

## advies aan burgemeester en wethouders

|                         |                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Collegevergadering      | 21 oktober 2014                                                                   |
| Agendapunt              | 5                                                                                 |
| Portefeuillehouder      | G. Veninga                                                                        |
| Opgesteld door          | Ronald van Heeringen, afdeling Vergunningen,<br>Voorzieningen en Handhaving       |
| Openbaar ja/nee         | Ja                                                                                |
| Raadsvergadering        | Meningsvormende raad = n.v.t.<br>Besluitvormende raad = n.v.t.                    |
| Registratienummer Corsa | 14.20481                                                                          |
|                         |  |

### **Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Oostkanaalweg 14A, Ter Aar**

#### **Korte inleiding:**

Op 19 augustus 2014 heeft het college het ontwerp wijzigingsplan vrijgegeven om de procedure te starten. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpplan ingediend. Het college wordt nu voorgesteld om het plan vast te stellen. Vaststelling van wijzigingsplannen is een bevoegdheid van het college.

Met de vaststelling van het plan wordt de bestemming 'Agrarisch – bedrijfswoning' op het perceel Oostkanaalweg 14A in Ter Aar gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Door de wijziging krijgen de eigenaars een reguliere woonbestemming op hun voormalige agrarische bedrijfswoning. Een reguliere woning hoeft niet meer actief verbonden te zijn met het achterliggende bedrijf waartoe het eens toe behoorde. Daardoor kan de woning legitiem bijvoorbeeld aan derden worden verkocht zonder dat derden in het bedrijf actief hoeven zijn.

#### **Advies:**

1. Het wijzigingsplan 'Oostkanaalweg 14A, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter visie te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

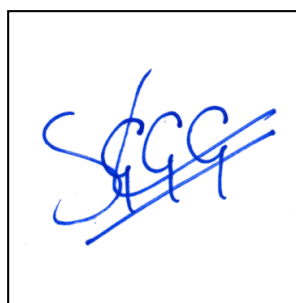
---

**Handtekening advies akkoord  
afdelingsmanager**



---

**Handtekening advies akkoord  
gemeentesecretaris**



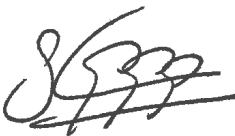
---

**Besluit B&W:**

Conform advies

---

**Handtekening gemeentesecretaris  
besluit akkoord**



---

**Toelichting**

**Inleiding**

De heren Lek (hierna ook verzoekers) hebben op 14 maart 2014 het college van burgemeester en wethouders verzocht gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Glastuinbouw (bijlage 1). Op de bedrijfswoning van verzoekers rust de bestemming 'Agrarisch – bedrijfswoning'. In deze bestemming is een collegebevoegdheid opgenomen om die bestemming te wijzigen naar o.a. 'Wonen'.

Ten behoeve van de verzochte wijziging is het wijzigingsplan 'Oostkanaalweg 14A, Ter Aar' opgesteld. Het ontwerp van dit plan heeft vanaf 21 augustus 2014 zes weken ter inzage gelegen, nadat het college besloot het ontwerp vrij te geven op 19 augustus 2014 (zie bijlage 2).

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend bij het college. De vaststelling van een wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening een besluit dat door het college wordt genomen. Het college wordt nu geadviseerd om het wijzigingsplan vast te stellen en daarmee ten enenmale gehoor te geven aan het verzoek van verzoekers.

**Beoogd effect**

Op grond van het bestemmingsplan en op basis van een goede ruimtelijke ordening uitvoering te geven aan de collegebevoegdheid om zodoende een nieuwe planologische basis te creëren waarmee een voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning.

### **Voorgestelde besluiten / Argumenten**

1. Het wijzigingsplan 'Oostkanaalweg 14A, Ter Aar' ongewijzigd vast te stellen.

#### **A. Voorgenomen beleidsrichting gemeenteraad**

Met het vaststellen van het 'moederplan' (bestemmingsplan Glastuinbouw) heeft de raad de wijzigingsbevoegdheid op onder andere het betreffende perceel vastgesteld. Aan de bevoegdheid zijn in het moederplan de volgende voorwaarden verbonden, waaraan het voorliggende plan voldoet:

1. De desbetreffende woning functioneert niet meer als bedrijfswoning.
2. De bereikbaarheid van het achterliggende bedrijf is gewaarborgd.
3. De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' kan geen gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid.
5. Ter plaatse van de aanduiding 'luchthavenverkeerzone-lib' is een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 bam de Luchtvaartwet nodig.

#### **B. Omliggende agrarische activiteiten**

Voor de verhouding tussen de betreffende woning en het achterliggende bedrijf geldt momenteel dat:

- het buurtbedrijf geen agrarische activiteiten uitvoert.
- de vrachtvervoerbewegingen van het achterliggende bedrijf door ODWH om milieutechnische redenen als incidenteel worden beschouwd.
- de aard van het gebruik van de direct naast de betreffende woning gelegen geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving.

Omdat in dit plan wordt voldaan aan bovenstaande criteria, worden na de wijziging naar reguliere woning in de huidige situatie geen negatieve milieutechnische gevolgen verwacht, noch voor de schuur, noch voor de betreffende woning.

De benadering vanuit de bestaande situatie is in lijn met de werkwijze die bij het herzien van bestemmingsplan Glastuinbouw werd gehanteerd. Bij het omzetten van tientallen bedrijfswoningen in onder andere het glastuinbouwconcentratiegebied werd de (destijds) huidige situatie onderzocht. Wanneer in de huidige situatie geen nadelige milieutechnische gevolgen werden geconstateerd, werd de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarbij werd dus niet gekeken naar de groeimogelijkheden die het achterliggende bedrijf had op basis van het bestemmingsplan.

#### **C. Geen zienswijzen**

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is het niet nodig het ontwerpplan nog aan te passen. Het wijzigingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

2. Het wijzigingsplan op de daartoe voorgeschreven wijze te publiceren en ter visie te leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

- #### **A. Aan de beroepstermijn gaan de publicaties in de Staatscourant, het Elektronisch Weekblad en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vooraf. De beroepstermijn duurt zes weken.**

### **Kantttekeningen**

1. Een reguliere woning wordt strenger beschermd aan de hand van milieuzonering. De schuur die direct achter de woning staat, behoort tot het achterliggende bedrijf dat niet conform de agrarische bestemming wordt gebruikt. In de schuur vinden momenteel geen activiteiten plaats die om milieutechnische redenen nadelig kunnen zijn voor de om te zetten woning of de schuur zelf.  
Stel dat op het achterliggende bedrijfsterrein in de toekomst de agrarische activiteiten worden hervat en het bedrijf op grond van de agrarische bestemming wil uitbreiden. Het bedrijf zal dan rekening moeten houden met de nieuwe reguliere woning op nummer 14A. Ook als het om uitbreiding van activiteiten in de schuur direct achter de woning betreft. Het hieruit voortvloeiende planschaderisico is door de gemeente verlegd naar verzoekers door het sluiten van een planschadeovereenkomst met de verzoekers (zie: risico's / beheersmaatregelen).

### **Financiële consequenties**

#### *Kosten voor aanvrager*

De kosten die gemoeid zijn bij de wijziging van het bestemmingsplan, worden door aanvrager vergoed in de vorm van leges. Daarnaast komen eventuele tegemoetkomingen in planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Juridische consequenties**

#### *Beroepstermijn*

Tijdens de beroepstermijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan tegen het plan. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het plan, kunnen belanghebbenden enkel nog in beroep als zij een goede reden hebben voor het feit dat zij geen zienswijzen hebben ingediend.

### **Risico's / beheersmaatregelen**

#### *Financieel risico*

Indien de eigenaar van het achterliggende bedrijf besluit de agrarische bedrijfsvoering te hervatten, wordt deze in de loods die direct achter de betreffende woning staat mogelijk beperkt, wil de eigenaar de aard van het gebruik van de loods aanpassen. De eigenaar van het achterliggende bedrijf kan als hij denkt te worden beperkt in de agrarische bedrijfsvoering een beroep doen op planschadevergoeding.

Het beleid van de gemeente is dat het planschaderisico gedragen dient te worden door degene die gebaat is bij de herziening van het wijzigingsplan. Om deze reden is een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en verzoeker.

### **Communicatie / Participatie**

Het wijzigingsplan is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. Het plan wordt voorafgaande aan de beroepstermijn gepubliceerd volgens de voorgeschreven regels. Verzoekers worden op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

### **Publiekssamenvatting**

Het ontwerp wijzigingsplan 'Oostkanaalweg 14A, Ter Aar' heeft vanaf 21 augustus 2014 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Het college maakt nu gebruik van haar bevoegdheid om het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen.

De eigenaren van de bedrijfswoning Oostkanaalweg 14A in Ter Aar hebben het college verzocht om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen. Met de wijziging kan de agrarische bedrijfswoning worden gebruikt als reguliere woning.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen het bestemmingsplan Glastuinbouw. In het nu vastgestelde wijzigingsplan gelden 1:1 de relevante regels uit het bestemmingsplan Glastuinbouw.

#### **Bijlagen**

1. Verzoek college wijziging bestemmingsplan
2. Collegebesluit tot vrijgave ontwerp wijzigingsplan d.d. 19 augustus 2014.
3. Het wijzigingsplan 'Oostkanaalweg 14A, Ter Aar'.