

Voorstel raad

Nummer

12.1

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 januari 2020	15 oktober 2019

Onderwerp
Bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland

Voorgesteld besluit
1. het bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BHVbgwi006-va01, en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie; 3. 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 het voorstel
Aan de rand van Westerland is op het adres Hollebalgweg 4a, een bouwbedrijf gevestigd. Er is een plan om het bedrijf te beëindigen en op termijn twee Wieringer woonboerderijen in gebruik te nemen. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming 'Bedrijfserf' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen'.

De raad besluit:

Conform

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2020



Griffier



Voorzitter

Aanleiding

Aan de rand van Westerland, is op het adres Hollebalgweg 4a, een bouwbedrijf gevestigd. Er is een plan om het bedrijf te beëindigen en twee Wieringer woonboerderijen op termijn in gebruik te nemen. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming 'Bedrijfserf' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen'

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Voorkomen van leegstand van bedrijven en bedrijventerreinen
- Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners

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 faciliteren. In dit geval gaat het om een locatie waar in het verleden een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is afgegeven voor de realisatie van drie bedrijfsgebouwen in de vorm van Wieringer boerderijen. Een van deze gebouwen is daadwerkelijk gerealiseerd. De initiatiefnemer staat op het punt om zijn bedrijf te beëindigen of door te verkopen.

1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan, omdat het gebruik van het perceel voor twee reguliere woonfuncties niet passend is binnen de huidige bestemming 'Bedrijfserf'. Om de bewoning van twee woningen en omliggende gronden voor een reguliere woonfunctie planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De woningen zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast blijkt dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan en het woon- en leefklimaat ter plaatse beter wordt door het verdwijnen van een bedrijfsfunctie aan de rand van de bebouwde kom. In de omgeving zijn verder geen bedrijfsfuncties, maar alleen woonfuncties. Ruimtelijk gezien neemt de hoeveelheid verharding af. In plaats van drie gebouwen staan er straks twee. Ook voor de omgeving levert dit ruimtelijke winst op. De tweede woning wordt niet direct gebouwd.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten die niet door leges worden gedekt op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

Na de ter inzage legging is er een stikstofdepositie-berekening voor de bouw- en gebruiksfase uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen rekenresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar zijn. De juistheid van de berekeningen is gecontroleerd door de Omgevingsdienst. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De stikstofbeoordeling wordt na vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Dit betreft geen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, maar een aanscherping van de onderbouwing.

1.4 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2019 tot 14 oktober juli 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

3 Er is een planschadeovereenkomst gesloten

Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

-

Alternatieven (incl. argumenten)

-

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:	

Communicatie

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden geïnformeerd over het plan voor het bouwen van de woningen. Het plan is door omwonenden positief ontvangen en er zijn geen opmerkingen geplaatst.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland is digitaal te raadplegen via de volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BHVbgwi006-on01>