

Collegeadvies (uitgebreid)

1 7 . 0 4 4 4 6

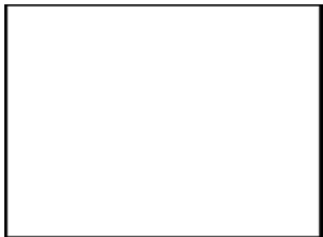
Portefeuillehouder: P. Platen		Opgesteld door: R. van Heeringen, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
Collegevergadering: 7 maart 2017	Registratienummer: 17.04446	Openbaar: Ja Wettelijke publicatie: Ja	
Titel / onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b, Ter Aar'			

Korte toelichting onderwerp

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijfswoning' van de woningen c.a. Westkanaalweg 55 en 56b in de bestemming 'Wonen'.

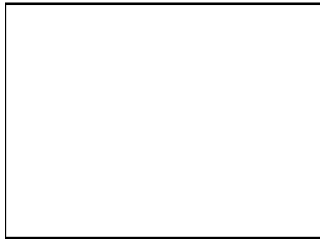
Advies:

1. Het wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen;
2. De vaststelling van het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de start van de beroepstermijn.

Handtekening advies akkoord afdelingsmanager	Handtekening advies akkoord gemeentesecretaris
	

Besluit college van B&W

Handtekening gemeentesecretaris
Besluit akkoord



Inleiding/Aanleiding

J. Kaptein van Kaptein Vastgoed Adviseurs te Ter Aar heeft bij brieven van 10 november 2015 (principeverzoek) en van 19 mei 2016 (verzoek) verzocht de huidige bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning' (op grond van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw') van de woningen Westkanaalweg 55 en 56b te wijzigen in de 'burgerwoningbestemming' 'Wonen' (bijlage 1). Het verzoek werd gedaan namens de familie Sassen, eigenaar van de percelen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het vaststellen van een wijzigingsplan teneinde een bestemming vast te stellen overeenkomstig het huidige gebruik van de woningen (mede ten behoeve van de door de verzoekers beoogde verkoopbaarheid van de woningen).

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4.5.1 de bestemming Agrarisch - Bedrijfswoning na beëindiging van de functie als bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Water', onder de voorwaarden dat de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert, de bereikbaarheid van de achterliggende agrarische bedrijven is gewaarborgd en de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In de toelichting bij het voorliggende wijzigingsplan is onderbouwd dat aan deze voorwaarden voor bestemmingswijziging wordt voldaan.

Van buiten naar binnen: participatie / betrokken partijen / personen

Het wijzigingsplan is tot stand gekomen in overleg met Kaptein Vastgoed Adviseurs (namens de verzoekers).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van maandag 10 oktober tot en met maandag 21 november 2016, zodat een ieder zijn zienswijze op het plan kon indienen. Gedurende deze termijn zijn ook de wettelijke vooroverlegpartners aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie op het plan in te dienen. Er zijn gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn zes vooroverlegreacties binnengekomen (van gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Alphen aan den Rijn, Veiligheidsregio Hollands Midden, HHS Rijnland, Stichtse Rijnlanden en Gasunie). In alle reacties is uitgelegd dat er geen bezwaren zijn tegen het wijzigingsplan. Vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn werden nog wel tekstuele aanbevelingen gedaan. Deze zijn aanleiding geweest om in de regels bij het wijzigingsplan ondergeschikte, tekstuele aanpassingen op te nemen. Het gaat enkel om het verwijderen van per abuis dubbel gebruikte woorden en het toevoegen van een

per abuis niet openomen woord. Door deze aanpassingen ontstaan in het definitieve plan geen andere rechten of criteria ten opzichte van het ontwerp.

Duurzaamheidsaspecten

-

Varianten met argumenten voor en tegen

-

Voorgesteld advies

1. Het wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen

Met het vaststellen van het 'moederplan' (bestemmingsplan Glastuinbouw) heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid op onder andere de betreffende percelen vastgesteld. Het nu voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, welke zijn:

- De desbetreffende woning functioneert niet meer als bedrijfswoning.
- De bereikbaarheid van het achterliggende bedrijf is gewaarborgd.
- De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' kan geen gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid (voor dit plan n.v.t.).
- Ter plaatse van de aanduiding 'luchthavenverkeerzone-lib' is een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 bam de Luchtvaartwet nodig (voor dit plan n.v.t.).

In de ruimtelijke onderbouwing is bovenstaande motivering nader uitgelegd. Kortheidshalve wordt vanaf hier naar de ruimtelijke onderbouwing verwezen, waaruit blijkt dat de bestemmingsplanwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving.

2. De vaststelling van het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter inzage te leggen ten behoeve van de start van de beroepstermijn.

De dag nadat het vaststellingsbesluit van uw college is gepubliceerd, treedt de beroepstermijn van zes weken in werking. Na de laatste dag van beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Kantttekeningen/risico's en beheersmaatregelen

Gelet op het feit dat geen zienswijzen tegen het plan zijn ingediend, worden geen beroepsschriften verwacht. Een beroep kan alleen worden aangetekend wanneer eerder een zienswijze is ingediend.

Financiële, juridische en personele gevolgen

De kosten van opstelling en vaststelling van het wijzigingsplan worden betaald uit de aan initiatiefnemers in rekening te brengen leges.

Vaststelling van een wijzigingsplan kan leiden tot mogelijk succesvolle planschadeclaims. Naar de mening van uw college behoort het planschaderisico te berusten bij degene die gebaat is bij de vaststelling van het wijzigingsplan. Er is een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer getekend (bijlage 5).

Tekst voor het collegepersbericht

-

Bijlagen

1. Verzoek J. Kaptein van Kaptein Vastgoed Adviseurs namens F.I. Sassen en P.P.M. Sassen (laatste namens de erven M.C. Sassen-Bos) te Ter Aar d.d. 19 mei 2016.
2. Toelichting wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b'.
3. Regels wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b'.
4. Verbeelding wijzigingsplan 'Westkanaalweg 55 en 56b'.
5. Getekende planschadeovereenkomst.