

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 januari 2024

Zaaknummer : 267751, 650235

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, locatie Molenweg 21 en 23 Breedenbroek"

De raad wordt voorgesteld

1. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, locatie Molenweg 21 en 23 Breedenbroek" met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000178-VA01, ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 28 juli 2020 heeft het college besloten om principemedewerking te verlenen aan een tweeledig project aan de Molenweg 21 en 23 in Breedenbroek. Binnen het plangebied staat een vml. maalderijcomplex (behorende bij de Kempermolen) bestaande uit twee objecten. Beide objecten hebben de status van gemeentelijk monument. Het project is tweeledig, omdat:

- aan de Molenweg 21 wordt het vml. maalderijcomplex getransformeerd naar drie woningen waarbij op de locatie van een reeds gesloopt bijgebouw twee levensloopbestendige woningen mogelijk wordt gemaakt;
- aan de Molenweg 23 wordt het vml. maalderijcomplex in pandig verbouwd naar vier recreatiewoningen en het nabijgelegen bijgebouw (vml. bakkerij) wordt getransformeerd naar één recreatiewoning.

De bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' en gedeeltelijk van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' en 'Recreatie'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 oktober tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ter informatie

Doordat het ontwerp bestemmingsplan voor de invoering van de Omgevingswet ter inzage is gelegd dient het bestemmingsplan op basis van het oude recht te worden vastgesteld.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de realisatie van vijf grondgebonden woningen (Molenweg 21) en vijf recreatiewoningen (Molenweg 23) aan de Molenweg 21 en 23 in het buitengebied van Breedenbroek.
- Een toekomstbestendige invulling van een vml. maalderijcomplex met de status van gemeentelijk monument.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast. In afwijking van dit artikel kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro). Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de plan- en procedurele kosten voor rekening van de initiatiefnemers. Dit is vastgelegd in twee anterieure overeenkomsten. Tevens zijn er twee planschadeovereenkomsten afgesloten inzake het verhalen van

eventuele planschade. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

2.1. Herontwikkeling zorgt voor toekomstbestendige invulling van twee objecten met de status gemeentelijk monument

Twee objecten aan de Molenweg 21 en 23 behoren tot een voormalig maaldrijcomplex, van oudsher behorende bij de Kempermolen, welke de status van gemeentelijk monument bezitten. Beide objecten vormen samen een functioneel ensemble dat onderdeel is van de historische gegroeide bebouwing langs de Molenweg en nemen o.a. een karakteristieke plaats in binnen de geschiedenis van de nijverheid en de industrie van onze gemeente.

Voor de kwaliteit van het object aan de Molenweg 21 is in de loop van de jaren sterk achteruitgegaan (lees: bouwval) en heeft het object aan de Molenweg 23 grotendeels geen functie. Vanuit dit oogpunt is het wenselijk dat beide objecten een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgen en een uitstraling welke behoort bij objecten met de status gemeentelijk monument.

2.2. Het initiatief voorziet in de behoefte naar recreatiewoningen

Binnen onze regio is een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd (kwantitatief en kwalitatief) inzake het verblijfsrecreatieaanbod met als uitkomst dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Daarnaast scoort het recreatief-toeristisch aanbod lager dan het regionaal gemiddelde. Voor recreatiewoningen is nog uitbreidingsruimte aanwezig. Het initiatief om vijf recreatiewoningen te realiseren aan de Molenweg 23 voorziet in deze behoefte. Daarnaast ligt de locatie in nabij de toeristische kerngebieden 'Idink-Nibbelink' en 'Engbergen' en wordt het een bijzondere vorm van verblijfs- en overnachtingsmogelijkheid.

2.3. Transformatie van vastgoed draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk om bestaand vastgoed te transformeren naar een nieuwe bestemming. In dit geval een woon- en recreatieve bestemming. Daarnaast worden de bestaande bijgebouwen aan de Molenweg 21 en 23 ook voorzien van een nieuwe functie behorende bij de nieuwe bestemming. Daarnaast voorkomt het transformeren van het vml. maaldrijcomplex en de bijbehorende bijgebouwen dat de verstening in het buitengebied toeneemt.

2.4. Een bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt gesaneerd

Het saneren van solitaire bedrijfsbestemmingen in het buitengebied is een gewenste ontwikkeling omdat het algemene uitgangspunt is dat niet-agrarische bedrijven op het bedrijventerrein thuishoren. Door het wijzigen van de bestemming wordt voorkomen dat hier een nieuw bedrijf zich kan vestigen.

2.5. De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Kanttekeningen

a. Het toepassen van maatwerk m.b.t. Molenweg 21 levert het risico op precedentwerking op

Het toepassen van maatwerk betekent op onderdelen afwijken van het vastgestelde woningbouwbeleid in het buitengebied. Mogelijk brengt dit het risico met zich mee dat andere initiatiefnemers wiens plan eveneens niet binnen het beleid past, ook een voor hen gunstige 'maatwerkoplossing' wensen. Door voor dit woningbouwplan voorwaarden te stellen (twee levensloopbestendige woningen en één betaalbare woning) wordt dit risico ondervangen.

Bovendien is het verlenen van maatwerk niet onwenselijk zolang de overeengekomen oplossing direct bijdraagt aan de doelstellingen van het woningbouw-, ruimtelijk- en erfgoedbeleid. In dit geval het geven van een toekomstbestendige invulling van een pand met de status gemeentelijk monument, waarvan drie van de vijf woningen voldoen aan het woningbouwbeleid en het transformeren van een zogeheten 'rotte kies' in onze gemeente.

Kosten, baten, dekking

Plan- en procedurele kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Deze zijn opgenomen in twee anterieure overeenkomsten. Het risico op planschade is met twee planschadeovereenkomsten ook afgedekt.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemers worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Verbeelding, toelichting (incl. bijlagen) en regels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d 25 januari 2024

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017, locatie Molenweg 21 en 23 Breedenbroek" met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000178-VA01, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 januari 2024.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk