

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Minke De Koning
Team
RO

Datum B&W-vergadering	4 mei 2020		
Volgnummer	10	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Bestemmingsplan Schelpenbolweg 16 Slootdorp

Kern van het voorstel
Voor het perceel Schelpenbolweg 16 in Slootdorp is een verzoek binnengekomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (vastgesteld 17 oktober 2011) en het bestemmingsplan "Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening (vastgesteld 6 november 2014) is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpwijzigingsplan 'Schelpenbolweg 16 Slootdorp' langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.WPBPLG2009003-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 exploitatieovereenkomst retour is ontvangen; 3. 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 aan Schelpenbolweg 16 in Slootdorp is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de huidige eigenaren hebben het voornemen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', zodat zij de bestaande bedrijfswoning in gebruik kunnen nemen als particuliere woning met aan huis verbonden bedrijf. Het bedrijf genaamd "PolderHoogte" is een advies- en trainingsbedrijf wat zich richt op uiteenlopende thema's en verschillende professionals, zoals bedrijfsleven en vrijwilligerswerk, mobiliteit en zorginnovatie, verbinding tussen gezonde voeding, lokale agri-business, onderwijs, openbare ruimte en een gezonde leefstijl. De bedrijfsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Voor het bedrijf worden de aanduidingen 'educatie en voorlichting', 'commerciële dienstverlening' en 'extensieve agrarische dagrecreatie' toegevoegd aan de bestemming zoals genoemd in artikel 3.8.5. (wijzigingsbevoegdheid) in de tabel "vernieuwend ondernemen".

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners
- We voeren het Kwalitatief woningbouwprogramma uit en actualiseren deze doorlopend

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de functie wonen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening', omdat de bestemming agrarisch is.

De planvoorschriften bieden op basis van de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid bij volledige bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het ook mogelijk om naast de woonfunctie in het kader van 'Vernieuwend ondernemen' per voormalig agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies toe te staan. Om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van "Polderhoogte" worden de functieaanduidingen 'educatie en voorlichting', 'commerciële dienstverlening' en 'extensieve agrarische dagrecreatie' toegevoegd aan de bestemming.

Om de bewoning van de boerderij en het aan huis verbonden bedrijf 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 een woningaanbod dat aansluit bij onze woningbehoefte. De bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing op het perceel Schelpenbolweg 16 hebben door het beëindigen van het agrarisch bedrijf hun agrarische functie verloren. De omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om de functie van dergelijke percelen te wijzigen naar wonen. De hoeveelheid erfbebouwing 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).

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De wijziging van de functie naar wonen 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 (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 anterieure overeenkomst 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 uw college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerpplan 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 tevens worden beschouwd als het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn zal het besluit tot vaststelling aan uw college worden 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 is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan. De kosten van de ambtelijke werkzaamheden worden gedekt door het heffen van leges.	
Communicatie	
De te inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeentebblad, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.	
Bijlagen	
1. Regels wijzigingsplan 'Schelpenbolweg 16 Sloodorp' 2. Toelichting wijzigingsplan 'Schelpenbolweg 16 Sloodorp' 3. Verbeelding wijzigingsplan 'Schelpenbolweg 16 Sloodorp'	
Bijlagen niet-openbaar	
N.v.t.	