



Nummer Corsa:B2021.0167

BESLUITFORMULIER bij B&W ADVIES UITGEEST

Onderwerp	Vaststellen wijzigingsplan 'Uitgeesterweg 27B'		
Samenvattend advies	Het wijzigingsplan 'Uitgeesterweg 27B' voorziet in het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling op dit perceel. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, maar na onderling overleg is deze ingetrokken. Het college kan nu het wijzigingsplan vaststellen. Tevens wordt voorgesteld om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van het plan.		
BUCH advies	☒ Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Uitgeest ☐ Ja, ook ingebracht in college van ☐ Bergen ☐ Castricum ☐ Heiloo		
Doel van dit advies is het college	☐ Te informeren, voor kennisgeving aan te bieden	☒ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen	☐ Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen en voor te leggen aan de raad
Bijlagen	6		

Domein / Programma	Ruimtelijke Ontwikkeling
Team	Plannen & Projecten
Opsteller	M. Knol
Telefoonnummer	088 – 909 7756
Datum advies	5-7-2021

Besluit (in te vullen door Bestuurssecretariaat)	☐ Conform vastgesteld	☐ Met wijzigingen vastgesteld	☐ Aangehouden
Besluitdatum		Besluitnummer	
Paraaf manager		Paraaf business controller	
Openbaarheid	☒ Openbaar ☐ Openbaar na 1 week ☐ Niet Openbaar ☐ Geheimhouding		

	Akkoord	Bespreken	Datum	Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris				
Burgemeester				
Wethouder Beentjes				
Wethouder Van Weel-Niesten				
Wethouder Brouwer				✓

Behandeling in	Datum
B&W	06-07-2021
Naam Commissie	N.v.t.
Commissie vergadering	Klik hier als u een datum wilt invoeren.
Agendering ter	☐ informatie ☐ bespreking ☐ besluitvorming
Raads vergadering	N.v.t.



gemeente
UITGEEST

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst Uitgeesterweg 27B;
2. De burgemeester besluit: de anterieure overeenkomst te ondertekenen;
3. Op grond van art. 3.6 Wro het wijzigingsplan 'Uitgeesterweg 27B' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0450.WPUitgweg27B-VA01 vast te stellen;
4. Op grond van art. 6.12 lid 2a Wro vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.



B&W ADVIES UITGEEST

Aantekening

Secretaris

Peter Schouten

Burgemeester

Sebastiaan Nieuwland

Wethouder

Cees Beentjes

Wethouder

Cecilia van Weel-Niesten

Wethouder

Jelle Brouwer



B&W ADVIES UITGEEST

1 INLEIDING

Het wijzigingsplan 'Uitgeesterweg 27B' voorziet in het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimteregeling op dit perceel. Dat betekent dat de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor woningen mogen worden gebouwd. In dit geval gaat het om 4 woningen, waarvan 1 sociaal.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de wettelijke eisen ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van onderling overleg is deze zienswijze later weer ingetrokken. Het college kan daarom nu het wijzigingsplan vaststellen.

Om het kostenverhaal te verzekeren, wordt voorgesteld om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer van het plan. Vanwege de wettelijke vertegenwoordiging van de gemeente die in beginsel door de burgemeester plaatsvindt, wordt voorgesteld om de burgemeester deze overeenkomst te laten ondertekenen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

N.v.t.

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| ☐ Top Dienstverlener | ☐ Goed werkgeverschap |
| ☐ Duurzame bedrijfsvoering | ☐ Financieel gezond |
| ☐ Van Buiten naar binnen | ☐ Sterk en betrouwbaar in de regio |
| ☒ N.v.t. | |

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het voorliggende wijzigingsplan 'Uitgeesterweg 27B' voorziet in het wegbestemmen van de agrarische bestemming. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en naar de toekomst toe ligt hernieuwd agrarisch gebruik niet in de rede. In ruil voor het wegbestemmen van deze bestemming en sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, mogen woningen worden gebouwd. Tot eind 2020 was hiervoor in de regelgeving van de provincie een regeling opgenomen: de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het voorliggende plan kan onder het overgangsrecht van deze regeling nog worden vastgesteld.



B&W ADVIES UITGEEST

Voor deze regeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied':

3.6.2 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden, met dien verstande dat:

- a. niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren;*
- b. het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing, het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³);*
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;*
- d. voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mag beperken;*
- e. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.*

Er kan worden voldaan aan alle voorwaarden die genoemd worden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

- a. Dit is onderbouwd in de exploitatieopzet;
- b. Dit is het geval, er wordt ruim 3300m² aan bebouwing gesloopt. Dit is ruim méér dan de hoeveelheid terug te keren bebouwing;
- c. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat als basis heeft gediend voor de plankaart;
- d. Dit is niet het geval, uit de uitgevoerde onderzoeken en de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat omliggende bedrijven niet worden beperkt;
- e. Dit is eveneens niet het geval.

Het college is hiermee bevoegd om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen en het wijzigingsplan vast te stellen.

Tot slot wordt hierbij nog opgemerkt dat het plan niet leidt tot significante stikstofdepositie en dat het plan ook voor het overige voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan vast te stellen.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.3 Risico's

Tegen het vaststellen van het wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het Europese Verdrag van Aarhus, is het niet langer noodzakelijk om een zienswijze ingediend te hebben om beroep in te kunnen stellen tegen een ruimtelijk plan. Met andere woorden: ook zonder ingediende zienswijze staat voor een belanghebbende de weg naar de bestuursrechter open.



B&W ADVIES UITGEEST

3.4 Financiën

Voor het plan is een exploitatieopzet opgesteld, om aan te tonen dat met het plan niet méér woningen mogelijk worden gemaakt dan nodig om de kosten van sloop en sanering van het agrarisch bedrijf te dekken. Een kleine winst (maximaal 5%) is hierbij acceptabel. Uit de exploitatieopzet blijkt een winst van 4,9%. Dit valt binnen de bandbreedte.

De overige financiële zaken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Door het ondertekenen van deze overeenkomst kan worden voldaan aan het wettelijk uitgangspunt dat het kostenverhaal geborgd moet zijn. In dat geval is het daarom ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

3.5 Participatie, samenspel

Tegen het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van onderling overleg en het vastleggen van daarbij gemaakte afspraken in een overeenkomst met de initiatiefnemer, heeft de indiener van de zienswijze besloten om deze weer in te trekken.

3.6 Juridische Zaken

Zie het kopje 'Risico's'.

3.7 Communicatie

Indien het college besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, zal dit op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Dit betekent plaatsing in het digitale Gemeentebblad. Tevens wordt een kennisgeving in De Uitgeester geplaatst. Het plan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn.

3.8 Duurzaamheid

In paragraaf 5.12 van de toelichting bij het wijzigingsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt opgemerkt dat duurzaamheid vooral een plek dient te krijgen in de uitvoering: het wijzigingsplan zelf gaat hier in beginsel niet over.

3.9 Overige zaken

N.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Indien het college besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, zal dit op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Dit betekent plaatsing in het digitale Gemeentebblad. Tevens wordt een kennisgeving in De Uitgeester geplaatst. Het plan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Dit zal zowel in papieren vorm als digitaal zijn. Na de inzagetermijn is het plan onherroepelijk, tenzij beroep wordt ingesteld in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.