

Voorstel raad

Nummer 14

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
28 maart 2019	26 februari 2019

Onderwerp
Bestemmingsplan Oudeweg 2 – 4a Nieuwe Niedorp

Voorgesteld besluit
1. in te stemmen met bijgevoegde Nota zienswijzen; 2. het bestemmingsplan 'Oudeweg 2 – 4a, Nieuwe Niedorp' conform de Nota zienswijzen vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.bpOudeweg4a-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; 4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

Kern van de zaak
Aan de Oudeweg 2-4a in Nieuwe Niedorp is een bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf is nog operationeel. Een van de twee bedrijfswoningen wordt al geruime tijd particulier bewoond. De andere bedrijfswoning wordt bedrijfsmatig bewoond. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bedrijfswoning die in particulier gebruik is, wordt bestemd als reguliere woning. Het plan heeft ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting, maar niet tot een gewijzigde vaststelling.

De raad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2019



Griffier



Voorzitter

Aanleiding

Aan de Oudeweg 2 – 4a in Nieuwe Niedorp is een constructie- en lasbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het constructie- en lasbedrijf is nog operationeel. Een van de twee bedrijfswoningen wordt al geruime tijd particulier bewoond. De andere bedrijfswoning wordt bedrijfsmatig bewoond. Er is een principeverzoek ingediend om de bedrijfswoning die in particulier gebruik is, om te bestemmen naar een reguliere woning zodat deze geen binding meer heeft met het bedrijf. Op dat principeverzoek is positief gereageerd. Wel moest worden aangetoond dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening mogelijk is om een constructie- en lasbedrijf uit te oefenen naast een reguliere woning. De onderbouwing van het bestemmingsplan toont aan dat er met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Het doel van het plan is om een planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Tevens wordt een bedrijfscategorie 3.1 wegbestemd naar een categorie 2. Dit betekent dat er eventueel minder overlast ontstaat voor de omgeving.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht

Op 20 november 2018 is er besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Oudeweg 2 – 4a, Nieuwe Niedorp' als ontwerp ter inzage te leggen en bij geen gebleken zienswijzen het plan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Er zijn gedurende de terinzagelegging echter wel zienswijzen ingediend. Een deel van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 1. 1 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het geldende bestemmingsplan, omdat het gebruik voor een reguliere woonfunctie niet passend is binnen de huidige bedrijfsbestemming. Om het gebruik van het bedrijfsgebouw en omliggende gronden voor een reguliere woonfunctie planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Ad 1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

Uitgangspunt is dat de gemeente faciliterend optreedt bij een functiewijziging naar wonen met behoud van de bestaande bebouwing.

Ad 2 Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De bestemmingsplanwijziging is planologisch goed inpasbaar. Daarnaast blijkt dat er geen milieubeperkingen bestaan. Daartoe is een

akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek toont aan dat het plan uitvoerbaar is. Met behulp van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat het constructie- en lasbedrijf mét bedrijfswoning kan functioneren naast een reguliere woning. Er zijn zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan, die zijn behandeld in de nota van zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betekent overigens niet dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Wanneer er slechts wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan plaatsvinden, en de regels en de verbeelding ongewijzigd blijven, hoeft er geen gewijzigde vaststelling plaats te vinden.

Ad 3.1 Digitale beschikbaarstelling op de website 'Ruimtelijke Plannen'

In overeenstemming met artikel 3.8 lid 3 van de Wro dient het bestemmingsplan in digitale vorm beschikbaar te worden gesteld op de website van Ruimtelijke Plannen.

Ad 3.2 Gebruikte ondergrond moet herleidbaar zijn

De ondergrond van het bestemmingsplan is een uitsnede van bijvoorbeeld de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) voor dat plan of besluit. De gebruikte ondergrond wordt apart als zodanig bij het plan opgeslagen. Digitaal is dit een los bestand naast het plan, dat wel samen met de rest van de plangegevens gearchiveerd wordt. De Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening verplichten om kenbaar te maken welke ondergrond is gebruikt.

Ad 4. Met initiatiefnemer(s) is een planschadeovereenkomst afgesloten

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 een '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. Dat kan ook het geval zijn als sprake is van inkomstenderving door een planologische maatregel. Een belanghebbende kan op grond van artikel 6.1 Wro de gemeente verzoeken om een tegemoetkoming in de schade die schade die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de belanghebbende behoort te blijven. Artikel 6.1 Wro bevat een limitatieve opsomming van planmaatregelen die kunnen leiden tot planschade. De gemeente kan met een initiatiefnemer een overeenkomst sluiten dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een planschadeovereenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)	
n.v.t.	

Alternatieven (incl. argumenten)	
n.v.t.	

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	€ 0,-
Dekking binnen begroting	Programma: Niet van toepassing. Cluster: Niet van toepassing.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting: er is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Het financieel risico op planschade ligt bij de initiatiefnemer.	

Communicatie
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De bekendmaking van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen
Nota van zienswijzen Het ontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar op de website van Ruimtelijke plannen: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1911.bpOudeweg4a-on01