

Collegevoorstel

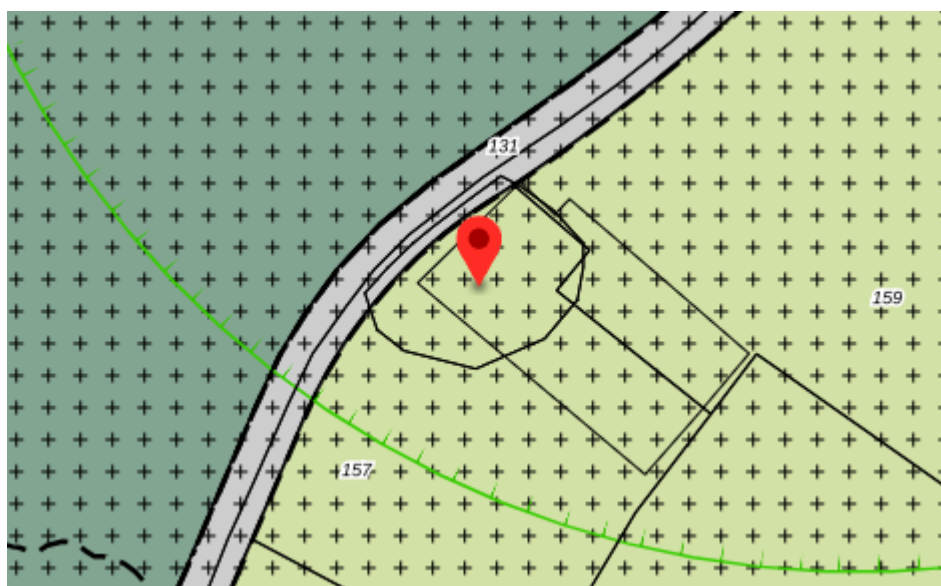
Onderwerp:	Collegevoorstel vaststelling wijzigingsplan Botsestraat 22 Kekerdom	
Vergadering B&W:	27 februari 2024	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind	
Openbaarheid:	O	
Zaaknummer:	Z-23-106216	
Documentnummer:	VB/24/07300	
Ambtenaar:	Max Mesman	
Datum document:	8 januari 2024	
Bijlagen:	Vast te stellen wijzigingsplan	Analoog beschikbaar? Nee
Ter besluitvorming		
Voorstel: 1. In te stemmen met het vast te stellen wijzigingsplan "Botsestraat 22 Kekerdom". 2. Geen anterieure- of planschadeovereenkomst af te sluiten.		
Besluit: Akkoord conform voorstel.		

TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

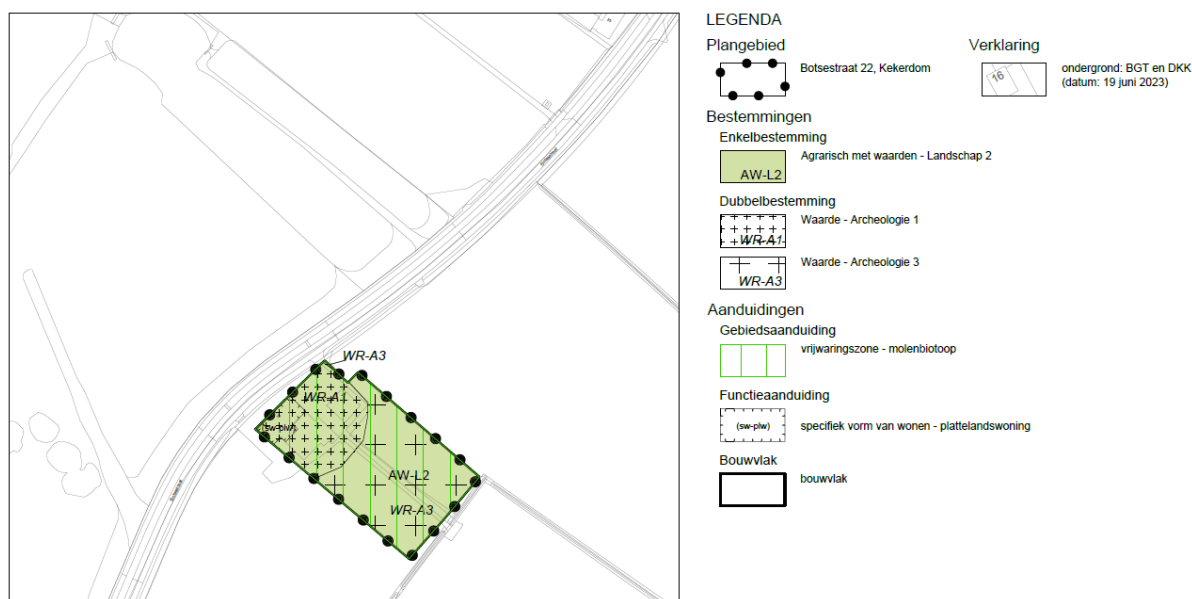
Inleiding

Door de eigenaar van het agrarisch bedrijf en de bewoner van de bedrijfswoning aan de Botsestraat 22 te Kekerdom is in november 2023 een verzoek ingediend om de bedrijfswoning om te zetten naar een 'plattelandswoning'. Met het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, dat de bedrijfswoning bewoond kan worden door een huishouden dat niet verbonden is aan het agrarisch bedrijf ter plaatse. De initiatiefnemer heeft de omzetting aangevraagd, omdat de (toekomstige) bewoner van de bedrijfswoning niet betrokken is bij de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Op 19 december 2023 nam uw college een positief principestandpunt in op dit principeverzoek.



Het huidige bestemmingsplan



De voorgestelde wijziging inclusief aanduiding plattelandswoning

Beoogd effect

Een vastgesteld wijzigingsplan dat het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning regelt.

Argumenten

1.1 *Het verzoek voldoet aan de kaders van de wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplan zijn de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid benoemd, zijnde:

- De woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak;
- Het agrarisch bedrijf is in werking;
- De plattelandswoning belemmert geen activiteiten in de omgeving;
- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning.

Uit de toelichting bij het wijzigingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de voorgaande eisen.

1.2 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De ontwikkeling ziet toe op het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat de relevante ruimtelijke- en milieuaspecten zijn onderzocht. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Voor een onderbouwing bij de voorgaande aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het wijzigingsplan “Botsestraat 22 Kekerdome”.

1.3 *Het wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen*

Na instemming van uw college hebben wij het wijzigingsplan op 22 december 2023 ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekening

1.1 *De voorgestelde eigendomssituatie is anders dan gebruikelijk bij een plattelandswoning*

Een plattelandswoning is in beginsel bedoeld om toe te staan dat een bij een bedrijf behorende woning, die bijvoorbeeld overbodig is geraakt, door een derde mag worden bewoond. Gebruikelijk is hierbij dat de woning wordt bewoond door een derde die geen verbintenis heeft met de bedrijfsvoering of de bedrijfseigenaar. De agrariër blijft eigenaar van het agrarisch bedrijf en verhuurt of verkoopt de plattelandswoning. Het voorliggende verzoek ziet toe op een andere constructie dan gebruikelijk. Zo is het gehele erf in eigendom van de bewoner van de plattelandswoning. De vader van de bewoner blijft het agrarisch bedrijf op het erf exploiteren. Dit is als volgt verwoord in het ontwerp wijzigingsplan:

“De aanleiding voor de afsplitsing is gelegen in de familiale sfeer. Het akkerbouwbedrijf wordt gerund door de vader van degene die in de plattelandswoning woont. Degene die in de woning woont heeft geen functionele binding met het bedrijf. Het bedrijf zet de bedrijfsvoering door op de locatie, onder leiding van de vader van de bewoner van de plattelandswoning en een compagnon. Hierdoor is er feitelijk geen sprake meer van bewoning van de woning door de bedrijfsvoerder, maar door een derde. Vandaar de noodzaak om de bedrijfswoning tot plattelandswoning om te vormen.”

1.2 *Er heeft geen participatie plaatsgevonden*

Gezien de kleine wijziging die plaatsvindt en daarmee samenhangend de beperkte impact is het niet nodig om participatie toe te passen. Verder staat de dichtstbijzijnde woning op ongeveer 300 meter afstand.

Financiële onderbouwing

Voor het vaststellen van het wijzigingsplan worden leges in rekening gebracht van € 5.445,- conform de legesverordening. Deze leges zijn gebaseerd op de plankostenscan. Hiermee zijn de ambtelijke kosten voor het vaststellen van het wijzigingsplan gedekt.

Duurzaamheid

De omzetting omvat uitsluitend een planologische functiewijziging waarbij geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Derhalve vinden er geen verduurzamende maatregelen plaats.

Communicatie

Wij informeren de initiatiefnemer over de besluitvorming. Het besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal gepubliceerd.

Aanpak/uitvoering

Na publicatie van het wijzigingsplan is er gedurende 6 weken een mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het plan. Als er geen beroep wordt aangetekend treedt het plan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Advies van adviserende Teams

Het collegevoorstel is afgestemd met de financieel consulent (RJ)

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

De bijlage is openbaar.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan (regels, toelichting en verbeelding)