

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Minke de Koning
Team
Team RO

Datum B&W-vergadering	14 december 2021		
Volgnummer	11	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Wijzigingsplan Zeugweg 3 Wieringerwerf

Kern van het voorstel
Voor het perceel Zeugweg 3 in Wieringerwerf is een verzoek binnengekomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en de eerste herziening van dit plan, is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpwijzigingsplan Zeugweg 3 Wieringerwerf langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.NL.IMRO.1911.BPLG2009hz027-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie; 2. In te stemmen met de MER-beoordelingsnotitie en daarmee te besluiten voor onderhavige ontwikkeling geen MER op te stellen; 3. 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 aanvrager zijn ondertekend. 4. het besluit tot in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan tevens 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

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning aan de Zeugweg 3 te Wieringerwerf als burgerwoning in gebruik te nemen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Voorkomen van leegstand en behoud/ontwikkeling van het perceel

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.a Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is opgenomen dat wat woningbouw betreft er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan het voorkomen van leegstand en tegelijkertijd werken we mee aan een functiewijziging naar wonen bij leegstaande opstallen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan.

Ad 1.b Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en de eerste herziening daarvan, omdat het beoogde gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel de bestemming "Agrarisch" heeft. De bestemming van het perceel moet worden gewijzigd naar "wonen". 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.c Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De wijziging naar wonen is planologisch goed inpasbaar.

Ad 2 Een MER-procedure is niet noodzakelijk

Voor het project is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld. De Omgevingsdienst heeft geadviseerd om de conclusies van de notitie over te nemen. Een MER is niet noodzakelijk. Tegen een mer-beoordelingsbesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk omdat dit een voorbereidingshandeling is. Belanghebbenden kunnen hun eventuele zienswijzen daartegen in de bestemmingsplanprocedure kenbaar maken.

Ad 3 het plan kan pas ter inzage als de exploitatieovereenkomst getekend is

Een bestemmingsplan (hieronder begrepen een wijzigingsplan) regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden 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. Omdat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar moet zijn, dat wil zeggen dat er een partij moet in staan voor de kosten die niet door leges worden gedekt, wordt het wijzigingsplan pas in ontwerp ter inzage gelegd als de door de initiatiefnemer getekende overeenkomst is ontvangen.

Ad 4 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 kunnen bedienen en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan ook worden beschouwd als het besluit tot het wijzigingsplan vast te stellen. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn zal het besluit tot vaststelling aan uw college worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
Geen

Alternatieven (incl. argumenten)
Niet van toepassing

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:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing
Toelichting: voordat wordt overgegaan tot terinzagelegging dient er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten te zijn.	

Communicatie
Het ontwerpwijzigingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1 toelichting
2 regels
3 verbeelding