

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk
Onderwerp
Afdeling
Steller
Portefeuillehouder
Datum besluit

Z23.028258 / D24.259745
Ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde'
REO
Reubens, Saskia
M. Both
27 februari 2024

Toelichting advies

Samenvattend voorstel Het college wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde' (D24.260167);
2. Het wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.06WaBPMiddenweg6-va01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan na vaststelling gedurende 6 weken ter visie te leggen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Besluit Het college:

1. Heeft kennisgenomen van het vast te stellen wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde':
2. Stelt het wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.06WaBPMiddenweg6-va01 ongewijzigd vast;
3. Legt het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie en maakt dit bekend op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Aanleiding

Aan de Middenweg 6, in het buitengebied van Waarde, ligt een perceel waarop gedeeltelijk een bedrijfsbestemming rust. De bedrijfsactiviteiten zijn op deze locatie beëindigd. De voormalige bedrijfswoning is momenteel al in gebruik als burgerwoning en de eigenaren willen dit gebruik voortzetten. Zij hebben plannen om hun huis te verduurzamen dan wel om hun huis te verkopen en kleiner te gaan wonen. Daarvoor is een taxatie vereist. Zij kunnen echter geen gevalideerd rapport krijgen, omdat er geen woonbestemming op het perceel rust. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat de onroerende zaak om die reden volgens de makelaar nagenoeg onverkoopbaar is en dat de bank geen medewerking verleent aan herziening van hun hypotheek. Zij willen dan ook dat de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Op basis van het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' heeft uw college de bevoegdheid de gevraagde bestemmingswijziging uit te voeren.

Op 21 maart 2023 heeft uw college een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het door initiatiefnemers ingediende principeverzoek en met het voorliggende wijzigingsplan is uitwerking gegeven aan dat principebesluit. Aan de daarbij door u gestelde voorwaarden voor het verlenen van planologische medewerking (onder andere het sluiten van een overeenkomst waarin wordt geborgd dat in de toekomst een tweetal opstallen wordt gesloopt) is voldaan. Op 7 december 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp van het wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde' en besloten de procedure te starten tot vaststellen van het wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari

2024 ter visie gelegen.

Argumenten

Het wijzigingsplan 'Middenweg 6, Waarde ' met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0703.06WaBPMiddenweg6-va01' maakt inzichtelijk dat met de voorgenomen bestemmingswijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief is getoetst aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en er is onderzoek verricht naar de invloed van de wijziging op de kwaliteit van de leefomgeving.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Paragraaf 6.2 van de toelichting is aangevuld met de resultaten van de doorlopen procedure. Verder hebben in het vast te stellen wijzigingsplan geen wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan betreft, kan het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het effect dat initiatiefnemers beogen is het wijzigen van de huidige bestemming 'Bedrijf- Agrarisch technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming conform het nu al huidige gebruik.

Draagvlak (intern en/of extern)

Het wijzigingsplan is in overleg met de gemeente opgesteld door Rho. Diverse collega's van de afdelingen REO en BMH hebben het plan beoordeeld.

In november 2023 is het conceptontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg naar de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio gestuurd. Genoemde instanties hebben toen aangegeven geen opmerkingen te hebben en hebben dit standpunt later herhaald in hun reactie op het ontwerpbestemmingsplan.

Aangezien er gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend en de juridisch bindende onderdelen van het vast te stellen wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan inhoudelijk ongewijzigd zijn gebleven, is het voorliggende voorstel niet voorafgaand aan besluitvorming door uw college voorgelegd aan verantwoordelijk wethouder Maarten Both

Kosten, baten en dekking

Voor het voeren van de planologische procedure zijn initiatiefnemers leges verschuldigd. Op basis van artikel 2.9.3 van de Legesverordening 2023 is een bedrag van € 5.659,80 in rekening gebracht.

Risico's

Ten aanzien van het eerder ingediende principeverzoek heeft u het standpunt ingenomen dat het in casu op kortere afstand dan 50 meter aanwezig zijn van een boomgaard geen beletsel vormt voor de bestemmingsplanwijziging en er op dit punt door initiatiefnemers geen voorafgaand nader onderzoek hoeft te worden verricht. Initiatiefnemers zijn schriftelijk actief op de mogelijk juridisch onhoudbaarheid van uw standpunt ten aanzien van de spuitzone gewezen.

Zoals bij elke planologische procedure is vooraf geen zekerheid te geven over de uitkomst. Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, hebben belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen alle onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan. Voor niet-belanghebbenden staat de gang naar de rechter alleen open als zij kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar

voren te brengen. Als beroep wordt ingesteld, dan zijn er verschillende scenario's en verschillende uitkomsten mogelijk. Wanneer er beroep wordt ingesteld en tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, dan moet dit verzoek eerst door de Raad van State worden afgewezen, wil het bestemmingsplan in werking kunnen treden. Als er alleen beroep wordt ingesteld, dan treedt het wijzigingsplan wel in werking -en kan er dus gebruik van worden gemaakt- maar wordt het pas onherroepelijk nadat uitspraak is gedaan en het beroep (gedeeltelijk) ongegrond wordt verklaard. In het geval geen beroep wordt ingesteld treedt het wijzigingsplan de dag na afloop van de terinzagelegging in werking. Het wijzigingsplan is dan tevens onherroepelijk.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt daar op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving van gedaan, waarna het wijzigingsplan 6 weken ter visie wordt gelegd.

Monitoring, evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.