

GEMEENTE OUDERKERK

Rapport aan college van B en W d.d. 7 januari 2014

Onderwerp

B3. Wijzigingsplan ten behoeve van de bouw van een extra woning aan het Middelblok 11-13, te Gouderak in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Paraaf mandaathouder

Datum besluit

Reg. week

	S	B	1 ^e W	2 ^e W	Class.nr.			
Conform					Reg.nr.	OU14/00819		
Bespreken					Ingekomen		Paraaf afgehandeld	
Opmerkingen BenW								

Inhoud beslissing

2013 03 04: Akkoord conform advies.

Voorgesteld besluit

- Vaststellen van het wijzigingsplan Middelblok 11-13 in Gouderak;
- Het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen;
- Het definitieve besluit Hogere Grenswaarde eveneens ter visie leggen;
- Een digitale kennisgeving versturen naar de overlegpartners;
- De periode van ter inzage legging publiceren in het Kontakt en de Staatscourant;

Opsteller	Tanja van Düren		Ja	Nee
Organisatie-eenheid	EBD	Openbaar	X	
Portefeuillehouder	R. Boere-Schoonderwoerd	Persbericht		X
Paraaf 1 ^e leidinggevende		Website		X
Paraaf 2 ^e leidinggevende		Begr.wijziging		X

Eerdere besluitvorming

Op 10 juli heeft uw college in principe ingestemd met het voorstel tot herbouw van een woning aan Middelblok 13 in Gouderak, onder voorwaarde dat op eigen kosten een bestemmingsplanherziening wordt doorgevoerd en dat een planschadeovereenkomst wordt aangegaan.

Tijdens de vergadering van uw college van 12 november 2013 heeft u ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp wijzigingsplan samen met het ontwerp besluit voor het vaststellen van een Hogere Grenswaarde.

Het beleidskader wordt gevormd door het bestemmingsplan Middelblok, gemeente Ouderkerk. Het wettelijke kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het perceel Middelblok 11-13 is een agrarisch perceel dat tot enkele jaren geleden ook als zodanig in gebruik is geweest. Op het moment van de aanvraag vonden er in de bruikbare opstallen activiteiten plaats met paarden. In de winter van 2009/2010 is de grote kippenschuur aan de oostzijde ingestort. Het eerste plan was om ca. 900m² te slopen en een woning terug te bouwen.

Omdat niet werd voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling, waarin staat aangegeven dat er 1.000m² aan gebouwen gesloopt moet worden, is in december 2012 een verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte ingediend bij de provincie.

De ambtelijke reactie hierop was dat een goede motivering ontbrak om medewerking te verlenen. Naar aanleiding hiervan hebben de initiatiefnemers besloten ook de als karakteristiek aangemerkte hooiberg te slopen zodat voldaan kan worden aan de vereiste 1.000m² sloop van bedrijfsgebouwen. Het verzoek richting de provincie om ontheffing te verlenen is op 23 juli 2013 ingetrokken.

In het bestemmingsplan Middelblok is in artikel 3.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders. Indien is vast komen te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als Agrarisch geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd mag de bestemming worden gewijzigd in Wonen. Bij sloop van 1.000m² mag één compensatiewoning worden gerealiseerd.

Probleemstelling

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp besluit Hogere Grenswaarde heeft eveneens ter inzage gelegen. Ook hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend.

Het wijzigingsplan dient samen met het besluit Hogere Grenswaarde nu vastgesteld te worden en opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd te worden.

Plan van aanpak / oplossingsrichting

Voor het bouwen van de extra woning en het slopen van de oude opstallen is het nodig een wijzigingsplan op te stellen. Op 12 november is besloten om het ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen. Vanaf 21 november heeft het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tevens is het plan opgestuurd naar de bestuurlijke overlegpartners. De provincie heeft laten weten dat het plan voor hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Wel hebben zij informeel de vraag gesteld waarom er tussen de woningen en voor de paardenbak nog bijgebouwen zijn toegestaan. Dit terwijl het juist de bedoeling is om het doorzicht te verbeteren. Naar aanleiding van deze terechte vraag is met de initiatiefnemers gesproken en de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten voor de paardenbak is nu verdwenen. Op deze manier ontstaat een doorzicht en een verbeterde ruimtelijke kwaliteit.

Het hoogheemraadschap en de gasunie hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Procedure

Voor het tot stand komen van het wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 november 2013 tot en met 1 januari 2014. In deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Er heeft niemand gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Voor het vervolg van de procedure is het nodig het definitieve wijzigingsplan vast te stellen. Dit vastgestelde plan zal wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tevens wordt dit gepubliceerd in het Kontakt en de Staatscourant.

Hogere grenswaarde procedure

Naast het vaststellen van het wijzigingsplan is het tevens nodig het definitieve besluit Hogere Grenswaarde vast te stellen. Dit neemt de ODMH voor haar rekening, zij hebben mandaat hiervoor. Het ontwerp besluit hiervan heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het definitieve besluit zal tegelijk met het wijzigingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden.

Exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient er bij de vaststelling van een wijzigingsplan, voor een voorgenomen bouwplan, tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen kosten anderszins verzekerd is.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onder een bouwplan verstaan wordt: de bouw van 1 of meer woningen. Hier is in dit geval sprake van.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is voldoende anderszins verzekerd aangezien door de heer van der Vlist een exploitatieovereenkomst is ondertekend. In de overeenkomst is bepaald dat alle kosten voor rekening van de heer van der Vlist komen voor wat betreft de planschade en er is een boeteclausule opgenomen wanneer niet tijdig alle te slopen opstallen gesloopt worden. Voor het daadwerkelijke bouwen zullen leges geheven worden conform de legesverordening.

Resultaat overleg / inspraak

Intern	Niet van toepassing
Extern	Met de initiatiefnemers is afgesproken dat in het gebied voor de paardenbak geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. De verbeelding is na deze gesprekken hierop aangepast.

Consequenties plan van aanpak / oplossingsrichting

Financieel	Door het afsluiten van de exploitatieovereenkomst is het kostenaspect van de planologische wijziging gewaarborgd. Ook de planschade is geregeld. Voor het daadwerkelijk bouwen zullen nog leges geheven worden.
Personeel	Niet van toepassing
Communicatie	Nadat uw college een besluit heeft genomen zal dit gepubliceerd worden in het Kontakt en de Staatscourant. Tevens zal dit geplaatst worden op de website.
Juridisch	Na vaststelling door uw college zal het wijzigingsplan voor een periode van

	zes weken ter inzage worden gelegd. Na deze beroepstermijn is het plan onherroepelijk en vervangt dit plan het vigerende bestemmingsplan op dit perceel.
--	--

Ambtelijke / bestuurlijke routing
Het wijzigingsplan op de voorgeschreven wijze in procedure brengen.

Bijlagen
OU14/00811 Wijzigingsplan Middelblok 11-13 OU13/04425 Bijlagen bij het wijzigingsplan Middelblok 11-13.