

AAN DE RAAD

Datum opgesteld 29 november 2022

Datum agendering 22 december 2022

Onderwerp vaststelling
bestemmingsplan Menaam -
Bitgumerdyk 3

Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**

E-mailadres

Telefoonnummer

G. Hoekstra

ge.hoekstra@waadhoeke.nl

Samenvatting

Voorstel

Het bestemmingsplan Menaam – Bitgumerdyk 3, met IMRO-codering
NL.IMRO.1949.BPMenBitgumerd3-VAS1 ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

Aan de Bitgumerdyk 3 te Menaam bestaat het voornemen om een voormalig bedrijfspand, dat momenteel als bedrijfswoning gebruikt wordt, als reguliere woning in gebruik te nemen. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt de bestemming “Bedrijf” op het perceel. Het voornemen is om op het perceel een woonbestemming te vestigen. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, anders dan als bedrijfswoning, is onder het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Beoogd (meetbaar) effect

Een bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling op het perceel Bitgumerdyk 3 te Menaam mogelijk te maken.

Motivering

Argumenten

1.1 Het nieuwe bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan “Menaam” heeft het plangebied op het perceel aan de Bitgumerdyk 3 te Menaam de bestemming “Bedrijf”. De gronden met die bestemming zijn onder meer bestemd voor uitoefening van een tuinbouwbedrijf en bepaalde vormen van detailhandel met bijbehorende wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. De bedrijfsvoering ter plaatse is inmiddels beëindigd en het perceel wordt uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt.

1.2 Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het voornemen.

De kavel waar de transformatie wordt voorzien ligt aan de Bitgumerdyk en is in lijn met de naastgelegen woningen. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap, wat in overeenstemming is met de naastgelegen bebouwing aan de Bitgumerdyk. Bovendien gelden gelijke bouwregels voor de woning in het plangebied als voor de omliggende woningen. Functioneel wordt aangesloten bij het cluster aan woningen dat reeds in de omgeving aanwezig is.

Kantttekeningen

N.v.t.

Analyse

De woning in het plangebied wordt via een oprit ontsloten op de Bitgumerdyk. Deze weg sluit op 2 kilometer in zuidelijke richting aan op de A31 en op 2,5 kilometer in noordoostelijke richting op de N383. Daarmee is de ontsluiting goed. Aangezien bedrijfsvoering op het perceel onder de nieuwe bestemming niet langer mogelijk is, neemt de verkeersgeneratie naar verwachting af. Hierdoor zal geen sprake zijn van een toename in verkeersgeneratie die zorgt voor belemmeringen op de bestaande infrastructuur. De verkeersgeneratie voor reguliere bewoning gaat op in het huidige verkeer.

Alternatieven

N.v.t.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 7 oktober tot en met 17 november 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 betrokken worden bij nieuwe ontwikkelingen. In dit geval gaat het om het wijzigen van een bestemming “bedrijf” naar een bestemming “wonen”. De impact voor de omgeving, die voornamelijk bestaat uit woningen is in dit geval veel minder groot dan in het geval er sprake zou blijven van een bedrijf dat ook nog actief zou zijn. Vandaar dat in dit geval afgezien is van inwonersparticipatie.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen gedurende de periode van 7 oktober tot en met 17 november 2022. Van de geboden gelegenheid om tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 en de Algemene wet bestuursrecht.

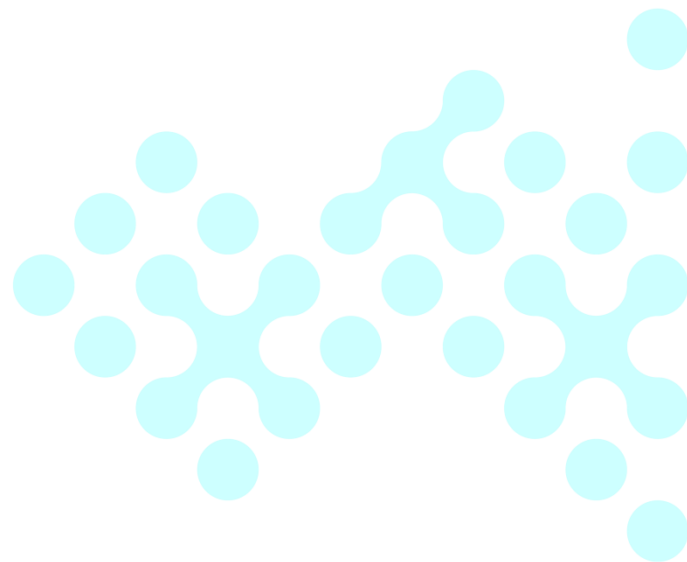
Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Menaam – Bitgumerdyk 3.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: D2022-11-010851

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 29 november 2022;

B E S L U I T

Het bestemmingsplan Menaam – Bitgumerdyk 3, met IMRO-codering
NL.IMRO.1949.BPMenBitgumerd3-VAS1 ongewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 22 december 2022,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.