Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83'
Zaaknummer	:	1141124
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henkjan Stolk

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83' (idn: NL.IMRO.1978.BPGraafland83AMS-VG01) vast te stellen, het plan voorziet in een gedeeltelijke bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar "Wonen" en "Tuin" en de realisatie van twee woningen;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Inleiding

Op het perceel Graafland 83 te Groot-Ammers, thans voorzien van een bedrijfsbestemmingsvlak, heeft in de afgelopen jaren geleidelijk de overgang van een melkkoeien- naar een hobbymatige vleeskoeienexploitatie plaatsgevonden.

Het perceel omvat nu een bedrijfswoning, 5 bedrijfsgebouwen en 10 ha weidegrond. Met de wijziging van de exploitatie is de wens ontstaan, mede vanuit kostenoverwegingen, om van een gedeelte van het perceel het bedrijfsbestemmingsvlak te wijzigen naar de bestemming "Wonen" met "Tuin", de bestaande bedrijfswoning en enkele schuren te slopen en een gebouw in boerderijvorm met daarin twee wooneenheden te creëren.

De initiatiefnemers hebben met omwonenden en het naastgelegen bedrijf gesproken over de plannen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarmee worden de regels uit het nieuwe opgestelde bestemmingsplan (na de beroepstermijn) van kracht en kan er een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling worden aangevraagd.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Eerdere besluiten

Bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld"
Het voorgenomen plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Liesveld" en het bestemmingsplan "parapluherziening Buitengebied Liesveld"; het perceel heeft de bestemming "bedrijf", waarbij een bedrijf milieucategorie 3.1. is toegestaan

Woonvisie 2020-2024 Molenlanden
De woonvisie Molenlanden is eind 2020 vastgesteld.

Principebesluit
Op 2 juni 2020 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Ontwerpbestemmingsplan
Op 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester & wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen.

Beoogd effect

Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en een toekomstbestendige situatie.

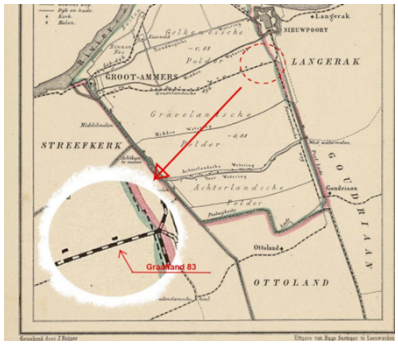
Argumenten

1.1 Met de uitvoering van het plan ontstaat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit
Dit is deels het gevolg van het afnemen van bestaande bebouwing (met 542m^2), de bedrijfsbestemming (met 4.000m^2) en verharding (ca. 530m^2) en deels het gevolg van het realiseren van nieuwbouw met authentieke uitstraling.

1.2 De vormgeving van de woningen sluit aan bij de historische manier van bouwen tussen de Haarsteeg en Nieuwpoort;
Aan de Graafland staan diverse oude boerderijen, karakteristiek is dat een deel van deze boerderijen in een L-vorm is gebouwd. Dit type boerderij wordt ook wel de kruk- of krukhuisboerderij genoemd. Een stenen 'voorhuis' met haaks hierachter een (deels) gepotdekselde schuur. Dit type woning komt een aantal keer terug in Graafland. De woningen worden gerealiseerd als een krukboerderij.

1.3 De situering van de schuur is parallel aan Graafland waardoor een historische vormgeving uit 1866 wordt hersteld.
Uit een archieftekening uit het Nationaal Archief uit 1866 blijkt dat de vroegere boerderij parallel aan de Graafland gelegen was. De geplande ontwikkeling pakt deze oriëntatie opnieuw op.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000



1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend
Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn geen zienswijzen op het plan ingediend..

1.5 De relevante omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling
In de plantoelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de overige relevante omgevingsaspecten zoals milieu en natuur, veiligheid, bodem, archeologie en omliggende (bedrijfsmatige) functies. Hieruit blijkt dat deze aspecten op voorhand geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

2.1 Met het aangaan van een anterieure overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan 'anderszins verzekerd'
Op basis van de gemeentelijke Nota Kostenverhaal is een anterieure overeenkomst aangegaan voor deze ontwikkeling. Hiermee worden de plankosten en eventuele planschade verhaald en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen
Geen

Extra uitleg bij de kosten
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst aangegaan. Op basis van de Nota Kostenverhaal is een berekening gemaakt van de kosten die deze procedure voor de gemeente met zich mee brengt. Deze kosten overstijgen de legesverordening. Daarnaast wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemers.

Communicatie
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Kontakt bekend gemaakt. De provincie wordt van het vaststellingsbesluit in kennis gesteld. Het vastgestelde plan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

voor een ieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking. Vervolgens kan er (op aanvraag van de initiatiefnemer) op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het plan.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bestemmingsplan Groot-Ammers, Graafland 83 bestaande uit:
    - Toelichting;
    - Regels;
    - Verbeelding;
    - bijlagen

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Groot-Ammers, Graafland 83
Zaaknummer	:	1141124
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Graafland 83' (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPGraafland83AMS-VG01) gewijzigd vast te stellen, het plan voorziet in een gedeeltelijke bestemmingswijziging naar "Wonen" en "Tuin" en de realisatie van twee woningen;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal middels een gesloten anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is geregeld.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 juni 2022.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000