

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
21 maart 2023	D.143392 Z.043078

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en
taakveld Wonen werk en recreatie

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Zoelmond,
Plein 7**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Zoelmond, Plein 7' met identificatienummer NL.IMRO.0214.ZMOPlein7-BVA1 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7 omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Samenvatting van het voorstel

Het bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7 maakt het mogelijk om een woning te realiseren in een monumentale hooiberg. Hierdoor wordt ook de monumentale hooiberg gerestaureerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijzen binnen gekomen op dit plan. Het college wil de raad voorstellen om het bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7 ongewijzigd vast te stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend voor de realisatie van één nieuwe woning in een monumentale hooiberg. Het realiseren van een woning in de hooiberg draagt bij aan het onderhouden van het monument en hierdoor kan het monumentale ensemble worden hersteld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het perceel wordt gesplitst. Het nieuwe perceel wordt deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Tuin'.

Op 8 november 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en dit vrijgegeven voor ter inzage legging. Tijdens de ter inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Doel / meetbaar effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7 wordt het mogelijk om een woning te realiseren in de monumentale hooiberg.

3. Argumenten

1.1. Restauratie van de monumentale hooiberg is gewenst

Beide hooibergen zijn aangemerkt als Rijksmonument. Het herstel van deze hooibergen is alleen mogelijk als er een passende functie wordt toegekend. De noordelijke hooiberg is reeds gerestaureerd, deze heeft momenteel de functie als mantelzorgwoning. Het is wenselijk als de zuidelijke hooiberg ook gerestaureerd wordt. Zo wordt de gemeenschappelijke uitstraling van de twee hooibergen als monumentaal ensemble hersteld. Door het realiseren van een woning in de monumentale hooiberg is het mogelijk om het gewenste onderhoud te plegen aan het Rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft een aantal

voorwaardes meegegeven waar het plan aan dient te voldoen. De tekeningen zijn hierop aangepast en het plan voldoet aan de voorwaardes.



Afbeelding 2: huidige status van de hooiberg

1.2. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan is een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling onderbouwd. De ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en daarnaast zijn de milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. Ook is een toelichting op de uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1. Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig

De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad voor gronden waarvoor een bouwplan is voorzien. De raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is geregeld. Er is voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten, op deze manier is het kostenverhaal geregeld. De raad kan daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplanherziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren wij digitaal in het Gemeenteblad en via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan.

7. Uitvoering en planning

Het bestemmingsplan wordt voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking.

8. Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Een ieder kon een zienswijze indienen. In het voortraject is initiatiefnemer bij de omwonenden langsgegaan om zijn plannen te bespreken.

De directe buren en overburen zijn bij het plan betrokken en hebben constructief meegedacht. De reacties waren positief.

9. Duurzaamheid

Initiatiefnemer wil graag zonnepanelen, volgens de RCE mogen de zonnepanelen niet op het dak van de hooiberg. De zonnepanelen zullen achterin de tuin worden geplaatst. Daarnaast komt een warmtepomp, opvang regenwater via onder andere regentonnen en wordt er gebruik gemaakt van duurzame en natuurlijke (isolatie) materialen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit Plein 7, Zoelmond

Bijlage 2: Toelichting bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7

Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7

Bijlage 4: Regels bestemmingsplan Zoelmond, Plein 7

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte