

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 9

Agendapunt: Vaststellen Bestemmingsplan Het Klaphek 5.
Zaaknummer: 1170837
Programma:
Commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: P.J. Bekker
Onderdeel van:
Informatie bij: M.A. Hendriks

Onderwerp

Vaststellen Bestemmingsplan Het Klaphek 5.

Voorstel

Het voorstel is om het ontwerp bestemmingsplan 'Het Klaphek 5' ongewijzigd vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, aangezien er sprake is van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer waarbij het onderdeel kostenverhaal wordt geregeld via het heffen van leges.

Aanleiding voor dit voorstel

Voor u ligt het plan voor het wijzigen van een voormalig agrarisch bedrijf (intensieve veeteelt) met een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Initiatiefnemer is reeds in 2017 met een principe verzoek gekomen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming inclusief een 2e woning. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld inclusief het voorstel tot slopen van bijgebouwen. De aanvraag past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid en de ontwikkeling betekent een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

Akkoord met ingediend principe verzoek (19-03-2019);
Akkoord met ter inzage leggen voorontwerp bestemmingsplan Het Klaphek 5 (16 maart 2019) en akkoord ter inzage ontwerp bestemmingsplan Het Klaphek 5 (31 augustus 2021).

Wettelijk kader of beleidskader

Artikel 3.1 Wro

Alternatieven

Niet van toepassing.

Argumenten

Beleidsmatige onderbouwing

De gevraagde bestemmingswijziging past weliswaar niet 1 op 1 binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord en Zuid, maar draagt bij aan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van Het Klaphek 5 en zorgt ervoor dat de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand kan worden gehouden. Het is daarmee passend binnen zowel gemeentelijke als provinciale ambities voor kwaliteitsverbetering en herbestemming van voormalige agrarische bedrijven.

Argumenten om medewerking te verlenen

1.1. *Het plan is passend binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid voor het landelijk gebied*

Het plan voldoet in grote lijnen aan het gemeentelijke en provinciale beleid, alleen wordt niet alle agrarische bebouwing gesloopt. Wanneer sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering biedt de provinciale verordening wel ruimte om gemotiveerd meer bebouwing te laten staan mits dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

1.2. *De bijbehorende onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing zijn getoetst en akkoord bevonden*

De Omgevingsdienst heeft de bijbehorende onderzoeken getoetst en hierop uiteindelijk haar akkoord gegeven en/ of nadere voorwaarden gesteld.

1.3. *Er is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering*

Er is sprake van een gedetailleerd erfinrichtingsplan uitgewerkt door de ervenconsulent van Mooisticht. Dit plan maakt onderdeel uit van de regels en geldt als een voorwaardelijke verplichting. Die voorwaardelijke verplichting geldt overigens ook voor de sloop van de agrarische bebouwing welke overigens al heeft plaatsgevonden.

1.4. *De ontwikkeling op het perceel Het Klaphek 5 levert een bouwrecht op voor de bouw van een woning elders*

In de fase tussen het principebesluit en het voorontwerpplan is het plan op een aantal punten aangepast. Vanwege onder andere het belang van het behoud van een ensemble op het erf wordt niet alle niet-cultuurhistorische-waardevolle-bebouwing gesloopt. Daardoor wordt de ondergrens van 1000 m² te slopen bebouwing (net) niet meer gehaald. Wel is er sprake van een uitvoering landschapsinrichtingsplan welke een extra meerwaarde levert waardoor het bouwrecht voor de bouw van een 2^e woning elders geborgd kan worden.

1.5. *De herbestemming draagt bij aan het instandhouden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

De huidige eigenaren gaan ervoor zorgdragen dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in stand blijft en verbeterd wordt. Als gevolg van het nieuwe ensemble na sloop van de stallen en restauratie van de bebouwing blijft de karakteristieke uitstraling in stand en wordt dit juist versterkt, juist ook door de samenhang met het inrichtingsplan voor het totale perceel.

Kanttekeningen en / of risico's

Voor de bouw van de 2e compensatiewoning is nog geen concrete locatie. Dit laat onverlet dat de planologische wijziging aan Het Klaphek doorgang kan vinden naar de

Woonbestemming (dit is ook de feitelijke situatie) zolang de sloop van de stallen een bouwrecht oplevert. Deze toezegging is in de ondertekende anterieure overeenkomst (AOK) vast gelegd.

Uitvoering

Kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve het afwentelen van planschade een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het verhalen van de het plankosten (begeleiden van de procedure) vindt plaats via het heffen van leges.

Planning

Na vaststelling door de raad het plan publiceren en ter inzage leggen.

Duurzaamheid

Het betreft herbesteding van agrarisch naar wonen en daarmee sanering van een intensieve veehouderij. Verder wordt het bestaande monumentale pand behouden en door het toekennen van een nieuwe functie draagt bij aan hergebruik. Bij de renovatie van de woning wordt rekening gehouden om over te stappen op een gasloze energievoorziening. Tevens wordt op de dakvlakken van enkele bijgebouwen PV-cellen aangebracht om zo veel mogelijk in eigen elektrisch verbruik te voorzien.

Participatie

	<u>Informereren</u>	<u>Raadplegen</u>	<u>Adviseren</u>	<u>Co-productie</u>	<u>Meebeslissen</u>
<u>Raad</u>					X
<u>Inwoners</u>		X			
<u>Derden</u>		X			

Communicatie

Publicatie vindt plaats op de gebruikelijke manier.

Evaluatie

Niet van toepassing

—

Bijlagen

Voorstel

1. Bestemmingsplan 'Het Klaphek 5' (NL.IMRO.0353.HetKlaphek5-Va01) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overzicht bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Het Klaphek 5'

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 januari 2022 ,
zaaknummer 1170837

BESLUIT:

1. Bestemmingsplan 'Het Klaphek 5' (NL.IMRO.0353.HetKlaphek5-Va01) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein,
gehouden op 10 maart 2022

de griffier,

A.J.O. van Kooij

de voorzitter,

mr. P.J.M. van Domburg