

	COLLEGEADVIES
Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Middenweg 42 Nederhorst den Berg	openbaar
Kenmerk:	Z2023-00000314
Team: Beleid & Ontwikkeling	Akkoord door directeur: Ja Akkoord door teammanager: Ja
Portefeuillehouder: Wethouder R.M. van Rijn	Andere betrokkenen portefeuillehouders:
Ander(e) betrokken team(s):	Vergunningen
Te behandelen in:	Collegevergadering: 3-dec.-2024 Commissievergadering: n.v.t. Raadsvergadering: n.v.t.
Conceptbesluit	
Het college besluit het wijzigingsplan Middenweg 42 te Nederhorst den Berg, dat ziet op de wijziging van een agrarisch perceel naar een woonperceel met twee burgerwoningen, vast te stellen.	
Besluit college d.d. 3 december 2024	WKPB: Nee Communicatie: Nee OR: Nee LT Agenda: Nee Secretaris: gezien/bespr.  Paraaf voor archivering:
	

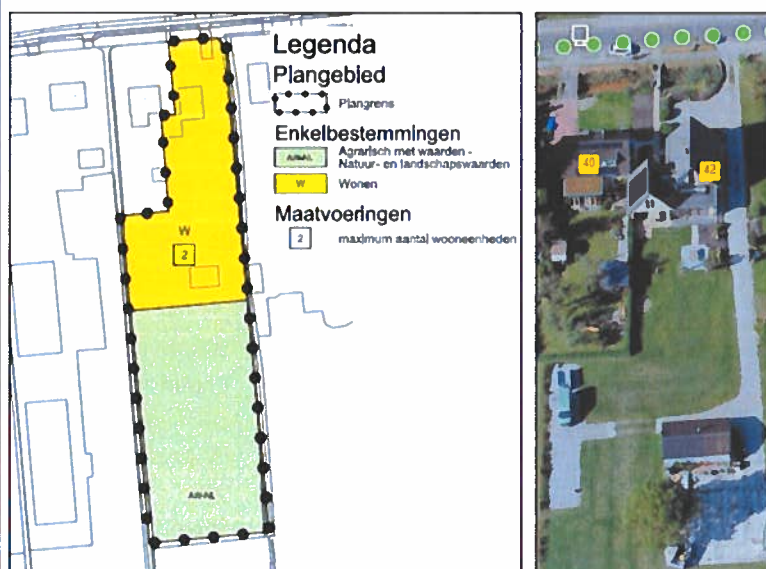
Inleiding:

De Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande kassen te slopen en de bestaande agrarische bedrijfswoning ter plaatse van Middenweg 42 in Nederhorst den Berg om te zetten naar een reguliere (burger)woning en daarnaast een nieuwe woning met tuin alsmede 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren.

Op de beoogde planontwikkeling is niet de Omgevingswet, maar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024.

De door Initiatiefnemers beoogde planontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan "Horstermeer", zoals is vastgesteld op 6 juli 2017. Om die reden is planologische medewerking van de gemeente vereist om het plan te kunnen realiseren. Deze ontwikkeling is mogelijk met gebruik van de wijzigingsbevoegdheid binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op 12 november 2024 heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan. Hierna volgen enkele verbeeldingen gevolgd door de argumentatie.



Beeldmateriaal: verbeelding van het wijzigingsplan [links]; bovenaanzicht percelen in de huidige situatie [rechts]

Argumenten:

1.1 Zienswijzen en participatie

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het wijzigingsplan Middenweg 42 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Er heeft een participatietraject plaatsgevonden dat succesvol is verlopen. Zodoende wordt er gesteld dat er voldoende draagvlak bestaat ten behoeve van de voorgestelde planontwikkeling.

1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid

Met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kon onder de oude wetgeving een buitenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt. Procedureel is de procedure vergelijkbaar met een bestemmingsplanprocedure, maar afwijkend in de zin dat het college ten alle tijden bevoegd is om een wijzigingsbevoegdheid te verlenen.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming 'Agrarisch' kan worden

omgezet naar 'Wonen', zijn zeven voorwaarden opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat aan deze voorwaarden is voldaan, wat de basis vormt voor de bestemmingswijziging die het mogelijk maakt om maximaal twee woningen te realiseren. Dit wijzigingsplan is in overleg met vaste overlegpartners zoals de omgevingsdienst en de brandweer aangepast op basis van hun feedback, waardoor het plan als uitvoerbaar wordt beschouwd.

1.3 Het plan past functioneel goed in de omgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het wijzigingsplan sluit goed aan op de bestaande lintbebouwing langs de Middenweg. Het plan bevordert de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van 2.000 m² aan kassen, waardoor de bebouwing in de droogmakerij Horstermeer afneemt. De nieuwe woning wordt compacter en dringt minder het landschap binnen. Dit versterkt de weidsheid en de doorzichten in het gebied. Het bebouwde grondoppervlak neemt sterk af, wat gunstig is voor wateropvang ter plaatse en aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van groen en natuur.

1.4 Duurzaamheid en biodiversiteit

Naast de positieve effecten op het landschap draagt het plan bij aan duurzaamheid en biodiversiteit. Rond de nieuwe woning ontstaat meer ruimte voor groen, wat bijdraagt aan biodiversiteit en de infiltratie van hemelwater. De bouw zal voldoen aan de regels van het Bouwbesluit, waaronder de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee wordt invulling gegeven aan duurzaamheidsdoelstellingen en de voorwaarden voor energiezuinig bouwen.

1.5 Verkeer en parkeren

Uit de parkeer- en verkeersonderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken, wat bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening en een passend functioneel gebruik van de locatie. Zo worden er 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd.

Kanttekeningen/Risico's:

Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële consequenties:

Voor de vaststelling van het wijzigingsplan Middenweg 42 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemers op 12 november 2024. De overeenkomst legt afspraken vast over de uitvoering, inclusief kostenverhaal, aansprakelijkheid, planschade, en een aantal kwalitatieve verplichtingen om de uitvoering van het bouwprogramma te waarborgen. Door de overeenkomst wordt een exploitatieplan volgens de Wet ruimtelijke ordening overbodig, aangezien de kosten gedekt zijn en er geen financieel risico voor de gemeente ontstaat.

Aanpak (planning/uitvoering)

Mogelijkheid tot aantekenen beroep

Het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan kan door belanghebbenden voor een periode van 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan zal in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad (Wijdemeren Informeren) worden gepubliceerd.

Is agendapunt aan gemeld bij communicatie? Nee

Bijlagen:

- Bijlage I - Regels wijzigingsplan Middenweg 42
- Bijlage II - Toelichting wijzigingsplan Middenweg 42
- Bijlage III - Verbeelding wijzigingsplan Middenweg 42
- Bijlage IV - Akoestisch onderzoek wijzigingsplan Middenweg 42
- Bijlage V - Verkennend bodemonderzoek wijzigingsplan Middenweg 42
- Bijlage VI - Quicksan Wet Natuurbescherming Middenweg 42
- Bijlage VII - AERIUS-berekening Middenweg 42
- Bijlage VIII - Communicatieverslag Middenweg 42