

Besluit raad

Nummer

C.11

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
21 maart 2024	12 december 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer wil twee illegaal geplaatste recreatiewoningen op het erf van Dolfijnweg 1 in Slootdorp legaliseren en de vergunde logiesfunctie van het hoofdgebouw planologisch vastleggen. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en ambtelijke wijzigingen zijn niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

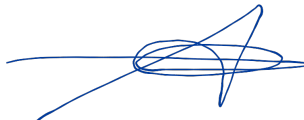
Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp ongewijzigd vast te stellen; 2. het bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPLG2009hz034-va01 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 

Voorzitter 

Sjaak Vriend HK
25-03-2024

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

Aanleiding

Op het perceel Dolfijnweg 1 in Slootdorp rust een woonbestemming. Binnen de grote woonboerderij is een logiesfunctie voor recreanten aanwezig. Dit is met een vergunning onder de oude Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) geregeld. Op het perceel zijn ook twee recreatiewoningen geplaatst waar in totaal maximaal 6 personen in kunnen verblijven. De recreatiewoningen zijn niet passend binnen het bestemmingsplan. Omdat het een unieke locatie betreft op een ruim perceel met een reeds aanwezige logiesfunctie in het hoofdgebouw vinden wij de toevoeging van twee recreatiewoningen ruimtelijk inpasbaar. Omdat het bestemmingsplan hier geen mogelijkheid voor heeft opgenomen, is een bestemmingsplan opgesteld waarbij de woonbestemming van het perceel wordt gewijzigd in een recreatiebestemming.

Het ontwerpbestemmingplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend en ambtelijke wijzigingen zijn niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Tegemoet komen aan het verzoek van Dolfijnweg 1 in Slootdorp om de recreatieve functie planologisch in overeenstemming te brengen met de huidige situatie

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is de toevoeging van twee recreatiewoningen niet mogelijk. Er rust een woonbestemming op het perceel. De aanwezige logiesfunctie is mogelijk gemaakt door middel van een artikel 19 lid 1 procedure onder de oude Wet op de ruimtelijke ordening (WRO). Het toevoegen van de twee recreatiewoningen op het ruime perceel heeft een minimale

ruimtelijke impact. Het perceel is omringd door hoge beplanting en er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig.

Om de bestaande logiesfunctie planologisch vast te leggen en een geringe uitbreiding door middel van het toevoegen van twee (bestaande) vakantiewoningen mogelijk te maken is het bijgevoegde bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie

In onze omgevingsvisie wordt het toevoegen van recreatiewoningen niet specifiek genoemd.

Vrijtijdsbusiness is voor zowel onze gemeente als in de regio van groot belang. Kernwoorden zijn hierbij 'groot door kleinschalig denken en te doen'. De bestemmingswijziging naar recreatie en het toevoegen van de recreatiewoningen sluit hier op aan. De toevoeging is passend bij de bestaande Wieringermeerboerderij en zorgt voor een verbreding van het aanbod. Het zorgt hiermee voor een grotere aantrekkingskracht met een economisch toekomstperspectief.

De twee recreatiewoningen worden stedenbouwkundig inpasbaar gevonden. Dit is destijds ook aangegeven in de beantwoording van het principeverzoek.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om het perceel recreatief te bestemmen en twee recreatiewoningen mogelijk te maken. Het nieuwe planologische kader staat niet meer bebouwing toe dan het voormalig kader. Planologisch en stedenbouwkundig zijn de recreatiewoningen goed inpasbaar.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling niet zonder het treffen van maatregelen voldoet aan onze werklijn 'gewasbeschermingsmiddelen en spuitzonering' doordat er twee recreatiewoningen worden toegevoegd. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is daarom een drift reducerende haag rondom het perceel planologisch vastgelegd. Recreatie betreft het kortdurend verblijven van personen op de locatie waarmee wij achten dat de toevoeging van gevoelige functies ten opzichte van de huidige woonbestemming minimaal is. Er bestaan verder geen milieu-hygiënische beperkingen.

3. Geen exploitatieplan noodzakelijk

Een bestemmingsplan 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 de '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. Naast planschade zijn in dit geval aanvullende afspraken nodig vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot spuitzonering. Zowel planschade en afspraken m.b.t. spuitzonering worden ondervangen in de overeenkomst. Het kostenverhaal is met het sluiten van de overeenkomst verzekerd. Hiermee kan het plan voor de gemeente kostenneutraal worden gerealiseerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk als een belanghebbende verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Beroep is 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

Opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: n.v.t.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: Ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeentebblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op omgevingswet.overheid.nl (en ruimtelijkeplannen.nl). 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 en de afstand van het perceel tot naastgelegen woningen is ervoor gekozen om omwonenden te informeren (meeweten). Het gaat

om een bestaande situatie te gelegaliseerd wordt waarover de afgelopen jaren geen klachten binnen zijn gekomen.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp
2. Toelichting bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp
3. Regels bestemmingsplan Dolfijnweg 1 Slootdorp

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, is digitaal beschikbaar via:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPLG2009hz034-on01>