

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Minke De Koning
Team
RO

Datum B&W-vergadering	16 juni 2020		
Volgnummer	10	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Ontwerpwijzigingsplan Schelpenbolweg 33 Slootdorp

Kern van het voorstel
Voor het perceel Schelpenbolweg 33 in Slootdorp is een wijzigingsplan ingediend om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijf'. In het 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. Het ontwerpwijzigingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpwijzigingsplan 'Schelpenbolweg 33 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 ook 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 33 in Slootdorp staat een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Hier is al een aantal jaar een autoverkoopbedrijf in strijd met de huidige agrarische bestemming gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteit is voor de verkoop van het perceel in 2010 beëindigd. In 2019 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om het autoverkoopbedrijf met bijbehorende garage en buitenstalling van auto's toe te kunnen staan. Volgens de bestemmingsplanprocedure is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de raad op 16 april 2020. De raad heeft het bestemmingsplan niet vastgesteld omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is volgens de Omgevingsvisie. Met inachtneming van de punten uit de raadsvergadering is nu een wijzigingsplan opgesteld waarmee het mogelijk wordt gemaakt een garagebedrijf (categorie 2 bedrijf uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten) op het perceel te vestigen via de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8.5. van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegd: er vindt geen verkoop plaats en ook is er geen sprake van buitenopslag. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan en er worden geen bouwwerken toegevoegd op het perceel.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Het toestaan van een garagebedrijf op deze locatie voorkomt leegstand in voormalige agrarische bedrijfsopstallen. Er wordt voldaan aan de Omgevingsvisie.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden en opstallen voor de functie van 'bedrijf' is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening', omdat de bestemming agrarisch is. De planvoorschriften bieden de mogelijkheid op basis van de zogenaamde wijzigingsbevoegdheid bij volledige bedrijfsbeëindiging van de agrarische bestemming dit om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Om het garagebedrijf 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.

Ad 1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is waar mogelijk medewerking verlenen aan nieuwe aanvragen voor het omzetten van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming onder de voorwaarde dat er geen

nieuwe opstallen worden gebouwd. Alleen milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan en er geen sprake is van onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie. Aan deze voorwaarden wordt met het wijzigingsplan voldaan. De bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing op het perceel Schelpenbolweg 33 hebben door het beëindigen van het agrarisch bedrijf hun agrarische functie verloren.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. De wijziging van de functie agrarisch naar bedrijf 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.

Ad 3 het plan kan pas ter inzage als de exploitatieovereenkomst getekend is

Een bestemmingsplan (hieronder begrepen een wijzigingsplan) 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. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd.

Ad 3 Het plan hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerpplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er binnen de termijn van de ter inzage legging 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 ook worden beschouwd als het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn wordt het besluit tot vaststelling aan uw college voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

nvt

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 ter inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeentebblad, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1. Ontwerp wijzigingsplan Schelpenbolweg 33, Slootdorp 2. Verbeelding ontwerp wijzigingsplan Schelpenbolweg 33, Slootdorp

Bijlagen niet-openbaar
N.v.t.