

# Collegevoorstel

Zaaknummer 52060

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan: Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei- en Boeicop

Betrokkenheid raad: Informeren via besluitenlijst  
Betrokkenheid pers: Informeren via besluitenlijst  
Vertrouwelijkheid: Openbaar  
Steller: Michel van der, Gun  
Portefeuillehouder: Wethouder Zevenhuizen

## Beslispunten

Het wijzigingsplan "Hei- en Boeicopseweg 62a" te Hei- en Boeicop, zoals vervat in de digitale planbestanden met planidentificatiecode: NL.IMRO.0707.WPHEBHeiBoeicps62a.VA01, vast te stellen.

## Inleiding

De woning Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei- en Boeicop heeft in het vigerende bestemmingsplan "kernen" een agrarische bestemming. De woning is echter nooit als agrarische bedrijfswoning in gebruik geweest. Voor de locatie is een wijzigingsplan opgesteld om de bestemming aan te passen aan de feitelijke situatie (wonen).

## Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening.

## Argumenten

### *1.1 Positieve reactie op vorige besluitvorming*

Voor het wijzigen van de bestemming is begin 2018 een principeverzoek ingediend. Op 13 november 2018 heeft het college van Zederik positief besloten op het ontwerp-wijzigingsplan.

### *1.2 Bestemmingsplan kent wijzigingsbevoegdheid*

Voor de locatie Hei- en Boeicopseweg 62a te Hei- en Boeicop is het bestemmingsplan Kernen van toepassing. Hierin heeft de locatie de bestemming "Agrarisch". Deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid.

### *1.3 Verzoek kan grotendeels voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid*

In de wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden opgenomen. De meeste van deze voorwaarden hebben betrekking op sloop en nieuwbouw. Dat is hier niet aan de orde. Voor het overige kan worden gesteld dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden. Al zijn hier wel twee kanttekeningen bij te plaatsen:

1. De wijzigingsprocedure is strikt formeel alleen mogelijk bij bedrijfsbeëindiging. Daarvan is nu geen sprake. Gelet op de omstandigheden (foutieve bestemming toegekend) wordt voorgesteld de procedure wel te starten.



2. Strikt formeel is voor het wijzigen van de bestemming in wonen een bodemonderzoek noodzakelijk. Bij wonen worden hogere eisen gesteld aan de bodem dan bij agrarisch. Aangezien de woning is gebouwd als woning en er geen agrarisch bedrijf is gevestigd wordt voorgesteld hier soepeler mee om te gaan.

### Risicoparagraaf

Zoals in de toelichting is genoemd, zijn er twee aspecten waarop, bij een zeer strikte beoordeling, het plan moet worden afgewezen. Er zou dan een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn; een uitgebreide procedure welke inhoudelijk hetzelfde resultaat geeft. Ook zou een nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd gericht op de woonfunctie, terwijl de locatie nooit anders is gebruikt dan voor bewoning.

### Financiële paragraaf

De ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid en daarmee voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling. Alle kosten aangaande de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst (19 oktober 2018) afgesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer over vergoeding van gemeentelijke kosten en afwenteling van planschade. Op deze manier zijn de kosten verzekerd.

Preventief toezicht van toepassing?

Nee

### Participatieparagraaf

Belanghebbende hebben tijdens het ontwerpbestemmingsplan de kans gehad om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### Communicatieparagraaf

#### 1.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 november 2018 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn, dat het plan ter inzage lag, kon iedereen zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

#### 1.2 Communicatie na besluitvorming

Wanneer het college van B en W het plan heeft vastgesteld wordt het besluit door publicatie van de zakelijke inhoud in Gemeenteblad en de Staatscourant bekend gemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gelijktijdig of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking moet het besluit medegedeeld worden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Betreft het een beleidsregel of verordening?

geen van beiden.





Besluit college

Conform

### Bijlagen

Collegevoorstel.docx (original), Wijzigingsplan Hei- en Boeicopseweg 62a vastgesteld (toelichting, regels en verbeelding).pdf (original)

