

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college 25 juli 2023
Datum agendering 7 september 2023
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hamerenweg 11 Vrouwenparochie
Portefeuillehouder J. Dijkstra

Behandelend ambtenaar R. Wierstra
E-mailadres r.wierstra@waadhoeke.nl
Telefoonnummer 0517-380 380

Samenvatting Aan de Hamerenweg 11 in Vrouwenparochie staat een vervallen rijksmonumentale kop-hals-rompboerderij. De huidige eigenaren zijn voornemens om het voorhuis en hals te gaan bewonen en in de schuur en op het perceel dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten te ontplooiën.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Het bestemmingsplan wordt nu via dit raadsvoorstel en -besluit ter vaststelling aangeboden.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Hamerenweg 11 te Vrouwenparochie met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPVroHamerenweg11-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Aan de Hamerenweg 11 in Vrouwenparochie is een rijksmonumentale kop-hals-rompboerderij gesitueerd. De vorige eigenaar heeft het schuurgedeelte voor een groot deel gesloopt met als doel deze in ere te herstellen maar dat is niet gelukt. De boerderij is nu aangekocht door initiatiefnemers die de schuur in de oorspronkelijke bouwvorm willen gaan herstellen. Initiatiefnemers zijn voornemens om het voorhuis en hals te gaan bewonen en in de schuur en op het perceel dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten te ontplooiën.

Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente het Bildt. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu zover dat dit voor vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden middels dit raadsvoorstel en -besluit.

Beoogd (meetbaar) effect

Het vaststellen van een juist juridisch-planologisch kader dat voorziet in het mogelijk maken van de hiervoor beschreven ontwikkeling.

Motivering

Argumenten

1.1 Tijdens de ontwerpfase zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 mei tot en met 22 juni 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.2 Het huidige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling niet mogelijk.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak van bijna 1,5 ha ten behoeve van de vroegere agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende bebouwing. De rijksmonumentale boerderij heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke boerderijpanden / woningtypen'. Verder zijn in het plangebied de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf", een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1" en een gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" van toepassing.

De voorgenomen woonfunctie en dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten zijn niet passend in het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 De ontwikkeling draagt bij aan de toeristisch-recreatieve sector in de gemeente

In het voorhuis en de hals van de boerderij zal gewoond gaan worden. De schuur wordt ingericht als trouwlocatie en groepsaccommodatie voor groepen tot 25 personen en 10 kamers. Ondergeschikt aan het trouwen kunnen ook kleinschalige huwelijksfeesten (maximaal 24 feesten per jaar) gehouden worden. Als de locatie niet voor een huwelijk wordt gebruikt, kan deze worden ingezet als vergaderlocatie. Verder voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein (maximaal 15 kampeerplaatsen) en een theetuin. Bij de woning wordt een

gastenverblijf voor vrienden en familie gerealiseerd in een bestaand bijgebouw op het voorerf van de boerderij.

1.4 Het initiatief draagt bij aan het herstel en behoud van de monumentale boerderij

De rijksmonumentale kop-hals-rompboerderij verkeert op dit moment niet in goede staat. Van deze boerderij staat alleen het voorhuis (kop) en de (korte) hals nog geheel overeind. Van de bijbehorende schuur (romp) zijn enkel nog de muren over. Het gehele dak is verdwenen. Met de renovatie / herbouw en hergebruik van de boerderij kan verder verval van het pand voorkomen worden.

1.5 Vaststellen exploitatieplan niet nodig

Met een exploitatieplan kan de gemeente kosten zoals kosten voor het bouwrijp maken, verhalen. Van dergelijke kosten is bij dit bestemmingsplan geen sprake. Ook zijn er geen andere redenen om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Een groepsaccommodatie is niet specifiek beschreven in de Nota recreatie en toerisme

Hoewel er in de Nota toerisme geen specifiek kader is opgenomen voor dit type accommodatie is de ontwikkeling wel degelijk een waardevolle aanvulling op het bestaande aanbod waarbij wij we de kenmerkende kleinschaligheid waar we ons vooral op richten niet uit het oog verliezen. Voor dit type accommodatie is in de gemeente Waadhoeke vrijwel geen aanbod. Al met al kan worden geconstateerd dat het voorliggende planvoornemen een kwalitatieve impuls geeft aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Waadhoeke. Waarmee bovendien, en zeker niet onbelangrijk, het rijksmonumentale karakter van de boerderij wat betreft bouwvorm en voorkomen in oude luister kan worden hersteld.

Alternatieven

Met het initiatief wordt een in verval geraakte rijksmonumentale boerderij en het bijbehorend erf gerenoveerd en heringericht. Als dit initiatief niet slaagt dan is de kans groot dat de monumentale boerderij niet wordt hersteld. Aangezien er geen land meer bij de boerderij aanwezig is, is de kans zeer klein dat er zich weer een agrarisch bedrijf op het perceel zal vestigen. Met het initiatief wordt een passende functie aan het buitengebied toegevoegd.

Vervolg

Als uw raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, dan zal dit besluit in het digitale gemeenteblad gepubliceerd worden. Het besluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld en/of een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State.

Indien er geen beroep bij de Raad van State wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld of een voorlopige voorziening aangevraagd, dan schort de in werking treding van het bestemmingsplan op en volgt onherroepelijkheid nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

Participatie

Initiatiefnemers hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan de direct omwonenden over hun plannen geïnformeerd. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Financiën

De kosten voor het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten waarmee eventuele planschade kan worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

De kosten die de gemeente maakt voor de planbegeleiding worden gedekt door het heffen van leges.

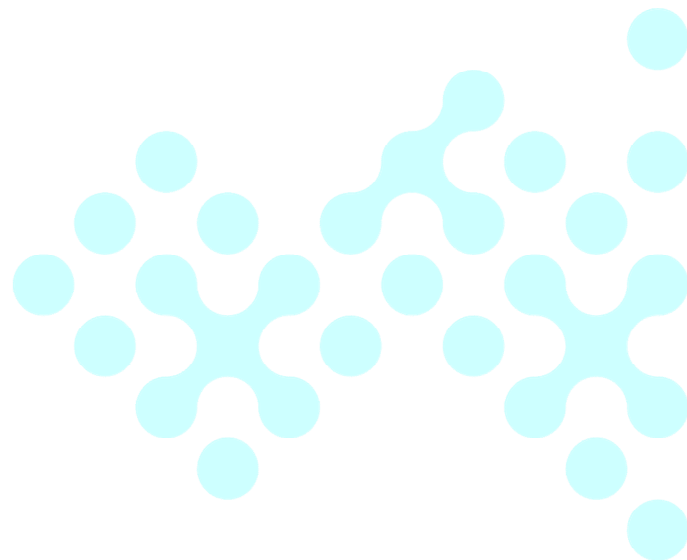
Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Hamerenweg 11 te Vrouwenparochie.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-086015

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 25 juli 2023;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Hamerenweg 11 te Vrouwenparochie met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPVroHamerenweg11-VAS1 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 7 september 2023,

Signed By: Waanders, M.C.M. <m.waanders@waadhoeke.nl>
03/10/2023 14:25:17 CEST
ID: a964b78c-15ec-4da0-beee-7cf291122a4d
Auth: Scribble

, voorzitter



Signed By: Koster, R. <r.koster@waadhoeke.nl>
19/09/2023 15:39:18 CEST
ID: a964b78c-15ec-4da0-beee-7cf291122a4d
Auth: Scribble

, griffier



Dit document is digitaal ondertekend.

