

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Team
Team RO

Datum B&W-vergadering	6 april 2021		
Volgnummer	8	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Wijzigingsplan Schelpenbolweg 4 Slootdorp

Kern van het voorstel
Voor het perceel Schelpenbolweg 4 in Slootdorp is een verzoek binnengekomen om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Woon-zorgboerderij'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer eerste partiële herziening' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de bestemming kan worden gewijzigd met een extra functie. Het ontwerpwijzigingsplan is klaar en kan zes weken ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: <ol style="list-style-type: none"> het ontwerpwijzigingsplan 'Schelpenbolweg 4 Slootdorp' langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2009hz025-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie; in te stemmen met de vormvrije m.e.r beoordeling zoals opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan en daarmee te besluiten voor onderhavige ontwikkeling geen MER op te stellen; geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen; het besluit tot in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan tevens 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 Schelpenbolweg 4 in Slootdorp was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig met een Wieringermeerboerderij en aan de achterzijde een bedrijfsgebouw. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. De initiatiefnemers hebben het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen naar een woonbestemming met een ondergeschikte zorgfunctie. Door de bestemmingswijziging wordt het mogelijk voor de initiatiefnemers om op het perceel te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het geldende bestemmingsplan. Door het toekennen van een specifieke functieaanduiding voor een woonzorgboerderij wordt het voor de initiatiefnemers mogelijk om in de boerderij een dagbesteding (huiskamer) te realiseren voor maximaal 10 ouderen met geheugenproblemen, genaamd 'Het Groene Huijs'. De ontwikkeling van de woonzorgboerderij heeft als doel om (kwetsbare) inwoners van de gemeente Hollands Kroon (en omgeving) in staat te stellen de regie over het eigen leven en de leefomgeving te behouden. Zo kunnen ze in een vertrouwde omgeving blijven leven en deelnemen aan de maatschappij.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Voorkomen van leegstand van bedrijven en bedrijventerreinen

Motivering per voorgesteld besluit

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 woning met een agrarische bestemming niet meer als agrarisch in gebruik is en waar de initiatiefnemer wil wonen in combinatie met een ondergeschikte zorgvoorziening.

1.2 Ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer eerste partiële herziening', omdat de bestemming agrarisch is en het beoogde gebruik wonen met een ondergeschikte zorgvoorziening is. Om de bewoning en de zorgvoorziening planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemers is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De functiewijziging is planologisch goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpwijzigingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

3. Het plan is economisch uitvoerbaar

Een bestemmingsplan (hieronder begrepen een wijzigingsplan) regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden 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.

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. De initiatiefnemer heeft de planschadeovereenkomst al ondertekend.

4. Het plan hoeft niet opnieuw naar uw 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 klant sneller te kunnen bedienen en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan tevens worden beschouwd als het besluit tot het wijzigingsplan vast te stellen. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn zal het besluit tot vaststelling aan uw college worden voorgelegd.

Kantttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Alternatieven (incl. argumenten)

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:

Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing
Toelichting: het kostenverhaal is met het sluiten van een planschadeovereenkomst verzekerd.	

Communicatie

De terinzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale Gemeenteblad, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer heeft in een vooroverleg de omwonenden geïnformeerd, de omwonenden hebben kenbaar gemaakt geen bezwaren te hebben tegen de functiewijziging. Daarnaast worden de initiatiefnemers geïnformeerd over uw besluit.

Bijlagen

1. Toelichting ontwerpwijzigingsplan Schelpenbolweg 4 Slootdorp
2. Regels ontwerpwijzigingsplan Schelpenbolweg 4 Slootdorp
3. Verbeelding ontwerpwijzigingsplan Schelpenbolweg 4 Slootdorp

