

B&W besluit gemeente Eemsdelta

Zaak kenmerk / Document kenmerk	Z/24/411532 / DOC-24476788
Onderwerp	Wijzigingsbesluit Zijldijk - Kolholsterweg 5
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Leefomgeving
Opsteller	Beernink, Tim
Portefeuillehouder	Usmany-Dallinga, A.
Datum document	29 januari 2024
Datum vergadering	3 september 2024
Definitief besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)

Inhoudsopgave

1. Korte samenvatting
2. Voorgesteld besluit
3. Genomen besluit
4. Aanleiding
5. Beoogd effect
6. Argumenten
7. Kanttekeningen
8. Aanpak en uitvoering
9. Financiën
10. Participatie
11. Communicatie
12. Bijlagen

Toelichting voorstel

Korte samenvatting	De eigenaar van het perceel Kolholsterweg 5 in Zijldijk heeft de gemeente gevraagd de bestemming van zijn perceel van een agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één zienswijze ingediend. In de <i>notitie zienswijzen en commentaar</i> is de zienswijze kort samengevat en voorzien van ambtelijk commentaar. De zienswijze wordt gegrond geacht. Ook moet een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsbesluit worden toegepast. Hiermee wordt beter geregeld dat alleen mag worden gewoond in de voormalige bedrijfswoning. Het college is het bevoegde orgaan om een wijzigingsbesluit te nemen en dat opnieuw ter inzage te leggen. Gedurende die inzage termijn kan beroep worden ingesteld door een ieder bij de Raad van State.
Voorgesteld besluit	1.1 in te stemmen met de notitie zienswijzen en commentaar; 1.2 het wijzigingsplan voor de Kolholsterweg 5 in Zijldijk vast te stellen, waarmee de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.
Genomen besluit	1. In te stemmen met de notitie zienswijzen en commentaar. 2. Het wijzigingsplan voor de Kolholsterweg 5 in Zijldijk vast te stellen, waarmee de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.
Aanleiding	De eigenaar van het perceel Kolholsterweg 5 in Zijldijk heeft de gemeente gevraagd de bestemming van zijn perceel van een agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming door het college kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één zienswijze ingediend. In de notitie zienswijzen en commentaar is de zienswijze kort samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze wordt gegrond geacht. Het college is het bevoegde orgaan om een wijzigingsbesluit te nemen en dat opnieuw ter inzage te leggen. Gedurende die inzagetermijn kan beroep worden ingesteld door een ieder bij de Raad van State.

Beoogd effect	Dit voorstel is bedoeld om de bestemming van agrarisch naar wonen te wijzigen, op verzoek van de eigenaar van het perceel.
Argumenten	<i>1.1 met het wijzigingsbesluit wordt de bestemming van het perceel Kolholsterweg 5 gewijzigd in de bestemming 'Wonen';</i> De eigenaar van het perceel Kolholsterweg 5 in Zijldijk heeft de gemeente verzocht de bestemming van dat perceel te wijzigen in een woonbestemming. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen waarmee dat kan worden geregeld. Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon door een ieder zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp wijzigingsbesluit. <i>1.2 er is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit</i> Er is één zienswijze ingediend naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsbesluit. In de notitie zienswijzen en commentaar is die zienswijze kort samengevat en voorzien van een reactie. <i>1.3 de zienswijze wordt deels gegrond geacht</i> De indieners van de zienswijze zijn van mening dat: - het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente Loppersum) meer geluidsruimte bood voor bedrijven in de omgeving van het perceel Kolholsterweg 5; - de bepaling dat alleen gewoond mag worden in de voormalige bedrijfswoning slechts tijdelijk een oplossing is omdat het gehele perceel is bestemd voor Wonen; - de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf op het perceel Kolholsterweg 5A in de toekomst zullen worden beperkt door de bestemming 'Wonen' voor het perceel Kolholsterweg 5. De zienswijze wordt deels gegrond geacht. Een bedrijfswoning, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (voormalige gemeente Loppersum), wordt voor wat betreft het aspect 'geluid' op dezelfde manier beschermd als een woning binnen de bestemming 'Wonen'. Het oude plan bood daarom niet meer geluidsruimte voor bedrijven in de omgeving van het perceel Kolholsterweg 5. Verder wordt in het wijzigingsbesluit wonen alleen toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en niet in de overige gebouwen op het perceel. Naar aanleiding van de zienswijze is dit beter geformuleerd in het plan. Tot slot worden de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf op het perceel Kolholsterweg 5a niet beperkt. Door de wijze van bestemmen in het wijzigingsbesluit kan het bedrijf blijven voldoen aan de geldende regelgeving en normen. <i>1.4 Er moet een aantal ambtshalve wijzigingen worden toegepast om goed te regelen dat uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning mag worden gewoond</i> Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit moet een aantal ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn in de notitie zienswijzen en commentaar weergegeven. Met de wijzigingen wordt geregeld dat uitsluitend mag worden gewoond in de voormalige bedrijfswoning. <i>1.5 Met de eigenaar van het perceel Kolholsterweg 5 in Zijldijk is een planschadeovereenkomst gesloten</i> Met de eigenaar is een planschadeovereenkomst gesloten waarmee de eventueel planschade voor rekening van de eigenaar komt.
Kanttekeningen	Geen kanttekeningen
Aanpak en uitvoering	Nadat het college het wijzigingsbesluit heeft vastgesteld, wijzigingsbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Door een ieder kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.
Financiën	Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Met de eigenaar van het perceel Kolholsterweg 5 in Zijldijk is een planschadeovereenkomst gesloten waarmee het planschaderisico voor rekening van de eigenaar komt.
Participatie	Participatie heeft plaatsgevonden door de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen op het wijzigingsbesluit. Het is voor eenieder mogelijk om bij de Raad van State beroep in te stellen tegen de vaststelling van het wijzigingsbesluit.
Communicatie	De concept-zienswijzennota is alvast ter informatie gedeeld met de indiener van de zienswijzen. Hier is geen reactie op gekomen. Daarnaast is het plan zoals voorligt, inclusief wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, doorgesproken met de initiatiefnemer. Na vaststelling van het plan door het college, zal het plan gepubliceerd worden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart , via de Eemsbode en via officiële bekendmakingen.
Bijlagen	• Notitie zienswijzen en commentaar • Wijzigingsplan - Plankaart

- Wijzigingsplan - Regels
- Wijzigingsplan - Toelichting