

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Minke De Koning
Team
RO

Datum B&W-vergadering	14 juli 2020		
Volgnummer	11	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Ontwerpwijzigingsplan Wierweg 27 Slootdorp

Kern van het voorstel
Voor het perceel Wierweg 27 in Slootdorp is een verzoek binnengekomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (vastgesteld 17 oktober 2011) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening' (vastgesteld 6 november 2014) is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpwijzigingsplan 'Wierweg 27 Slootdorp' langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.WPBPLG2009005-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 2. het onder 1 genoemde wijzigingsplan niet eerder in ontwerp ter inzage te leggen, dan dat de door de initiatiefnemer getekende planschadeovereenkomst retour is ontvangen; 3. het besluit tot instemming met het ontwerpwijzigingsplan ook aan te merken als een besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, als er binnen de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen gewenst zijn, waarbij de besluitdatum wordt vastgesteld op de dag na afloop van de zienswijzetermijn.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Conform besloten

Aanleiding

Op het perceel aan de Wierweg 27 in Slootdorp is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de huidige eigenaren hebben het voornemen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', zodat zij de bestaande bedrijfswoning in gebruik kunnen nemen als particuliere woning.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners.
- We voeren het Kwalitatief woningbouwprogramma uit en actualiseren deze doorlopend.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden en opstallen voor de functie wonen is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening', omdat de bestemming agrarisch is. De planvoorschriften bieden de mogelijkheid op basis van de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid bij volledige bedrijfsbeëindiging, de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Om de bewoning van de boerderij planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), een wijzigingsplan, noodzakelijk.

1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is een woningaanbod dat aansluit bij onze woningbehoefte. De bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing op het perceel hebben door het beëindigen van het agrarisch bedrijf hun agrarische functie verloren. De Omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om de functie van dit soort percelen te wijzigen naar wonen. De hoeveelheid erfbebouwing die op een perceel staat mag behouden blijven en hoeft niet in overeenstemming gebracht te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De wijziging van de functie naar wonen heeft stedenbouwkundig of landschappelijk geen nadelige gevolgen. Daarnaast blijkt uit het

ontwerpwijzigingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. De belangen van de direct omwonenden worden niet geschaad.

2. Het plan kan pas ter inzage als de exploitatieovereenkomst getekend is

Een bestemmingsplan (in dit geval een wijzigingsplan) regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een plansschadeovereenkomst verzekerd.

Het plan hoeft niet opnieuw naar het college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerpplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn, wordt exact hetzelfde plan aan uw college voorgelegd als nu. Om de initiatiefnemer sneller van dienst te zijn en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan ook worden beschouwd als het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn wordt het besluit tot vaststelling aan uw college voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	€ 0,-
Dekking binnen begroting	Programma: Leefbaarheid Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Niet van toepassing
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst aangegaan. De kosten van de ambtelijke werkzaamheden worden gedekt door het heffen van leges.

Communicatie
De ter inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeenteblad, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1. Regels wijzigingsplan Wierweg 27 Slootdorp 2. Toelichting wijzigingsplan Wierweg 27 Slootdorp 3. Verbeelding wijzigingsplan Wierweg 27 Slootdorp