

Besluit raad

Nummer

C.10

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
18 april 2024	12 december 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan Terdiekerweg 2 in Nieuwe Niedorp

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer heeft de bestaande bedrijfswoning gesloopt en wil een nieuwe bedrijfswoning realiseren op het perceel Terdiekerweg 2 in Nieuwe Niedorp. De nieuwe bedrijfswoning wordt groter dan toegestaan in het bestemmingsplan. Ook wordt de planologische mogelijkheid om twee recreatiewoningen op het perceel te realiseren verwijderd. De toegestane oppervlakte aan bebouwing blijft op deze manier gelijk. Om deze reden moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, de initiatiefnemer heeft gevraagd de coördinatieregeling toe te passen. Door het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden treden deze besluiten uiteindelijk gelijktijdig in werking. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan Terdiekerweg 2 in Nieuwe Niedorp ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs de elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz025 -va01 en 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.

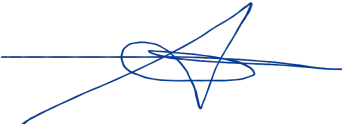
Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wro is op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet nog van toepassing

De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 april 2024.

Griffier 

Sjaak Vriend HK
22-04-2024

Voorzitter 

A. van Dam (Rian)
22-04-2024

Aanleiding

Op het perceel Terdiekerweg 2 in Nieuwe Niedorp is een manege gevestigd. De planlocatie heeft recentelijk een transformatie ondergaan. Alle voormalige bebouwing is gesloopt en er is een toekomstbestendige stal, binnenbak en een buitenbak gerealiseerd. De voormalige bebouwing voldeed niet aan de wettelijke normen, de nieuwe bebouwing voldoet wel aan de wettelijke normen. Een voorbeeld hiervan is de oppervlakte van de paardenboxen die zijn vergroot in het kader van het dierenwelzijn. De initiatiefnemer heeft nu het plan om een nieuwe bedrijfswoning op het perceel te bouwen. De bedrijfswoning zal op een andere locatie worden gebouwd dan de voormalige bedrijfswoning. Door de herinrichting van het terrein is het logischer om de bedrijfswoning aan de noordwestzijde van het perceel te realiseren. Ook zijn er twee recreatiewoningen mogelijk. Deze mogelijkheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Op deze manier blijft de toegestane oppervlakte aan bebouwing hetzelfde.

Verder wordt het mogelijk gemaakt om een grotere bedrijfswoning te realiseren. Door de mogelijkheid van de twee recreatiewoningen te verwijderen en de grotere bedrijfswoning mogelijk te maken, wordt het perceel overzichtelijker ingedeeld. Dit is ook beter passend bij de functie van het perceel in het buitengebied en oogt minder rommelig. Hierdoor is het geheel ruimtelijk beter inpasbaar in het landschap dan de oude situatie en zorgt dus voor een kwalitatieve verbetering. Vanuit de bedrijfswoning zal het beheer en toezicht op de manege worden gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en -omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieregeling zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen ambtshalve wijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterken;
- Ruimte bieden voor een duurzame bedrijfsvoering

Motivering per voorgesteld besluit

1.1. Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplannen “Buitengebied Voormalige gemeente Niedorp, wijziging Provincialeweg 4” en “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” is de ontwikkeling niet mogelijk. Op de plankaart is een aanduiding “maximum aantal woningen: 2” opgenomen. In de planregels (artikel 3.2, sub e) wordt gesproken over recreatiewoningen. Dit zorgt voor onduidelijkheid. Initiatiefnemer heeft aangegeven enkel één bedrijfswoning te willen realiseren en geen recreatiewoningen. Met dit bestemmingsplan worden de recreatiewoningen planologisch verwijderd en wordt één grotere bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De nieuwe planologische situatie sluit meer aan bij de wensen van de initiatiefnemers en het feitelijk gebruik. Voor het wijzigen van de bestemming en de bouw van een grotere bedrijfswoning op de planlocatie is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Tevens wordt het volledig bouwvlak enigszins naar het zuiden verplaatst. Op deze manier kan de benodigde bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd, terwijl oude eikenbomen behouden kunnen worden. Hiervoor is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsvisie

In onze omgevingsvisie staat dat het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dit betekent dat bij ontwikkelingen de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen een rol hebben bij de uitwerking van het plan. Dit uitgangspunt is ook in lijn met het provinciale beleid. Door de recreatiewoningen weg te bestemmen en een grotere bedrijfswoning mogelijk te maken, wordt er meer aansluiting gezocht bij de korrel van het buitengebied. Dit draagt bij aan de identiteit van het gebied.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om de mogelijkheid voor twee recreatiewoningen te verwijderen en de realisatie van één grotere bedrijfswoning mogelijk te maken. Het nieuwe planologische kader staat niet meer bebouwing toe dan het voormalig kader. Planologisch en stedenbouwkundig is de bedrijfswoning goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan onze werklijn ‘gewasbeschermingsmiddelen

en spuitzonering' en dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

3. Er is geen exploitatieplan nodig

Verrekening van de ambtelijke kosten vindt plaats door heffing van leges. Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een anterieure overeenkomst 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)

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

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	

Toelichting: Er is een overeenkomst gesloten met de aanvrager. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.omgevingswet.overheid.nl (en ruimtelijkeplannen.nl) en initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit. Het vaststellingsbesluit wordt tegelijkertijd met de verlening van de omgevingsvergunning bekend gemaakt omdat de coördinatieprocedure wordt doorlopen.

Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over het plan. Dit is gebeurd door de omwonenden met z'n allen uit te nodigen op locatie en hier de plannen toe te lichten. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het planvoornemen.

Bijlagen

1. BP Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp verbeelding
2. BP Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp regels
3. BP Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp', met alle bijlagen, is digitaal te raadplegen via de volgende link: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1911.BPBG2010hz025-on01>