wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt) kan er geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en dient medewerking te verlopen via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Aangewezen procedure is dan ook partiële herziening van het bestemmingsplan mede gezien het feit dat hiermee ook de agrarische bestemming zal vervallen.



Cultuurhistorische waarde

De boerderij kent een MIP** status. Dit betekent dat het pand geen monumentale juridische bescherming toekomt maar wel destijds op de inventarisatielijst voor monumenten is geplaatst. Er is daarmee sprake van een cultuurhistorische waarde, deze is eerder echter zodanig gewaardeerd dat opname van een monumentale status niet nodig werd geacht. Met realisatie van het nu voorliggende plan gaat deze cultuurhistorische waarde verloren.

In de toelichting is nader uiteen gezet hoe, voor zover mogelijk, er in de nieuwbouw getracht wordt om de verschijningsvorm van de oude boerderij terug te laten komen. Daarnaast is een belangrijk argument om de oude boerderij te slopen het feit dat deze in een zodanige bouwkundige staat is dat hieraan veel aanpassingen nodig zijn om deze bewoonbaar te houden. Ook hebben initiatiefnemers zichzelf de ambitie gesteld om een duurzame woning te realiseren. Hoe dit vorm gegeven wordt is besproken in de toelichting van het bestemmingsplan. Het realiseren van duurzame woningen is ook zeker een aspect wat vanuit het maatschappelijk belang wenselijk geacht wordt. Realisatie hiervan in de bestaande boerderij wordt vanwege de bouwkundige staat vrijwel onmogelijk geacht. In die zin kan de ambitie om een duurzame woning te realiseren dan ook afgezet worden tegen het behoud van de cultuurhistorische waarde.

Daarnaast geeft de MIP** status geen mogelijkheden voor het afdwingen van behoud van de cultuurhistorische waarden. Het betreft, als gezegd, geen juridisch beschermde status. MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project, en betreft dus enkel de inventarisatie hiervan. Om hier een monumentale juridisch beschermde status aan toe te kennen is het noodzakelijk om het object aan te wijzen als gemeentelijk of rijksmonument.

Beoogd resultaat

Met het besluit wordt beoogd een nieuw juridisch-planologisch kader te stellen voor de locatie aan de Nieuwe Zandweg 28 welke voorziet in de herontwikkeling van deze locatie.

Argumenten

Raad stelt bestemmingsplan vast

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Ontwerpbestemmingsplan gereed en voldoet

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 23 augustus tot en met 3 oktober 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Deze heeft geleid tot een tekstuele aanvulling van de toelichting maar geen inhoudelijke wijzigingen (verbeelding en/of regels) van het bestemmingsplan. Zo is er een nadere uiteenzetting opgenomen betreffende de afstand tot het naastgelegen bedrijf en de uitvoering van de Bed & Breakfast.

Met deze aanpassingen wordt het ontwerpbestemmingsplan gereed geacht en voldoet deze voor vaststelling.

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee is helder welke kosten de verschillende partijen dragen en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Geen bestemmingsplan vaststellen

Het is mogelijk om het ontwerpbestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan geen (ruimtelijke) redenen om dit niet vast te stellen.

Financiën

Inzake de doorlopen procedure zijn leges verschuldigd op basis van de legesverordening. Daarnaast is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee onder meer het risico op planschade verhaald



kan worden op initiatiefnemer. Initiatiefnemer is opdrachtgever voor het opstellen van het bestemmingsplan en heeft deze betaald.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis gegeven worden via publicatie. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

- Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en de IJsselbode.
- De indieners van zienswijzen zullen over het genomen raadsbesluit worden geïnformeerd
- Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestuurlijke samenwerking

nvt

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT

de secretaris,

de burgemeester,

drs. M.P.C. Gadella - Van Gils

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



In de vergadering van 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Zandweg 28' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is middels anterieure overeenkomst.

De griffier, p.l.v.

~~mr. C.G.M. Bus~~

S. Meijers

De voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong