

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Hoogblokland, Minkeloos 3-5'
Zaaknummer	:	1073463
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Winanda Kroek

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit

1. het bestemmingsplan "Hoogblokland, Minkeloos 3-5" (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPMinkeloos3HBL-VG01) vast te stellen, dat voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de oude bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een woning wordt toegevoegd en de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een gewone woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

Aan Minkeloos 3 en 5 in Hoogblokland was tot een paar jaar geleden een veehouderij gevestigd met twee bedrijfswoningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing is niet meer in gebruik. De oorspronkelijke boerderij (huisnummer 3) is inmiddels gesplitst tot twee burgerwoningen. De initiatiefnemer is van plan om de overgebleven bedrijfswoning om te vormen tot burgerwoning, alle overige bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie één nieuwe woning te bouwen.

Belang

De ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbetert sterk door de sloop van 700m² voormalige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van 200m² kuil- en mestplaten. In de huidige situatie is het perceel vrijwel helemaal verhard. In de nieuwe situatie is een groot deel van de erfverharding verwijderd.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Hoogblokland, Minkeloos 3-5' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

In 2013 is een principebesluit genomen om onder voorwaarden mee te werken aan het splitsen van de woning en voor het realiseren van een extra woning. In 2015 heeft het college van Giessenlanden medewerking verleend aan het starten van de bestemmingsplanprocedure. Het plan heeft vervolgens een tijd stilgelegen, maar is daarna als voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, heeft het ontwerpbesluit Hogere Waarden geluid ter inzage gelegen. Het nemen van een besluit Hogere Waarden geluid is een bevoegdheid van het college. Hier zijn ook geen zienswijzen op ingediend.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Het bestemmingsplan is besproken met de omgeving en heeft als voorontwerpbestemmingsplan en als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Argumentatie

Het plan bestaat uit de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' op het perceel dat hoort bij Minkeloos 3 en 5 in Hoogblokland. De agrarische bedrijfsvoering is enkele jaren geleden gestopt, de gebouwen zijn sindsdien buiten gebruik en in matige staat. Het verwijderen van de agrarische bestemming is daardoor een logisch gevolg. Een woonbestemming op deze locatie sluit aan bij het karakter van het gebied en ligt aan een lint waar diverse andere woningen liggen.

De ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbetert sterk, doordat de voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van in totaal 700m² wordt gesloopt en de kuil- en mestplaten met een gezamenlijke oppervlakte van 200m² worden verwijderd. Het perceel is nu vrijwel geheel verhard en in de nieuwe situatie is een groot deel van deze erfverharding verwijderd. Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsbebouwing, de kuil- en mestplaten en een flink deel van de erfverharding wordt één woning gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Deze wordt herbouwd of gerenoveerd. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er een ondergrondse woonterp op het perceel aanwezig is. Om deze te kunnen beschermen is tevens een archeologische aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen.



Luchtfoto van het plangebied met daarop de nieuwe situatie ingetekend

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolproces en communicatie

Vervolproces

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken 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 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt digitaal plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant en er vindt een beknopte vermelding plaats in Het Kontakt. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl via idn NL.IMRO.1978.BPMinkeloos3HBL-VG01.

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bijlagen:

- Minkeloos 3-5 Toelichting

- Minkeloos 3-5 Regels
- Minkeloos 3-5 Verbeelding



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogblokland, Minkeloos 3-5'
Zaaknummer : 1073463
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

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

1. het bestemmingsplan "Hoogblokland, Minkeloos 3-5" (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPMinkeloos3HBL-VG01) vast te stellen, dat voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de oude bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een woning wordt toegevoegd en de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een gewone woning;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

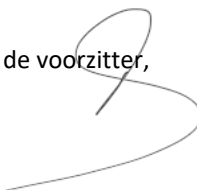
Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 oktober 2020.

de griffier,



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA