



VASTSTELLINGSBESLUIT

Wijzigingsplan Opmeerderweg 5 te Opmeer, artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Kenmerk: 21.0011024

Datum: 01.12.2021

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0432.WPOpmeerderweg5-ON01 "wijzigingsplan
Opmeerderweg 5 te Opmeer".

Burgemeester en wethouders hebben van De vastgoed Adviseur, namens de eigenaar van het perceel Opmeerderweg 5, een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening ontvangen. Het wijzigingsplan voorziet in het (deels) wijzigen van de bestemming van perceel Opmeerderweg 5 van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Tevens houdt de wijziging in, dat de bestaande bedrijfswoning op het perceel Opmeerderweg 5 wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Gelet op de reeds aanwezige aanduiding 'stolp', wordt direct gebruikt gemaakt van de splitsingsmogelijkheid naar twee woningen. Daarbij blijft de vorm en de karakteristiek van de stolp behouden. Ingevolge het wijzigingsplan is maximaal 300m² aan bijgebouwen toegestaan.

Overwegingen wijzigingsprocedure

De aanvraag voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 3.8.4. van het bestemmingsplan. De voormalige agrarische perceel Opmeerderweg 5 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Wonen voor particuliere doeleinden op deze locatie is niet mogelijk conform de regels van het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.8.4.) om een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze regeling is erop gericht de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren en het toekomstig gebruik te actualiseren. De aanvraag voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in artikel 3.8.4. van de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Er zijn geen negatieve reacties van de overleginstanties/burgers ontvangen.

Het wijzigingsplan is gepubliceerd in De Kogge en het Gemeenteblad en heeft vanaf 15 oktober 2021 gedurende 6 weken te inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen of andersoortige reacties ingediend.

Tevens worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en/of bouwwerken niet beperkt.

Kostenverhaal/planschade

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiervan is in dit geval sprake. Verhaal van kosten voor grondexploitatie en planschade wordt gewaarborgd door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten). Deze exploitatieovereenkomst/antérieure overeenkomst is op 23 september 2021 met de initiatiefnemer gesloten. De zakelijke strekking van de afgesloten overeenkomst is op 18 november 2021 in huis-aan-huisblad De Kogge gepubliceerd.

Tot slot

Het onderhavige project past in het gemeentelijk en provinciaal beleid en er zijn geen wezenlijke belangen geschaad met een verwezenlijking van het in de aanvraag en hiervoor omschreven plan.

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Besluiten

Het wijzigingsplan (NL.IMRO.0432.WPOpmeerderweg5-VA0) met (incl. plankaart, planregels, toelichting en bijbehorende bijlagen) met toepassing van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, teneinde de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Opmeer, 1 december 2021

Namens burgemeester en wethouders

Hoofd afdeling Ruimte & Ondernemen (a.i)

W. Brander