

## Bijlage 2 Molenhoekweg 8/8A

### Korte beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Molenhoekweg 8/8A is een agrarische bedrijfslocatie met twee bedrijfswoningen waar varkens werden gehouden. De agrariër heeft deelgenomen aan een gedoogregeling en heeft al zijn agrarische activiteiten per 1 januari 2020 gestaakt. Tegelijkertijd heeft de dochter van de agrariër op de deel van de voormalige agrarische bedrijfswoning (nr. 8) een ruimte gecreëerd voor vergaderingen, workshops, cursussen en kinderfeestjes (De Dolle Deel). Hiervoor heeft zij een tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 2021. Daarnaast organiseert zij een aantal daaraan ondergeschikte recreatie activiteiten als een maisdoolhof en heeft zij een pluktuin.

Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en de overige activiteiten vastgelegd moeten worden in het bestemmingsplan, willen initiatiefnemers het gehele erf transformeren. Er wordt in totaal 1877,7 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest en 203 m<sup>2</sup> zonder asbest gesloopt. Gezamenlijk staat dit gelijk aan 2050,25 m<sup>2</sup> met asbest (omgerekend naar rato). De bedrijfswoningen en de vrij nieuwe schuur met zonnepanelen (à 467 m<sup>2</sup>) blijven staan. Het gesloopte oppervlakte willen zij graag gebruiken voor de nieuwe functies (zie onderstaande). De rest willen zij graag vastleggen.

Voor de activiteiten van de dochter van de agrariër is behoefte aan meer ruimte. Zij willen daarom graag een extra gebouw plaatsen in de vorm van een hooiberg die voor dezelfde activiteiten gebruikt kunnen worden. Daarnaast wil de dochter de recreatieve functie verder uitbreiden op het erf met een minicamping van ongeveer 15 standplaatsen. Hiervoor is ook een gebouw nodig voor de sanitaire voorzieningen, die gecombineerd wordt met een privé bijgebouw.

Samenvattend zal het erf er in de toekomst dus de volgende functies/bebouwing hebben:

- Twee ruimtes voor vergaderingen, cursussen, workshop e.d. (de deel (bestaand) en de hooiberg(nieuw));
- Een minicamping met max. 15 standplaatsen;
- Ondergeschikte recreatieve activiteiten (pluktuin, maisdoolhof);
- Een bijgebouw voor privédoeleinden, incl. sanitaire voorzieningen voor de minicamping;
- Twee bestaande woningen;
- De bestaande schuur (met zonnepanelen).

### *Huidige situatie*



## Bestemmingsplan



### Strijdigheid met het bestemmingsplan

De agrarische bestemming past niet bij het toekomstig gebruik van het perceel. De agrarische activiteiten zijn namelijk gestaakt en de nieuwe invulling van het erf zal zich meer op laten overnachten op het perceel in kampeermiddelen of recreatiewoningen niet toe. Dit plan kan op basis van verschillende gemeentelijke beleidsstukken, waaronder de verruiming in het kampeerbeleid (26 april vastgesteld) Om die reden wordt dit onderdeel van het 8<sup>e</sup> verzamelplan opiniërend aan u voorgelegd.

### Toetsing gemeentelijk beleid

Het perceel ligt volgens de structuurvisie Buitengebied in het Kampenlandschap. De variatie van het landschap door de afwisseling aan landschapselementen maakt het gebied een zeer geliefde recreatieve trekpleister. In dit gebied wordt gestreefd naar recreatie op een schaal die passend is in het landschap. Daarbij kan worden gedacht aan recreatie als neventak bij een agrarisch bedrijf of als nieuwe functie voor vrijkomende bebouwing. Het transformeren van een voormalig agrarisch erf naar een meer recreatief erf is passend binnen de structuurvisie Buitengebied.

In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) is het mogelijk om nieuwe functies toe te staan in bestaande vrijkomende agrarisch bebouwing. Echter, de varkensschuren zijn zowel bouwkundig als landschappelijk gezien niet geschikt om te gebruiken voor de nieuwe functies. In overleg met de ervenconsulent van het Oversticht is besloten dat het voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijker is om nieuw te bouwen. Het zal hierbij gaan om een hooiberg in oude stijl voor de vergaderlocatie en een ander bijgebouw voor privédoeleinden en sanitaire voorzieningen. Omdat het hierbij om VAB gaat en de ervenconsulent hierover positief geadviseerd heeft, kan dit oppervlakte 1 op 1 teruggebouwd worden.

De ontwikkeling zoals gewenst op het perceel Molenhoekweg 8/8A, past binnen de verruiming van het kampeerbeleid om op voormalige agrarische erven meer mogelijkheden voor recreatie te bieden. Het perceel ligt nabij Hoonhorst, waar nog weinig kampeerfaciliteiten zijn. Het erf is voldoende groot om dit landschappelijk goed in te kunnen passen en het gebied is recreatief gezien aantrekkelijk. Daarnaast sluit het aan bij de andere op het erf reeds aanwezige activiteiten. Daarbij mist dit gebied nog een minicamping faciliteit, waarop ingespeeld kan worden met dit initiatief. Het sloopoppervlakte wat over blijft zal worden vastgelegd voor maximaal vijf jaar en is gedurende deze periode inzetbaar in andere sloop voor kansen projecten. Hierna vervallen de rechten.

De ervenconsulent van het Oversticht heeft in een eerder stadium van het plan al advies gegeven, maar nog niet over de minicamping. Dit was destijds nog geen onderdeel van het plan. De ervenconsulent zal adviseren aan de hand van het erfinrichtingsplan die initiatiefnemers indienen. Duidelijk is wel dat het erf groot genoeg is voor alle functies en dat er voldoende mogelijkheden zijn om het perceel goed in te passen. Hiermee maakt het het plan haalbaar.

#### Overleg met omwonenden

De initiatiefnemers hebben de buurt op de hoogte gesteld van de plannen en er zijn geen negatieve reacties gekomen. Als de plannen in de vorm van een erfinrichtingsplan concreter zijn, dan gaan zij nogmaals langs de omwonenden om hen hiervan op de hoogte te stellen.