Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg
Zaaknummer	:	1111618
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg' (idn: NL.IMRO.1978.BPoosteinde47WGD-VG01 vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
   a. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Tuin';
   b. Sanering van voormalige agrarische opstallen (775 m2), waarvoor in de plaats een vrijstaande woning (max. 850 m3 inclusief nieuwe bijgebouwen) gerealiseerd mag worden.
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

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van een deel van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. In totaal wordt 775 m2 aan bebouwing gesaneerd en worden gronden teruggebracht tot grasland. Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m3 (inclusief nieuwe bijgebouwen) ten noorden van de bestaande woonboerderij aan de Wijngaardsesteeg toegestaan.

De bestaande woonboerderij op het perceel is reeds gesplitst in twee wooneenheden. Totaal blijft 350 m2 aan bestaande bijgebouwen behouden die zullen worden gebruikt als bijgebouwen bij de twee woningen in de woonboerderij.

Het voorstel heeft betrekking op de kaderstellende rol van de raad.

Eerdere besluiten

- Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het principebesluit van 23 juni 2020 inclusief de gestelde voorwaarden.

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

Beoogd effect

Voorzien in voldoende passende woningen en een goede ruimtelijke kwaliteit.



Bestaande situatie



Nieuw bestemmingsplan



Nieuw inrichtingsplan

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Een deel van de voormalige agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming en het agrarisch bouwvlak wordt weggehaald, waardoor een groot deel van de agrarische opstallen (775 m2) gesaneerd moet worden. Een groot deel van de te slopen opstallen bevindt zich over een sloot ten noorden van de woonboerderij. Die gronden worden teruggebracht naar grasland. 350 m2 aan bestaande bijgebouwen blijft behouden ten behoeve van de twee woningen in de woonboerderij. Met de sanering en herstel naar grasland wordt de oorspronkelijke situatie hersteld en ontstaat er meer openheid langs een belangrijke toegangsroute naar Wijngaarden. Zodoende vindt een kwaliteitsslag plaats.

De nieuwe burgerwoning wordt met de voorgevel gesitueerd aan de Wijngaardsesteeg, passend bij de lintbebouwing van de kruising Wijngaardsesteeg/ Dorpsstraat en Oosteinde. Het perceel is reeds landschappelijk ingepast en blijft ook behouden, met uitzondering van enkele bomen ter plaatse van de gewenste nieuwe woning.

1.2 Het plan sluit aan op de Woonvisie 2020-2024 Molenlanden

In Wijngaarden is tot en met 2030 vraag naar ca. 15 woningen van verschillende woningtypen, waaronder ook grondgebonden koopwoningen in het middel(dure) segment. Dit initiatief draagt bij aan de woningvraag voor het woondorp Wijngaarden en voorziet in de woonbehoefte van een doorstromer.

1.3 Het plan heeft integraal draagvlak

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het plan. Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan hebben ter inzage gelegen, waarop geen reacties zijn ingediend.

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 ook vastgelegd dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn
Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER) is om die reden niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Aanvullend ecologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden
Voor het aspect milieu dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de verblijfsplaatsen van de kerkuil en grootoorvleermuis in bestaande – nog te slopen – opstallen. De (gefaseerde) sloop van de opstallen is toegestaan, indien uit het aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat in de voormalige agrarische opstallen geen verblijfsplaatsen van de kerkuil en/of grootoorvleermuis aanwezig zijn. Indien blijkt dat er wel verblijfsplaatsen zijn, dan dient de procedure voor ontheffing wet Natuurbescherming te worden doorlopen, om vervolgens mitigerende maatregelen te nemen (zoals vleermuiskasten), voordat er gesloopt mag worden.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is ook in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPoosteinde47WGD-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg’
- bijlage 2: Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting ‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg’
- bijlage 3: Regels bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg’
- bijlage 4: Verbeelding bestemmingsplan ‘Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg’.

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Bestemmingsplan Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg
Zaaknummer	:	1111618
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Wijngaarden, Oosteinde 46-47/ Wijngaardsesteeg' (idn: NL.IMRO.1978.BPoosteinde47WGD-VG01 vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
   a. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Tuin';
   b. Sanering van voormalige agrarische opstallen (775 m2), waarvoor in de plaats een vrijstaande woning (max. 850 m3 inclusief nieuwe bijgebouwen) gerealiseerd mag worden.
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 28 september 2021.

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