

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Dirk Treffers
Team
RO

Datum B&W-vergadering	14 december 2021		
Volgnummer	10	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Wijzigingsplan Groetweg 1 Middenmeer

Kern van het voorstel
Voor het perceel Groetweg 1 in Middenmeer is een verzoek binnengekomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijf'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiele herziening' 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 'Groetweg 1 Middenmeer' langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPGroetweg1-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. het onder 1 genoemde wijzigingsplan niet eerder in ontwerp ter inzage te leggen, dan dat de door de initiatiefnemer getekende planschadeovereenkomst retour is ontvangen; 3. het besluit tot instemming 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 Groetweg 1 in Middenmeer is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de huidige eigenaren hebben het voornemen om de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf', zodat zij de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouw in gebruik kunnen nemen voor bedrijfsactiviteiten.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Voorkomen van leegstand van bedrijven en bedrijventerreinen

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden en opstallen voor de functie wonen is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening', omdat de bestemming Agrarisch is. De planvoorschriften bieden de mogelijkheid op basis van de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid bij volledige bedrijfsbeëindiging, de agrarische bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Om dit gebruik planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), een wijzigingsplan, noodzakelijk.

1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is voldoende locaties voor bedrijven en het ondernemerschap faciliteren. De bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing op het perceel hebben door het beëindigen van het agrarisch bedrijf hun agrarische functie verloren. De Omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om de functie van dit soort percelen te wijzigen naar bedrijf. De hoeveelheid erfbouw die op een perceel staat mag behouden blijven en hoeft niet in overeenstemming gebracht te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen). Wel kan dit noodzakelijk zijn vanwege de regels van de provincie. Op dit perceel is echter geen landschap verstorende bebouwing aanwezig waardoor van extra sloop kan worden afgezien.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. De wijziging van de functie naar bedrijf

heeft stedenbouwkundig of landschappelijk geen nadelige gevolgen. Daarnaast blijkt uit het ontwerpwijzigingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. De belangen van de direct omwonenden worden niet geschaad.

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

Een bestemmingsplan (in dit geval 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 planschadeovereenkomst 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.

3. Het plan hoeft niet opnieuw naar het 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 initiatiefnemer sneller van dienst te zijn en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan ook worden beschouwd als het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan. 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

€ 0,-

Dekking binnen begroting

Programma: Leefbaarheid

	Cluster: Omgevingskwaliteit
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: niet van toepassing
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing
Toelichting: Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst aangegaan. De kosten van de ambtelijke werkzaamheden worden gedekt door het heffen van leges.	

Communicatie

De ter inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Verbeelding wijzigingsplan Groetweg 1 Middenmeer