

Mollenlanden



Vaststellingsbesluit

bestemmingsplan “Groot-Ammers, Achterland 4”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-03-05

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPAchterland4AMS-VG01

Auteur: TV

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4'
Zaaknummer	:	1003100
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Henk Jan Habermehl

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPachterland4AMS-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in 'Wonen' en het binnen het bestaande ensemble toevoegen van een woning;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Inleiding

Aanleiding

Voor het perceel Groot-Ammers, Achterland 4 is een verzoek tot een bestemmingsplan-wijziging ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in 'Wonen' en binnen het bestaande ensemble een woning toe te voegen.

Belang

De gemeenteraad moet een goede afweging maken tussen het planologisch mogelijk maken van de het beoogde plan, maatschappelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Centrale vraag

Ziet u aanleiding het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Het college heeft op 3 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de aan de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de toevoeging van een extra wooneenheid in het bestaande bouwvolume op het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' is van toepassing. Het perceel heeft in dit plan de bestemming 'Agrarisch' waarbij één woning op dit perceel is toegestaan.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 7 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het ontwerp kenbaar maken. In deze periode is geen zienswijze ontvangen.

Argumentatie

Het perceel Achterland 4 te Groot-Ammers betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel is een boerderij met twee verouderde schuren gelegen. De boerderij wordt deels gebruikt als bed & breakfast. Ten westen van de boerderij is een theetuin gelegen. De initiatiefnemer is voornemens een toekomstbestendige situatie te creëren. Het plan is om de huidige verouderde schuren te slopen en een nieuwe schuurwoning te realiseren. Tussen de

bestaande boerderij en de schuurwoning wil men bijgebouwen realiseren, waardoor sprake blijft van één bebouwingsensemble.



Bestaande situatie

De gemeente geeft toestemming aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wanneer er sprake is van een aangetoonde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de individuele, bedrijfs- en maatschappelijke belangen en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig worden beïnvloed.

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde schuren worden gesloopt. Ter plaatse wordt binnen het bestaande ensemble een nieuwe schuurwoning gerealiseerd met een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande boerderij. Tussen de boerderij en de schuurwoning worden bijgebouwen gerealiseerd, waardoor sprake is van één bebouwingsensemble dat is gebaseerd op de bestaande bebouwing die organisch is gegroeid. Met respect voor het verleden wordt op deze wijze voorzien in een nieuwe wooneenheid. Het perceel Achterland 4 krijgt hiermee een passende nieuwe invulling.

Het plan zorgt tevens voor een verbetering van het woon- en leefklimaat. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie uitgesloten. Het feitelijke gebruik van de gronden ten westen van de boerderij als theetuin en de bed & breakfast in de boerderij worden juridisch-planologisch vastgelegd.



Nieuwe situatie

Tenslotte is het plan is vooraf getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Hieruit is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de

gestelde richtafstanden en dat daarmee sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt. Het onderhavige plan is een passende ontwikkeling voor de gemeente Molenlanden.

Zienswijze

Er is geen zienswijze ingediend.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen consequenties voor de begroting.

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten 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 er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolgproces en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagetermijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via internet. Het plan is gedurende 6 weken ook digitaal in te zien of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- bijlage 1: toelichting BP 'Groot-Ammers, Achterland 4'
- bijlage 2: regels BP 'Groot-Ammers, Achterland 4'
- bijlage 3: verbeelding BP 'Groot-Ammers, Achterland 4'
- bijlage 4: bijlage bij de toelichting BP 'Groot-Ammers, Achterland 4'
- bijlage 5: Staat van inrichtingen BP 'Groot-Ammers, Achterland 4'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4'

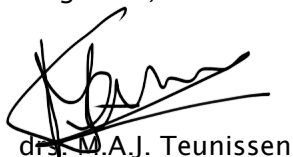
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Zaaknummer : 1003100

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bijbehorend voorstel, besluit:

1. het bestemmingsplan 'Groot-Ammers, Achterland 4' vast te stellen (planidentificatie NL.IMRO.1978.BPachterland4AMS-VG01); het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in 'Wonen' en het binnen het bestaande ensemble toevoegen van een woning;
2. voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waaruit de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

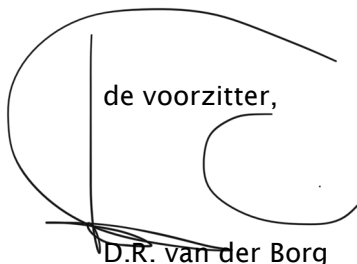
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 5 maart 2019.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



D.R. van der Borg

