

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 4458 Ruimte en milieu

Beslisnota

Bestemmingsplan Flerdeweg 5-7 te Leur

Wijchen, 7 november 2017

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan "Flerdeweg 5-7, Leur" ongewijzigd vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Aan de Flerdeweg in Leur ligt het voormalig boerderijcomplex De Fleeerde. Het complex is een beschermd gemeentelijk monument, waarvan vooral de vloedschuur uniek is. Het complex heeft momenteel een woon- en opslagfunctie en is ook als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Er wordt al vele jaren gesproken over herbestemming van de monumentale vloedschuur, die momenteel in slechte staat verkeert. Aanvankelijk was het doel hier een groepsaccommodatie in te realiseren, maar dat bleek financieel te risicovol. Daarom richt de initiatiefnemer zich nu op restauratie van de schuur voor gebruik als bijgebouw bij de woning. Daarnaast wil de initiatiefnemer het cultuurhistorisch karakter van het erf versterken door op korte termijn de oude karnmolen te herbouwen en op langere termijn de oude karschuur. De herbouw moet wel samen gaan met de sloop van de golfplaten aanbouw aan de graanschuur.

De initiatiefnemer wenst daarnaast voor de toekomst de mogelijkheid open te houden om de vloedschuur te verbouwen naar twee woningen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is voor de initiatiefnemer vooral bedoeld als een soort "achtervang" voor mogelijke toekomstige benutting van de vloedschuur. Op korte termijn is hiervan geen sprake. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt vooral de principebereidheid uitgesproken mee te werken aan een mogelijke transformatie, in het kader van "behoud door ontwikkeling en herbestemming". De haalbaarheid van de wijziging wordt getoetst als van de wijzigingsbevoegdheid gebruikt wordt gemaakt. Vooral de woningbouwafspraken zullen daarbij een rol spelen. Dit is expliciet in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 juli t/m 23 augustus ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het plan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Versterking van het cultuurhistorisch ensemble door middel van behoud van de vloedschuur en het toestaan van herbouw van de karnmolen en de karschuur.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. *De herbouw van de karnmolen en karschuur dragen bij aan versterking van het cultuurhistorisch karakter van het ensemble;*

Oorspronkelijk waren op het erf een karschuur en een karnmolen aanwezig. Deze zijn in de loop der tijd afgebroken. Door ze terug te bouwen wordt het ensemble in ere hersteld.

2. *Om te komen tot een daadwerkelijke versterking moet de golfplaten aanbouw aan de graanschuur worden gesloopt;*

Deze aanbouw past totaal niet bij de rest van de bebouwing. In het bestemmingsplan is bepaald dat alleen een omgevingsvergunning voor de herbouw van de karschuur kan worden verleend als de aanbouw aan de graanschuur wordt gesloopt (artikel 3.3.7. van de regels).

3. *De monumentencommissie is een fervent voorstander van de restauratie van de vloedschuur.*

De monumentencommissie vindt de schuur van zeer grote waarde en is al bijna 20 jaar bezig om de restauratie echt van de grond te krijgen. Met dit plan wordt dit gefaciliteerd.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

n.v.t.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het plan wordt door en voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Voor de restauratie van de vloedschuur is een gemeentelijk subsidie van in totaal € 57.000,84 toegezegd, plus € 30.998,50 van de provincie Gelderland. Het totaal aan subsidies komt daardoor op (afgerond) € 88.000,--. Daarnaast is een laagrentende stimuleringslening van maximaal € 200.000,-- toegezegd (rente 0,5%, looptijd 25 jaar). De totale kosten van de restauratie worden op dit moment geschat op circa € 230.000,--.

b. Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze verschoonbaar geen zienswijze hebben ingediend, beroep instellen. Aangezien er geen zienswijzen ten aanzien van het plan zijn ontvangen is de kans klein dat er beroep wordt ingesteld tegen het plan.

c. Uitvoering

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Flerdeweg 5-7, Leur".

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,

17 1 4458 Ruimte en milieu

Raadsbesluit

Bestemmingsplan 5-7 te Leur

Samenvatting

De eigenaren van het perceel Flerdeweg 5-7 te Leur willen het monumentale boerderijcomplex De Fleeerde restaureren en duurzaam in stand houden. Dit bestemmingsplan draagt bij aan het behoud van de vloodschuur en het toestaan van herbouw van de karnmolen en de karschuur.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 7 november 2017

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Flerdeweg 5-7, Leur" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 30 november 2017

De voorzitter,



De griffier,

