Molenlanden

Raadsvoorstel

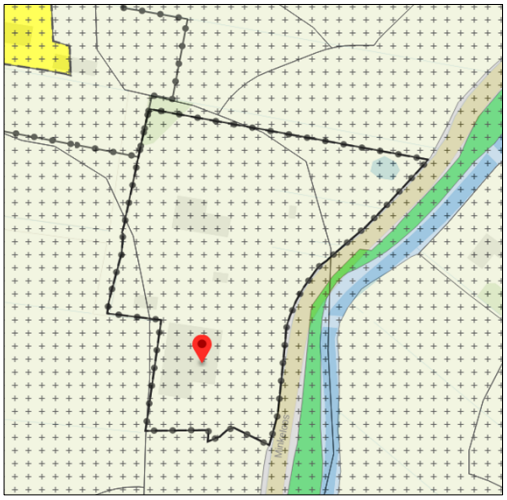
Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Noordeloos, naast Minkeloos 28'
Zaaknummer	:	1186002
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Maarten Schuur

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, naast Minkeloos 28' (idn: NL.IMRO.1978.BPminkeloos28NDL-VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
    a. de wijziging van de bestemming 'agrarisch' met bouwvlak naar 'tuin' en 'wonen' ten behoeve van de realisatie van één levensloopbestendige woning;
    b. de wijziging van de bestemming 'agrarisch' met bouwvlak, met aanduiding 'minicamping', naar 'recreatie – verblijfsrecreatie' met aanduiding 'minicamping'
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Inleiding



De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een levensloopbestendige woning, naast Minkeloos 28.

Hier is een voormalig agrarisch bedrijfslocatie aanwezig, waar nu een minicamping met 20 standplaatsen actief is. De initiatiefnemer heeft het perceel met voormalige agrarische opstallen aangekocht en kadastraal afgesplitst, met als doel deze te slopen en een levensloopbestendige woning te realiseren. De minicamping blijft ongewijzigd. Planologisch vallen beide percelen onder hetzelfde bestemmingsvlak en agrarisch bouwvlak. Het initiatief is de aanleiding om de minicamping planologisch in overeenstemming te brengen met de praktijk.

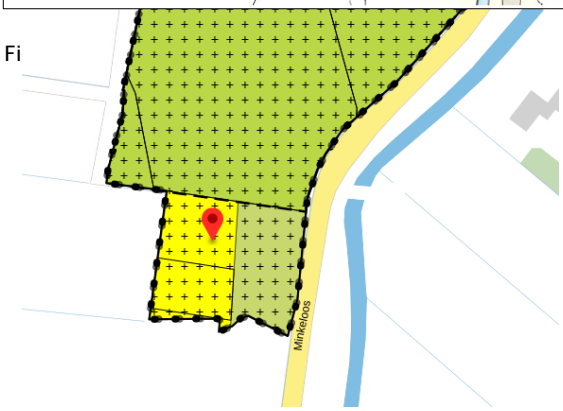
Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Ter compensatie van de levensloopbestendige woning wordt ca. 855m² aan bebouwing, wat geschaard kan worden onder de ruimte-voor-ruimte regeling, en 422m² kuilplaten gesloopt, als aanvullende ruimtelijke kwaliteitswinst.

Figuur 1 – Vigerend bestemmingsplan



Fi



Eerdere besluiten

Bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden
Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' dat onherroepelijk is per 11 maart 2015. Op dit perceel rusten momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mini-camping, een bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'. Op het perceel bevinden zich nu een boerenschuur.

Principebesluit college d.d. 10 mei 2022
Op 10 mei 2022 is besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' 'Tuin' en 'Recreatie ten dienste van de realisatie van een levensloopbestendige vrijstaand woning, en ten dienste van de camping.

Collegebesluit d.d. 23 mei 2023
Het college heeft besloten het

Figuur 3 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

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

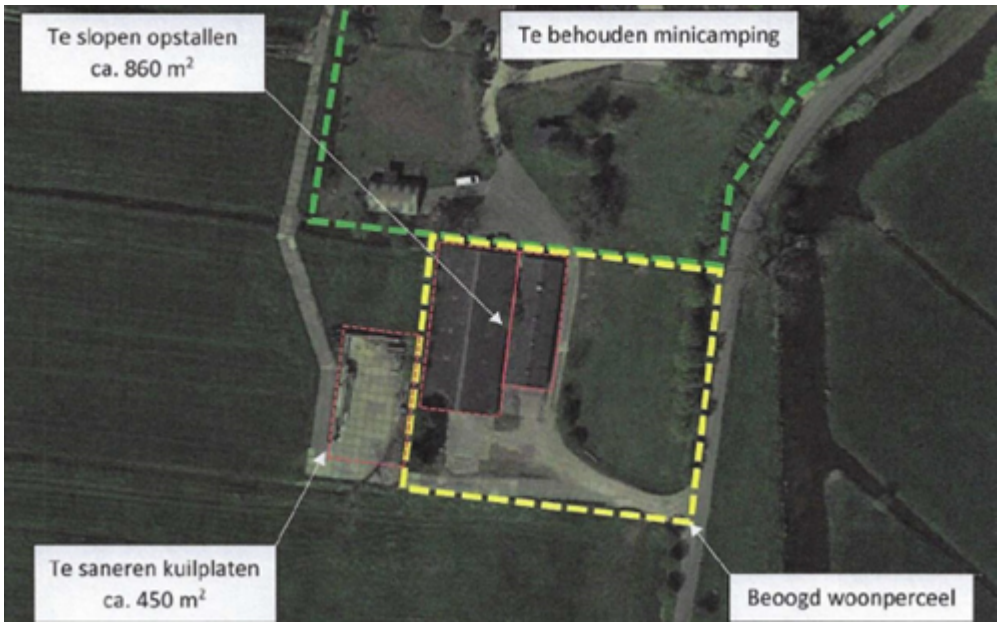
Beoogd effect

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één levensloopbestendige vrijstaande woning en maakt doorstroming op de woningmarkt mogelijk.
Het plan bewerkstelligd herontwikkeling van voormalige agrarische bebouwing en versterkt de toekomstbestendigheid van een recreatieve voorziening.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke onderbouwing is akkoord
Uitgevoerde onderzoeken geven geen belemmeringen aan voor de ontwikkeling.

Figuur 4 – Aanzicht vanaf de Minkeloos



Figuur 5 – Luchtfoto. Kuilplaten 450m² is in werkelijkheid ca. 422m²

De aanwezige agrarische bebouwing van 855m² en 422m² kuilplaten, tezamen 1.277m² worden gesloopt en verwijderd. De voormalige RvR regeling (1000m² gebouwen slopen) wordt hierin niet gehaald. De hoeveelheid kuilplaten wordt als voldoende gezien om de resterende 145m² te dekken. Daarmee geeft het totaal wel een voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst.
Als onderbouwing hiervoor kan gesteld worden dat het tekort van 145m² relatief beperkt is en meer dan gecompenseerd wordt met 277m². Daarnaast kan meegewogen worden dat de nieuwe woning levensloopbestendig wordt, een agrarisch bouwvlak verdwijnt en de planologische situatie van de mini-camping toekomstbestendig wordt verankerd.

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

De ruimtelijke kwaliteitswinst is hiermee voldoende om een nieuwe woning mogelijk te maken van 850m^3 inclusief aan- en bijgebouwen.

1.2 Het plan is passend in de Woonvisie

De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Daarmee past de realisatie bij de Woonvisie.
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt getoetst aan het bouwbesluit. Daar mogen geen aanvullende eisen, bijvoorbeeld voor het levensloop bestendig uitvoeren van de woning, bovenop gelegd worden. De initiatiefnemer dient aan te sluiten bij definities en uitgangspunten van stichting Woonkeur. Deze verplichting is anterieur vastgelegd.

1.3 De woning wordt landschappelijk ingepast

De karakteristieke weide aan de voorzijde wordt behouden door deze te bestemmen als Tuin. De woning staat op een verhoging in het landschap, wat enigszins refereert aan donken. De rooilijn is aansluitend op de omliggende woningen, op ruime afstand van de Minkeloos. De elementen uit het landschappelijk inpassingsplan zijn anterieur vastgelegd.

1.4 Er wordt voldaan aan de parkeernormen

Op het perceel worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee kan worden voldaan de parkeernorm.

1.5 Capaciteit in drukriolering is geen knelpunt

Een vuilafvoer is reeds aanwezig, en indien deze niet kan worden hergebruikt, kan aangesloten worden bij de camping.

1.6 Het plan versterkt de toekomstbestendigheid van de camping

De camping gaat over van een functie bij het agrarische bedrijf, naar een eigen bestemming. Hiermee blijft de rechtszekerheid van de eigenaar onaangetast.

2.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van de initiatiefnemer is.

3.1 De gewenste ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het is voor deze ontwikkeling niet nodig om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen, omdat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure niet benodigd en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r..
Deze vormvrije m.e.r. omschrijft de verwachte consequenties van de ontwikkeling in relatie tot diverse milieuaspecten. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie is dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet Milieubeheer.

Kanttekeningen

1.1 *De ontwikkeling van de Hoeken is niet (meer) zeker*

Het principebesluit van onderhavige ontwikkeling is mede genomen in het licht van een concrete ontwikkeling in de Hoeken. Over de Hoeken is een principebesluit genomen op 21 december 2021, waar binnen één jaar na het principebesluit geen vervolg aan gegeven is. De positionering is dusdanig dat samenhang bestaat met de naastgelegen 2 vrijstaande woningen uit dat kader.
Momenteel zijn er geen signalen dat de Hoeken een concreet vervolg krijgt.

Extra uitleg bij de kosten

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting, het exploitatiegebied is namelijk eigendom van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer waarin de financiële haalbaarheid is gewaarborgd en waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is. Op basis van de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad Het Kontakt bekend gemaakt. De provincie, het waterschap en Oasen worden 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 zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep staat open voor belanghebbenden en voor eenieder zover het de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kan verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn, onherroepelijk in werking.

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’
Bijlage 2: Verbeelding bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’
Bijlage 3 Regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’
Bijlage 4: Bijlagen bij de toelichting

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

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’
Zaaknummer	:	1186002
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan ‘Noordeloos, naast Minkeloos 28’ (idn: NL.IMRO.1978.BPminkeloos28NDL-VG01), vast te stellen, waarbij het plan toeziet op:
    a. de wijziging van de bestemming ‘agrarisch’ naar ‘tuin’ en ‘wonen’ ten behoeve van de realisatie van één levensloopbestendige woning;
    b. de wijziging van de bestemming ‘agrarisch’ met aanduiding ‘minicamping’ naar ‘recreatie – verblijfsrecreatie’ met aanduiding ‘minicamping’
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 24 oktober 2023.

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