

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Lucian Eremia
Team
RO

Datum B&W-vergadering	13 juli 2021		
Volgnummer	10	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Wijzigingsplan Balgweg 15 Breezand

Kern van het voorstel
Er is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het perceel Balgweg 15 in Breezand. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf is gestaakt en de initiatiefnemers hebben het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de bestemming kan worden gewijzigd. Het ontwerpwijzigingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpwijzigingsplan Wijzigingsbestemming Balgweg in Breezand 15 langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2006hz40-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 2. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en de stukken ter inzage te leggen nadat de planschade- en/of anterieure overeenkomst door de aanvrager zijn ondertekend; 3. het besluit tot in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan ook aan te merken als een besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan als er binnen de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen

worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen gewenst zijn, waarbij de besluitdatum wordt vastgesteld op de dag na afloop van de zienswijzetermijn.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
Conform besloten

Aanleiding

Op het perceel Balgweg 15 in Breezand is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de huidige eigenaren willen de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming. Met deze bestemmingswijziging kan de voormalige agrarische bedrijfswoning als particuliere woning in gebruik worden genomen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners.
- We voeren het Kwalitatief woningbouwprogramma uit en actualiseren deze doorlopend.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In [onze omgevingsvisie](#) is opgenomen dat:

- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen de initiatiefnemer zelf moet zorgdragen voor landschappelijk inpassing;
- leegstand moet worden tegengegaan, omdat dat vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Een van de opties is herbestemming. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Er moeten keuzes gemaakt worden, aangezien het op termijn onmogelijk is ieder pand een nieuwe bestemming te geven;
- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is.

Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna omdat het beoogde gebruik van de bestemming in strijd is met het bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming 'Agrarische doeleinden II' heeft. De bestemming van het perceel moet worden gewijzigd naar 'Woondoeleinden'. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De ontwikkeling is planologisch goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpwijzigingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

Ad 2 Het plan kan pas ter inzage als de exploitatieovereenkomst getekend is

Een bestemmingsplan (hieronder begrepen een wijzigingsplan) regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken in een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. De overeenkomst is aan de initiatiefnemer toegestuurd. Deze heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben om deze te beoordelen. Het wijzigingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn, dat wil zeggen dat er een partij moet instaan voor de kosten die niet door leges worden gedekt. Daarom wordt het wijzigingsplan pas in ontwerp ter inzage gelegd als de door de initiatiefnemer getekende overeenkomst is ontvangen.

Ad 3 Het plan hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerpplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn, wordt exact hetzelfde plan aan uw college voorgelegd als nu. Om de klant sneller te bedienen en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan ook worden beschouwd als het besluit om het wijzigingsplan vast te stellen. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn wordt het besluit tot vaststelling aan uw college voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
--------------------	----------------------------------

Dekking binnen begroting	Programma: niet van toepassing Cluster: niet van toepassing
--------------------------	--

Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: niet van toepassing
-------------------------------	---------------------------------------

Fiscale gevolgen	Niet van toepassing
------------------	---------------------

Toelichting: met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan. De kosten van de ambtelijke werkzaamheden worden gedekt door het heffen van leges.

Communicatie

Het ontwerpwijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad, Staatscourant en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt een nieuwsbericht via onze kanalen en de pers uitgedaan.

Bijlagen

1. Ontwerpwijzigingsplan Balgweg 15 Breezand
2. Verbeelding wijzigingsplan Balgweg 15 Breezand
3. Regels wijzigingsplan Balgweg 15 Breezand