

Besluit raad

Nummer

C.7

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
21 maart 2024	31 oktober 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Noordburenweg 13 Hippolytushoef

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil de bestemming museumboerderij omzetten naar een woonbestemming. De stolpboerderij op het perceel was dermate vervallen dat deze is gesloopt. De nieuwe woning wordt in dezelfde karakteristieke stijl gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan 'Noordburenweg 13 Hippolytushoef' ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BHVbgwihz005- va01 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; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 en 3.8 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wro is op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet nog van toepassing.

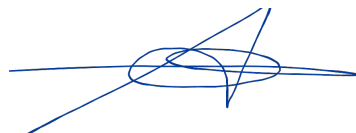
De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 maart 2024.



Griffier

Sjaak Vriend HK
25-03-2024



Voorzitter

A. van Dam (Rian)
26-03-2024

Aanleiding

De stolpboerderij op het perceel aan de Noordburenweg 13 in Hippolytushoef was in vervallen staat en is inmiddels gesloopt. Het perceel en de stolpwoning zijn oorspronkelijk in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf. Nadat het agrarisch bedrijf was beëindigd, is het gebruik gewijzigd naar museumboerderij. De stolpboerderij stond al jaren leeg waardoor deze in verval is geraakt. De vervallen stolp is gesloopt en het voornemen is om een nieuwe karakteristieke stolp terug te bouwen. Op dit moment is het niet mogelijk om de stolp te bewonen volgens de regels van het bestemmingsplan. Na de wijziging is het voor de bewoner mogelijk om te wonen in de stolp overeenkomstig de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Bij leegstaande bebouwing de functie wijzigen naar wonen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.
- Ons woningaanbod sluit aan bij de wensen van inwoners
- We faciliteren initiatieven

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is opgenomen dat we functiewijziging van leegstaande bebouwing naar wonen indien mogelijk willen faciliteren. In dit geval gaat het om een stolpboerderij met de bestemming 'Museumboerderij' die niet meer als zodanig in gebruik is en waarvan de initiatiefnemer de bestemming wil wijzigen naar wonen. De agrarisch bestemde gronden van het perceel zijn niet meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf in gebruik. Gelet op de ingeklemde ligging, ligt een toekomstig agrarisch gebruik ook niet voor de hand. Daarnaast is een uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. De woning zal vrijwel op de oorspronkelijke plaats van de voormalige stolpboerderij worden teruggebouwd. Met het ontwerp van de woning is

aangesloten bij de oorspronkelijke lokale bebouwingskarakteristiek waarmee recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen.

Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen', omdat de huidige bestemming 'Museumboerderij' regulier bewonen niet toestaat. Om regulier wonen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De functiewijziging is planologisch goed inpasbaar. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan onze werklijn 'gewasbeschermingsmiddelen en spuitzonering' en dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

Ad 3 Geen exploitatieplan

Verrekening van de ambtelijke kosten vindt plaats door heffing van leges. Voor het verhaal van de (eventuele) planschade kosten is een overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Kantttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk als een belanghebbende verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. In beginsel is beroep alleen mogelijk voor belanghebbenden indien bij de vaststelling wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden aangebracht (wat niet voorgesteld wordt).

Echter het arrest van Aarhus heeft daar op 14 januari 2021 verandering in gebracht. Bij ontwikkelingen met milieuaspecten (zoals bij bestemmingsplannen altijd het geval is) kan men ook na vaststelling nog beroep indienen.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
--------------------	----------------------------------

Dekking binnen begroting	Programma:
--------------------------	------------

	Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: De ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Voor eventuele planschade is kostenverhaal geregeld via een overeenkomst.	

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Omgevingsloket. Verder wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit. Samen met de initiatiefnemer hebben we gekeken naar welke vorm van participatie gewenst is. Gelet op de kleinschaligheid van het plan is ervoor gekozen om omwonenden te informeren (meeweten). Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over het plan. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het planvoornemen. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Bijlagen
1. Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Noordburenweg 13 Hippolytushoef 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Noordburenweg 13 Hippolytushoef Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, is digitaal beschikbaar via: Noordburenweg 13, Hippolytushoef - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)