



**ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Datum B&W-vergadering : 1 april 2014 Openbaar
Onderwerp : Wijzigen van Maatschappelijke naar Woonbestemming op perceel Engewormer 19 te Engewormer.

Portefeuillehouder(s) : R.P. Hendriks **Afdelingshoofd/hoofd BMO:** I. Drupsteen
Paraaf :

Afdeling : Beleid en regie **Datum** : 24 maart 2014
Taakveld : RO **Reg. nr.** :
Redacteur : E. Bressers

Betrokken afd./OR : Milieudienst

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Nee

Conceptbesluit:

De voorronde raad vragen een principestandpunt in te nemen over het verder uitwerken van het plan voor de wijziging van een maatschappelijke naar een woonbestemming op de Engewormer 19 te Engewormer.

Paraaf:		Het college heeft besloten
Akkoord	Bespreken	
_____	_____ burgemeester	<input type="checkbox"/> conform advies
_____	_____ 1e wethouder	<input type="checkbox"/> conform advies met tekstuele wijzigingen i.o.m. portefeuillehouder
_____	_____ 2e wethouder	<input type="checkbox"/> met wijzigingen
_____	_____ secretaris	<input type="checkbox"/> het advies aan te houden

Bevoegdheid:

- Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)
- College van Burgemeester en Wethouders
- Burgemeester
- Delegatie/mandaat

Voorhangprocedure:

- Ja (voorblad griffie vereist)
- Nee

- Naar de raad (voorblad griffie vereist)

1. Aanleiding

In januari 2014 hebben de bewoners van Engewormer 19 (verder aanvragers) een verzoek ingediend om voor hun perceel de bestemming Maatschappelijke doeleinden om te zetten naar een woonbestemming. De reden hiervoor komt voort uit het volgende.

In 2004 had dhr. Bayzid plannen voor het realiseren van een zorgboerderij met twee dienstwoningen. Deze is toen ook in het ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied als 'Maatschappelijke doeleinden' met nadere aanduiding II (zorgboerderij) meegenomen met recht op 2 dienstwoningen.

In 2006 kochten de aanvragers een gedeelte van de stolp die aanwezig was op het perceel Engewormer 19 van de eigenaar van de zorgboerderij (dhr. Bayzid). Zij gingen er daarbij vanuit dat het een woonbestemming had. Dit gezien de koopsom, de WOZ-waarde en de omschrijving 'woning' in de koopakte.

Per toeval kwamen de aanvragers recentelijk bij de herfinanciering van de hypotheek erachter dat het perceel geen woon- maar een maatschappelijke bestemming heeft als dienstwoning bij de zorgboerderij. De woning is hierdoor de helft minder waard. Om dit op te lossen en het huidige gebruik te formaliseren verzoeken aanvragers de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel vast te stellen. De aanvragers willen hiervoor niet de actualisatie van bestemmingsplan Landelijk Gebied afwachten.

2. Probleemstelling

Om het plan mogelijk te maken, zal er een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden waarbij het oostelijke gedeelte van het perceel Engewormer 19 wordt omgezet naar de bestemming 'wonen'. Hiervoor is al bijgaand concept bestemmingsplan gemaakt (bijlage 1)

3. Afwegingskader

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Er wijzigt zich feitelijk niets aan de situatie. Het is een bestendiging van de bestaande situatie.

Structuurplan Wormerland

Het huidige structuurplan is op 19 november 2002 vastgesteld. Het plangebied valt binnen de huidige bebouwingscontour van het structuurplan en verder in primair agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Het gemeentelijk structuurplan is voor het landelijk gebied gericht op het in stand houden van de groene Engewormer en tegen verdere verstedelijking er van. Het huidige plan past hierin

Provinciaal beleid

Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is daardoor niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

Milieu-aspecten

De Milieudienst heeft op 5 februari 2014 in een memo alle milieu aspecten nader beoordeeld (bijlage 2) . Daarbij heeft de Milieudienst aangegeven dat er geen MER hoeft te worden uitgevoerd en het plan geen belemmeringen oplevert voor externe veiligheid, geluid, gebiedsbescherming en flora en fauna. Omdat op de zorgboerderij alleen hobbyboermatig dieren worden gehouden, heeft dit wat milieuzonering betreft geen gevolgen voor bewoning op perceel Engewormer 19.

4. Conceptbesluit

De voorronde raad vragen een principie standpunt in te nemen over het verder uitwerken van het plan voor de wijziging van een maatschappelijke naar een woonbestemming op de Engewormer 19 te Engewormer.

5. Tijdenpad/procedure

Bij een negatief standpunt van de raad:

Zal de aanvrager gevraagd worden zijn aanvraag in te trekken. Indien hij dit niet van plan is, zal de aanvraag worden geweigerd.

Bij een positief standpunt van de raad:

Indien de raad een positieve zienswijze geeft zal de aanvrager gevraagd worden het ontwerpbestemmingsplan definitief te maken. Het college stelt dan dit ontwerpbestemmingsplan vast en legt het 6 weken op het gemeentehuis en digitaal op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website ter inzage voor zienswijzen. Vervolgens wordt het aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Concept bestemmingsplan Engewormer 19.

Bijlage 2: Memo Milieudienst Waterland d.d. 5 februari 2014