

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 7 april 2022

Datum agendering 12 mei 2022

Onderwerp
bestemmingsplan
Menaam – Sanwei
17a
Portefeuillehouder

Samenvatting

Behandelend
ambtenaar
E-mailadres

5.1.2e

5.1.2e @waadhoeke.n

Telefoonnummer

|

Voorstel

Het bestemmingsplan Menaam Sanwei 17a, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPMenSanwei17a-VAS1 ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Aan de Sânwai 17a te Menaam is het voornemen gekomen om een vrijstaande grote schuur als reguliere woning in gebruik te nemen. Op basis van de geldende beheersverordening zijn in het korte lint aan woningen, waar ook de schuur staat, vier woningen toegestaan. Deze woningen staan er reeds, waardoor een transformatie van de schuur naar een reguliere woning niet is toegestaan. Omdat het maximaal aantal woningen dat is toegestaan reeds is gerealiseerd, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Beoogd (meetbaar) effect

Een bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling op de locatie Sanwei 17a te Menaam mogelijk te maken.

Motivering

Argumenten

1.1 Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaat er geen bezwaar tegen het omvormen van de schuur tot woning.

Het voornemen is om de bestaande schuur in gebruik te nemen als reguliere woning. Hierbij worden uitsluitend interne verbouwingen gepleegd. De bebouwing en het beeld hiervan wijzigen in de voorgenomen situatie niet. Uitsluitend de functie wijzigt, waarbij het huidige bijgebouw in gebruik wordt genomen als hoofdgebouw ter reguliere bewoning.

1.2 Uit een oogpunt van ruimtelijke inpassing bestaat er geen bezwaar tegen het omvormen van de schuur tot woning

De kavel waar de transformatie wordt voorzien ligt aan de Sânwai en ligt in lijn met de naastgelegen woningen. De vorm van het gebouw is in overeenstemming met de naastgelegen bebouwing aan de Sânwai. In ruimtelijk opzicht manifesteert het bijgebouw zich nu eigenlijk ook al als hoofdgebouw. Bovendien gelden gelijke bouwregels voor de woning in het plangebied als voor de omliggende woningen. Functioneel wordt aangesloten bij het cluster woningen dat reeds in de omgeving aanwezig is.

1.3 De extra woning zal niet leiden tot verkeersproblemen

De woning in het plangebied wordt via een oprit ontsloten op de Sânwai. Deze weg sluit aan op de Gernierswei, via welke in zuidelijke richting Menaam te bereiken is en in noordelijke richting Berltsum. Daarmee is de ontsluiting goed. De toevoeging van één woning in het buitengebied zorgt niet voor verkeersgeneratie die leidt tot belemmeringen op de bestaande infrastructuur. De verkeersgeneratie is minimaal en gaat op in het verkeer.

Kantttekeningen

N.v.t.

Analyse

Het betreft de toevoeging van een enkele woning in het buitengebied binnen een bestaande structuur en een bestaand pand. Het incidenteel toevoegen van een woning in het buitengebied past binnen de kaders van de Woonvisie, in het woningbouwprogramma is rekening gehouden met incidentele functiewijziging. Het toevoegen van een woning zou aanvankelijk ten laste van het contingent gaan, maar na bestuurlijk overleg met de Gedeputeerde Wonen van de provincie is hierover een akkoord bereikt, zodat Waadhoeke in specifieke situaties een woning in het buitengebied mag toevoegen, zonder dat het ten koste gaat van het woningcontingent.

Relevante cijfers

N.v.t.

Samenleving

N.v.t.

Ontwikkelingen en trends

N.v.t.

Alternatieven

Niet relevant, er is sprake van een particulier initiatief.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 8 februari tot en met 21 maart 2022. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De volgende stap is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld.

Inwonersparticipatie

Het is gebruikelijk dat voor een nieuw beleidsvoornemen inspraak wordt gevoerd en inwoners worden betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. Hier is sprake van de omvorming van een bestaand opstal naar een woning. Belanghebbende heeft overleg gepleegd met omwonenden. Deze hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen uitvoering van zijn plan. Met de bewoner van het naastgelegen pand Sânwai 19 te Menaam is, na mediation, een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin partijen over en weer afspraken hebben gemaakt.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 8 februari tot en met 21 maart 2022. Van de geboden gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief waarbij alleen sprake is van de aanpassing van de bestemming. Om die reden is geen exploitatieplan nodig. Wel is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de

initiatiefnemer gesloten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade kan verhalen op de initiatiefnemer. De kosten voor het bestemmingsplan en de kosten voor het voeren van de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

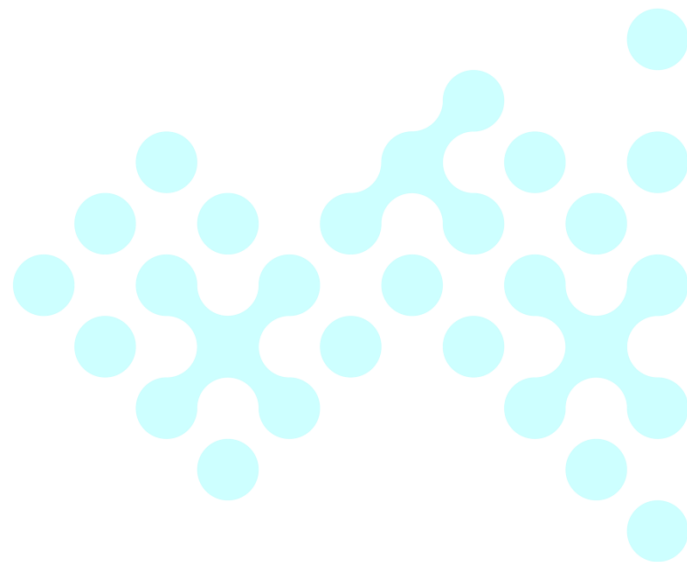
Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Menaam – Sânwai 17a;

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2022-03-038181

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 19 april 2022 ;

B E S L U I T

Het bestemmingsplan Menaam Sanwei 17a, met IMRO-codering NL.IMRO.1949.BPMenSanwei17a-VAS1 ongewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 12 mei 2022,

5.1.2e



5.1.2e



Dit document is digitaal ondertekend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5